

République du Cameroun

Paix – Travail – Patrie

Ministère de l'Habitat et du
Développement Urbain



Republic of Cameroon

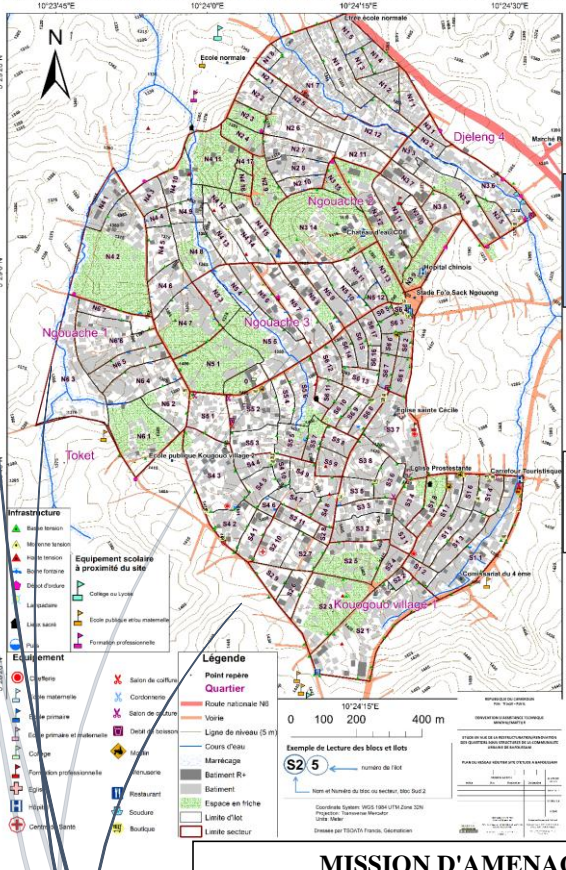
Peace – Work – Fatherland

Ministry of Housing and
Urban Development

CONVENTION D'ASSISTANCE TECHNIQUE N° 0002673 / MINH DU / MAETUR POUR LA
REALISATION DE L'ETUDE EN VUE DE LA RESTRUCTURATION / RENOVATION DES
QUARTIERS SOUS-STRUCTURES DANS LA COMMUNAUTE URBAINE DE BAOUSSAM :
ZONE PRIORITAIRE 1

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

CARTE DE SYNTHESE DIAGNOSTIC DU SITE D'ETUDE A BAOUSSAM



**MISSION 1 :
DIAGNOSTIC PARTICIPATIF**

**VOLUME II
RAPPORT DIAGNOSTIC**

VERSION DEFINITIVE

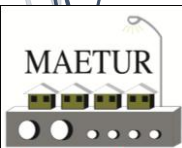
JUILLET 2018

**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



La sécurité foncière

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° 0002673 /
MINHDU /MAETUR POUR LA REALISATION DE L'ETUDE EN
VUE DE LA RESTRUCTURATION / RENOVATION DES
QUARTIERS SOUS-STRUCTURES DANS LA COMMUNAUTE
URBAINE DE BAFOUSSAM : ZONE PRIORITAIRE 1**

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

**VOLUME II
RAPPORT DIAGNOSTIC**

L'ASSISTANT TECHNIQUE <u>LA MAETUR</u>	L'INGENIEUR DE LA CONVENTION <u>LE SOUS-DIRECTEUR DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET D'EMBELLEMENT / MINH DU</u>	LE CHEF DE SERVICE DE LA CONVENTION <u>LE DIRECTEUR DES OPERATIONS URBAINES / MINH DU</u>
------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------



**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)



SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
RESUME EXECUTIF	4
INTRODUCTION GENERALE.....	6
OBJECTIFS DE L'ETUDE	7
OBJET DU RAPPORT	8
METHODOLOGIE.....	9
I SITUATION GEOGRAPHIQUE/LOCALISATION/ DELIMITATION	11
II. ETAT DE L'ENVIRONNEMENT	12
III. CARACTERISTIQUES DU SITE CREE	16
IV MARCHE DES OPERATIONS IMMOBILIERES A BAFOUSSAM.....	54
V SYNTHESE DIAGNOSTIQUE	58
VI ENJEUX ET DEFIS AU DEVELOPPEMENT DE LA ZONE	65
BIBLIOGRAPHIE :	77
LISTE DES TABLEAUX.....	79
LISTE DES GRAPHIQUES	80
TABLE DE MATIERES.....	81



RESUME EXECUTIF

L'objet du présent rapport est de poser le diagnostic participatif des quartiers sous-structurés et sous équipés Kouougou et Ngouache qui vise à « l'identification des forces et des faiblesses de la zone d'étude en s'efforçant de mettre en perspectives l'ensemble des ressources de celle-ci ». Ainsi, les principales conclusions du diagnostic participatif sont les suivantes.

La zone d'étude couvre une superficie totale de 164 ha et est constituée de sept (07) quartiers dont six (06) dans l'arrondissement de Bafoussam 3^{ème} (Kouougou ville A1, Kouougou village 1 et 2, Ngouache 1, 2 et 3) et du quartier Djeleng IV bloc C dans l'arrondissement de Bafoussam 2^{ème}.

La morphologie du site est constituée essentiellement de plateau assez vallonnés (avec des altitudes variant entre 1348 m à 1439 m) ravinés par quelques cours d'eau.

On recense environ 16 620 personnes dans la zone dont 51% de femmes, 17,5% de chômeurs et 80% vivant dans une situation de pauvreté monétaire. Toutefois, 92,5% de des chefs de ménages dans la zone sont favorables à une restructuration urbaine de leur quartier. Par ailleurs, on note une majorité de propriétaires terriens non favorables à l'habitat collectif et aux remembrements de parcelles ou aux organisations type GIFU.

S'agissant du domaine du foncier, 84.5% des terrains de la zone relèvent du domaine national contre 10% pour le privé ; seulement 1 % déclarent posséder un titre foncier. L'habitat majoritaire ici est du type bas standing (70%) plus 5% d'habitat précaire, le reste relevant essentiellement du moyen standing.

Le secteur de l'économie ici est dominé par le commerce et les petits métiers d'artisans ; l'agriculture urbaine occupe également une place remarquable.

Par ailleurs, la zone est assez connectée à son environnement urbain. En effet, elle comprend 31 km de voirie toutes en terre et en mauvais état, représentant 11% de la superficie de la zone. S'agissant des réseaux techniques, 58,9% de logements sont directement branchés au réseau d'eau potable CAMWATER, tandis que 57% sont branchés au réseau électrique AES-SONEL. La collecte d'ordures ménagères est limitée par le nombre de points de collecte (38 seulement) mais aussi par le mauvais état des routes. Les eaux usées sont par ailleurs essentiellement versées dans la nature.

Il ressort également que les équipements urbains (notamment publics) sont globalement insuffisants dans la zone.



Aussi, le marché foncier et immobilier dans la zone et par ricochet dans la ville de Bafoussam est paradoxalement déséquilibré : en effet, la disponibilité foncière est suffisante mais l'offre de parcelles sécurisées reste largement insuffisante ; aussi, l'offre actuelle de logement reste insuffisante avec des logements non conformes aux normes en matière de logements décents.

Au vu de ce qui précède, les enjeux à dénouer pour réaliser le développement de la zone d'étude sont multiples : urbanistiques, environnementaux, sociaux, économiques. Pour y parvenir plusieurs défis seront à relever entre autres : l'adhésion de l'ensemble des populations au projet, l'acceptation des populations au regroupement d'intérêt commun, la régularisation foncière, la volonté politique des pouvoirs publics à réaliser les investissements programmés. Aussi plusieurs pistes d'actions futures sont envisagées pour améliorer la physionomie de la zone du projet: au plan urbanistique, restructurer le tissu urbain ; au plan environnemental, valoriser et embellir l'environnement du quartier ; au plan économique, pérenniser et diversifier les activités économiques.



INTRODUCTION GENERALE

Le présent rapport est rédigé dans le cadre de la «Convention d'assistance technique n° 0002673/MINHDU/MAETUR pour la réalisation de l'étude en vue de la restructuration/rénovation des quartiers sous-structurés dans la Communauté Urbaine de Bafoussam : zone prioritaire 1 ».

Cette convention s'inscrit dans la stratégie de développement du secteur urbain (2011) notamment dans le Programme de Développement de l'Habitat (PDH) visant à « rationaliser l'occupation de l'espace urbain et réduire de façon significative la proportion de l'habitat indécent en milieu urbain ». La Convention s'inscrit particulièrement dans le Plan d'Action Prioritaire (PAP) visant le traitement des espaces urbains précaires et l'aménagement des réserves foncières urbaines. En plus du Plan Directeur d'Urbanisme de Bafoussam (2013) et des Plans d'Occupation du Sol des 03 communes d'arrondissement de la ville déjà élaborés (2014), la première action du PAP à savoir « l'identification et la priorisation des quartiers sous-structurés et sous-équipés » a également été réalisée dans la ville de Bafoussam en 2014. Il s'agit d'une étude qui a identifié 16 quartiers précaires à Bafoussam dont les quartiers KOUOGO, NGOUACHE figurent parmi les plus mal lotis.

A cet effet, une étude plus approfondie du périmètre l'étude a permis de comptabiliser sept (07) quartiers concernés par l'étude. Il s'agit entre autre des quartiers Kouogou village I, Kouogou village II, Ngouache I, Ngouache II, Ngouache III et Djeleng IV bloc C pour une superficie totale de 164 ha répartie sur deux arrondissements dont l'arrondissement de Bafoussam II avec le quartier Djeleng IV bloc C étendu sur 8 Ha et le reste de la zone dans l'arrondissement de Bafoussam 3^{ème}.



OBJECTIFS DE L'ETUDE

Les termes de référence de l'étude précisent les objectifs visés par le projet.

Objectif général

L'objectif général de l'étude est de créer un espace urbain attrayant capable de mettre en valeur le potentiel socio-économique du périmètre d'étude, mais aussi celui de la ville de Bafoussam.

Objectifs spécifiques

L'étude vise spécifiquement à :

- ✓ Identifier et prioriser les quartiers sous structurés de l'ensemble de la CUB ;
- ✓ Actualiser l'inventaire des zones d'urbanisation future de la ville ;
- ✓ Contribuer à améliorer les conditions de vie dans les quartiers populaires (faciliter l'accès aux services urbains de base, désenclaver les quartiers sous structurés, sécuriser les terrains, produire les parcelles susceptibles de favoriser l'augmentation de l'offre en logements, commerce, service, des espaces verts et de loisir ;
- ✓ Organiser, animer, sensibiliser et former les populations pour une implication active dans la préparation et la mise en œuvre des programmes de viabilisation des zones concernées par l'étude ;
- ✓ Faire une étude de faisabilité (étude foncière de la zone d'étude, étude de rentabilité financière et économique des opérations proposées,...) en vue de l'amélioration du statut urbain de la zone concernée à travers la réalisation des opérations de restructuration et d'aménagement concerté assorti des propositions simples et concrètes sur le plan institutionnel, techniques, financières, environnementales et sociales;
- ✓ Accompagner les maires dans la publication des options d'aménagement retenues ;
- ✓ Elaborer un plan de restructuration de la zone d'étude ;
- ✓ Elaborer les documents techniques de mise en œuvre des programmes de viabilisation des quartiers concernés ;
- ✓ Formuler une stratégie de mobilisation des ressources ;
- ✓ Proposer un dispositif institutionnel pour la mise en œuvre du plan de restructuration.

L'étude comporte 05 missions essentielles et une mission transversale:

Mission 1 : Diagnostic participatif ;

Mission 2 : Etude de faisabilité et plan de restructuration ;

Mission 3 : Etude technique des programmes d'aménagement ;



Mission 4 : Programme d'intervention ;

Mission 5 : Stratégie de mobilisation des ressources et montage institutionnel de mise en œuvre ;

Mission transversale aux 5 missions : Ingénierie sociale.

OBJET DU RAPPORT

L'objet du présent rapport est le diagnostic participatif qui vise à « l'identification des forces et des faiblesses de la zone d'étude en s'efforçant de mettre en perspectives l'ensemble des ressources de celle-ci ».

METHODOLOGIE

L'étude a été réalisée suivant une méthodologie participative, alliant les enquêtes de terrain aux analyses de bureau. Les enquêtes de terrain ont consisté en une collecte de données

- directement sur le site du projet (données physiques, économiques, d'infrastructures et d'équipements);
- auprès de fournisseurs (achat d'image et photo aérienne) ;
- auprès des administrations compétentes (données sectorielles) ;
- auprès des chefs de quartiers et chefs de blocs (informations diverses);
- auprès des populations concernées par le projet (données socio-économiques).

Lancées par Madame le Sous-Préfet de l'arrondissement de Bafoussam 3, toutes les enquêtes de terrain ont été réalisées en 21 jours par 16 équipes d'enquêteurs préalablement formés et testés.



Photo 1: Réunion de sensibilisation des autorités locales



Photo2: Affichage des banderoles de sensibilisation de la population



Photo 3 : Réunion de sensibilisation des populations concernées



Photo 5: Pleine séance de formation des Enquêteurs

S'agissant des analyses de bureau, les images satellitaires et photos aériennes ont été traitées pour élaborer les couches cartographiques nécessaires pour l'étude. Les fiches d'enquête ont été ensuite dépouillées et traitées par les logiciels PSS et Excel. Les données traitées ont enfin été analysées par chaque Expert compétent.

Le rapport comprend six (06) chapitres :

- I. Situation géographique/localisation/ délimitation
- II. Etat de l'environnement
- III. Caractéristiques du site créé,
- IV. Analyse du marché immobilier
- V. Synthèse diagnostique
- VI. Enjeux de l'aménagement de la zone



I SITUATION GEOGRAPHIQUE/LOCALISATION/ DELIMITATION

La zone d'étude est située dans la périphérie centrale de la ville de Bafoussam, à l'ouest du centre-ville. Elle regroupe sept (07) quartiers de l'arrondissement de Bafoussam 3^{ème} avec les quartiers Kouougou ville A1, Kouougou village 1 et 2, Ngouache 1, 2 et 3 et de l'arrondissement de Bafoussam 2^{ème} avec le quartier Djeleng IV bloc C. Ces quartiers couvrent une superficie totale de 164 ha.

La ville de Bafoussam a été érigée en Communauté Urbaine par Décret N°2008/022 du 17 janvier 2008 et s'organise autour de trois arrondissements dont, les arrondissements de Bafoussam 1^{er}, Bafoussam 2^{ème} et Bafoussam 3^{ème}.

L'arrondissement de Bafoussam 3^{ème} où se trouve l'essentiel des quartiers de l'étude (6/7) est constitué de 19 quartiers urbains.

Avec une population urbaine estimée à 87 448¹ habitants en 2015 pour un Sexe ratio (F/H) de 1.11 et un taux de croissance de 4.1%, la commune de Bafoussam 3^{ème}, outre sa partie rurale dominée par l'agriculture, présente dans sa partie urbaine un paysage d'activités variées et dominés par le commerce (*magasins de commerce général, quincailleries, supermarchés, ...*). On distingue aussi d'autres types d'activités qui participent directement à l'animation et au développement des quartiers : l'artisanat de production de biens (menuiseries, garages automobiles, Atelier de couture,...), l'activité touristique (bars, restaurants, hôtels,...), les services (bureaux, services administratifs,...).

La zone d'étude est située entre les coordonnées 10,23,40° de longitude Est et 5,29,24° de latitude Nord et est limitée :

- Au nord par la nationale N° 5,
- Au sud par le carrefour Saint Thomas,
- A l'est par la Rue Kankeu
- A l'ouest par le quartier l'Ecole Normale des Instituteurs de l'enseignement Général (ENIET) et la rivière.

¹ POS de Bafoussam 3^{ème}



II. ETAT DE L'ENVIRONNEMENT

Sur la base des données collectées auprès des différentes structures, des documents de planification de la ville et de nos propres informations collectées, cette thématique consistera à dresser le profil topographique, climatique, hydrologique, paysager et environnemental du site. Au terme de cet état, un bilan d'évaluation du potentiel de ces caractéristiques sera dressé.

II.1 Eléments du site naturel

II.1.1 Climat

La ville de Bafoussam dont fait partie la zone d'étude est située en zone subéquatoriale dont la caractéristique climatique de base est l'existence de quatre saisons différenciées : deux saisons sèches et deux saisons humides. L'influence du relief (1450m d'altitude) et de la mousson en provenance du Golfe de Guinée et orienté SO-NE a transformé ce climat en un type pseudo tropical à deux saisons : une saison sèche de novembre à mars et une grande saison des pluies d'avril à octobre.

Les pluies sont relativement abondantes et s'étalent de la fin du mois de mars jusqu'au début du mois d'octobre : 1871 mm de pluies tombent en moyenne par an, avec 110 à 130 jours de pluies. Les fortes pluies s'enregistrent aux mois de juillet, août et septembre qui sont également les mois les plus frais de l'année.

Des températures sont douces en général, avec des variations annuelles se situant entre 18°C et 23°C, avec des maxima absolus en mars et les minima absolus en juillet.

Le taux d'humidité relative annuelle tourne en général autour de 73% en moyenne, avec un maximum en août-septembre de l'ordre de 88%.

Commenté [sn1]:

Tableau 1: Récapitulatif du climat de la ville de Bafoussam.

	Janv	Fév	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Aout	Sept	Oct	Nov	Déc
Température moyenne (°C)	20.7	21.1	21.6	21	20.3	19.4	19	19	19	19.2	19.8	20.2
Température min moy (°C)	14.5	14.7	16.3	16	15.5	15.1	15	14.9	14.3	14.3	14.8	14.5
Température maximale (°C)	27	27.6	26.9	26.1	25.2	23.8	23	23.2	23.8	24.1	24.9	25.9
Précipitations (mm)	11	34	106	170	184	197	255	255	321	270	58	10

Source : fr.climate-data.org

L'interprétation de ce tableau révèle que la variation des précipitations entre le mois le plus sec et le mois le plus humide est de 311 mm. Une variation de 2.6 °C est enregistrée sur l'année. Avec une température moyenne de 21.6 °C, le mois de Mars est le plus chaud de l'année. Le mois le plus froid de l'année est celui de Juillet avec une température moyenne de 19.0 °C.

II.1.2 Relief et Topographie

Le relief du site est formé d'une succession des plateaux vallonnés, ravinés par des nombreux cours d'eau. Les versants dont les pentes augmentent du sommet vers le bas sont présent et convexes. Les altitudes ici varient entre 1348 m à 1439 m avec comme point culminant la zone au carrefour Saint Thomas et pour point le plus bas la vallée en contre bas de l'ENIEG.

II.1.3 Hydrographie

Le réseau hydrographique du site est constitué de nombreux cours d'eau d'importance variable qui sont déversés dans le bassin versant principal de la commune dont le plus important appelé le **Latam** prend sa source hors de la commune, notamment à Bameka. De ces cours d'eaux, le plus important constitue l'une des limites ouest du site. Il faut toutefois noter le plusieurs zones marécageuses et inondable dans la zone qui représentent en moyenne 9 Ha de superficies soit 5.4% de la superficie du site.



Photo 1: Une rivière traversant le site

II.1.4 Végétation

Constituant une part importante dans l'occupation spatiale de la zone, le couvert végétal représente environ 36155 m² soit 21.8% du périmètre d'étude et se constitue des parcelles en friches et des bas-fonds inondable ou marécageux.

La végétation ici est du domaine de la savane herbeuse à *Pennisetum Purperum* et *Impérata Cylindrica*. « Les vallées drainées sont pour la plupart le domaine des galeries

Rapport Diagnostic



forestières et des eucalyptus conservées ou plantées par la population. On note l'omniprésence de nombreux arbres ombrageux donnant ainsi l'impression d'un paysage forestier.

L'influence manifeste de l'homme est visible dans le paysage végétal de la zone et on relève aussi la présence d'arbres fruitiers (manguiers, avocatiers, safoutiers, goyaviers, papayers, ...), ornementaux ou ombrageux. Dans les concessions les plus conservatrices, on note la présence d'arbres sacrés en dessous desquels sont effectués les rituels traditionnels de la famille. L'agriculture maraîchère n'est pas assez développée dans les bas-fonds. Par ailleurs, on note ici la présence de nombreuses parcelles en friches exploitées pour cultures traditionnelles essentiellement vivrières (manioc, taro, macabo, banane douce, banane plantain, arachide, pomme de terre, maïs, etc).



Photo 2: Coulée verte Urbaine

Source: Enquête MAETUR 2017



II.2 Caractéristiques environnementales

II.2.1 Les nuisances sonores

La zone d'étude est affectée essentiellement par deux formes de pollution sonore dont le trafic routier le long des voies de desserte du quartier et la pollution induite par les activités économiques (débit de boisson, moulin, boutique).

II.2.2 La pollution atmosphérique

La pollution atmosphérique est une réalité vécue dans la zone et est essentiellement due au trafic routier et les décharges d'ordures ménagères. En effet, outre les fumées émises par les engins de circulation et des fumées causées par les brûlures d'ordures ménagères, on note d'importantes couches de poussières levées des sols qui envahissent les constructions en saison sèche. Cette poussière est à l'origine de nombreuses maladies de respiration (toux, grippe, bronchite,...) constatées dans le site.

II.2.3 Les sites pollués

La rivière qui jouxte le site dans sa limite nord correspond au principal site pollué de la zone. En effet, une quantité non négligeable d'ordures ménagères est déversée par les habitants aux abords ou directement dans le lit de ce cours d'eau.

Les dépotoirs d'ordures ménagères sont également des points de pollution car, au-delà d'être pour l'essentiel des dépotoirs sauvages, les déchets ménagers sont déversés en plein air et à proximité des constructions. On assiste à la prolifération de maladies hydriques dans la zone du fait de l'existence de puits d'alimentation en eau dans ces constructions.

En conclusion les principales caractéristiques de l'environnement géographique du projet relevées sont les suivantes :

- Une superficie totale de 164 ha et constituée de sept (07) quartiers dont 6 dans l'arrondissement de Bafoussam 3^{ème} avec les quartiers Kouogouo ville A1, Kouogouo village 1 et 2, Ngouache 1, 2 et 3 et le quartier Djeleng IV bloc C dans l'arrondissement de Bafoussam 2^{ème}.
- Une morphologie du site constituée essentiellement de plateau assez vallonnés (avec des altitudes variant entre 1348 m à 1439 m) ravinés par quelques cours d'eau.
- S'agissant de la qualité environnementale, la zone d'étude est affectée essentiellement par par deux formes de pollution sonore à savoir le trafic routier le long des voies de desserte du quartier et la pollution induite par les activités économiques (débit de boisson, moulin, boutique).



III. CARACTERISTIQUES DU SITE CREE

III.1 Contexte sociodémographique

III.1.1 Population de la zone du projet

L'effectif de la population recensée de la zone du projet s'élève 16 621 personnes. Cette population est répartie en 51% de femmes et 49% d'hommes. La population jeune (14 ans et moins) représente 45,9% contre 49,3% pour les adultes (15 à 59 ans). La population du 3^{ème} âge (60 ans et plus) représente 4,8% de l'effectif. La densité de population est en moyenne de 101 habitants à l'hectare. Les tableaux qui suivent présentent les principales caractéristiques de la population.

Tableau 2: Répartition de la population par sexe

Sexe	Effectif	Pourcentage (%)
Masculin	8078	49
Féminin	8543	51
Total	16621	100

Source : Enquête MAETUR, 2017

Graphique 1: Répartition de la population selon le sexe

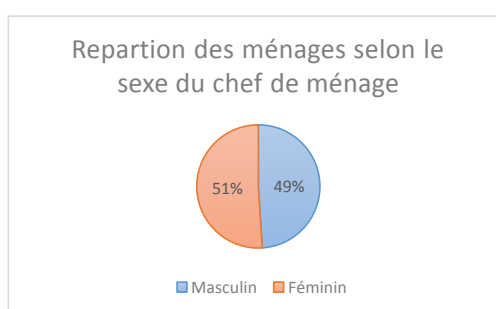
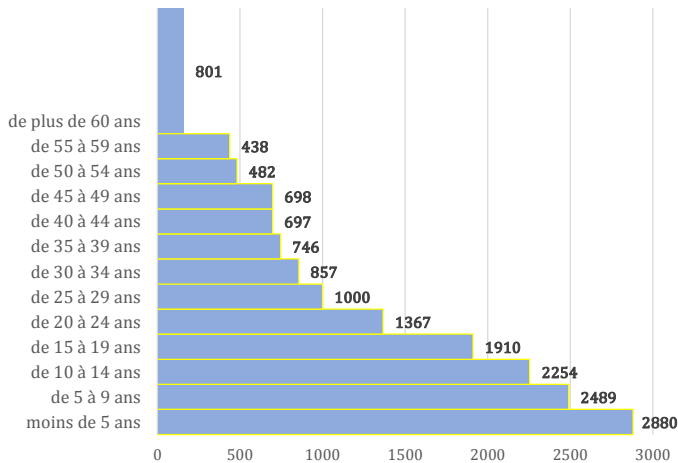


Tableau 3: Répartition de la population par tranche d'âge

Tranche d'âge	Effectif	Fréquence (en %)
moins de 5 ans	2880	17,3
de 5 à 9 ans	2489	15,0
de 10 à 14 ans	2254	13,6
de 15 à 19 ans	1910	11,5
de 20 à 24 ans	1367	8,2
de 25 à 29 ans	1000	6,0
de 30 à 34 ans	857	5,2
de 35 à 39 ans	746	4,5
de 40 à 44 ans	697	4,2
de 45 à 49 ans	698	4,20
de 50 à 54 ans	482	2,90
de 55 à 59 ans	438	2,6
de plus de 60 ans	801	4,8
TOTAL	16 619	100.0

Source : Enquête MAETUR, 2017

Graphique 1: Répartition de la population par tranche d'âge



Source: Enquête MAETUR, 2017

III.1.2 Caractéristiques des ménages

Un ménage est une unité de personnes vivant sous l'autorité directe d'une personne considérée comme chef de ménage. Dans notre contexte, ces ménages peuvent parfois s'étendre de la famille monoparentale (chef de ménage uniquement) à une famille nombreuse (parents, enfants, frères, amis,...). La zone du projet compte au total 3736 ménages recensés dont la taille varie de moins de 3 à plus de 9 personnes. 68,6% de ménages ont entre 3 et 8 personnes. La taille moyenne du ménage est de 5,5 personnes.

Les principales caractéristiques des chefs de ménages sont les suivantes :

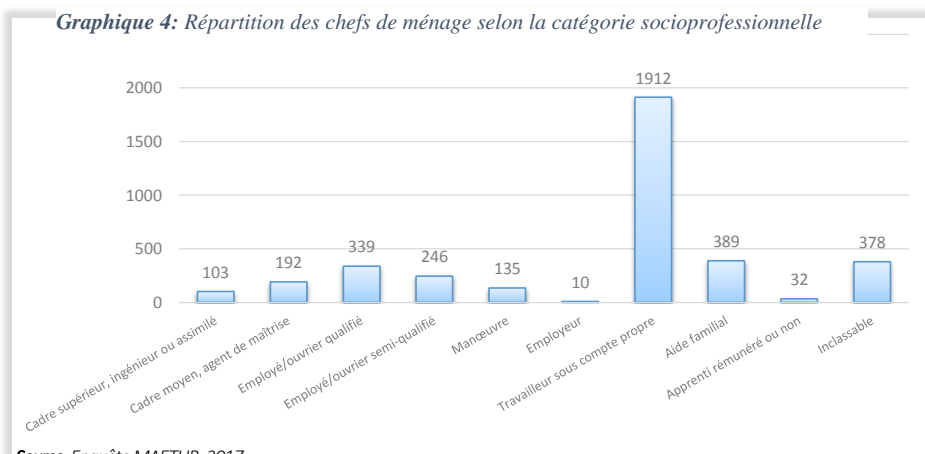
- **Sexe** : Les chefs de ménages sont dominés par les hommes (75 %) contre 25% pour les femmes ;
- **Age** : L'âge des chefs de ménages varie de moins de 15 ans à plus de 75 ans, avec une prédominance des tranches entre 36 et 55 ans (près de 58%) ;
- **Région d'origine** : Les chefs de ménages sont majoritairement de la Région de l'Ouest du Cameroun (94,27 %), l'immigration ne représentant que 5,73 %, provenant essentiellement de la Région du Nord-Ouest mais aussi, dans une moindre mesure, des 08 autres régions du pays voire de l'étranger;
- **Religion** : Le christianisme est la religion dominante des chefs de ménages (89,8%), suivi de loin par l'animisme (7,2%) et l'islam (1%). Les autres religions pratiquées et les païens représentent 2% ;

Rapport Diagnostic

- **Niveau d'instruction** : Les chefs de ménage sont pour la plupart instruits : seulement 11% des chefs de famille n'ont jamais été à l'école, contre 13% ayant atteint l'enseignement supérieur ; les autres chefs de famille ont fait le cycle primaire (31,2%) et surtout secondaire (44,8%) ;
- **Situation d'activité** : Par rapport à la situation d'activité, 72,6% de chefs de ménage sont en activité contre 10% en retraite et 17,5% au chômage ;
- **Catégorie socio-professionnelle** : S'agissant de la catégorie socio-professionnelle, plus de la moitié de chefs de famille (51,4%) sont employeurs ou travaillent sous compte propre tandis que 7,9% exercent des emplois d'encadrement (agents de maîtrise à cadre supérieure) et 15,6% sont des employés qualifiés ;
- **Revenus** : Quant aux revenus, 70,4% de chefs de ménages ont un revenu mensuel inférieur à 100 000 F contre 23,3% ayant un revenu mensuel compris entre 100000 et 200000 F et seulement 6,3% ayant un revenu égal ou supérieur à 200 000 F. Autrement dit si l'on tient compte du seuil de pauvreté monétaire (339 715FCFA par personne par an)², on déduit que 80% de la population de la zone du projet est dans une situation de pauvreté ;
- **Mobilité résidentielle** : La mobilité résidentielle est assez faible dans la zone avec seulement 17,7% de chefs de ménages qui ont moins de 3 ans dans la zone contre 57% qui y résident depuis 10 ans et plus 20% qui y sont depuis plus de 35 ans.

Les graphiques suivants présentent la situation des chefs de ménage suivant la catégorie socioprofessionnelle et le niveau du revenu du ménage.

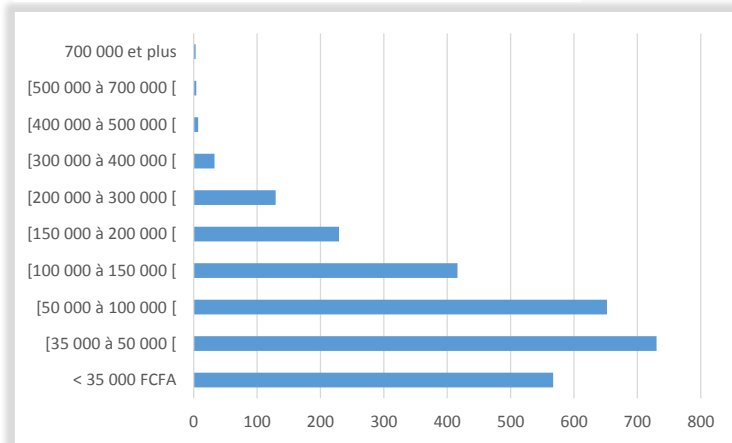
Graphique 4: Répartition des chefs de ménage selon la catégorie socioprofessionnelle



Source: Enquête MAETUR, 2017

² Enquête ECAM 4

Graphique 6: Répartition des ménage selon le revenu mensuel



Source: Enquête MAETUR, 2017

III.1.3 Opinions des propriétaires sur leur cadre de vie

Les propriétaires ou leurs ayants droits se sont prononcés par rapport à leur cadre vie actuel et la façon dont ils aimeraient qu'il soit aménagé. Les principales opinions sont les suivantes :

- La majorité des propriétaires (64,3%) sont satisfaits de leur cadre de vie actuel contre 31% de non satisfaits et 4,6% d'indifférents ;
- Pourtant 78% de propriétaires souhaitent l'amélioration de leur cadre de vie actuel ;
- Mieux 55% de propriétaires sont prêts à consentir des sacrifices pour l'amélioration de leur cadre de vie, jusqu'à l'abandon de leur maison contre un dédommagement pécuniaire (36,3%) ou contre un lot assaini ailleurs 63,7%);
- Cependant ils souhaitent davantage une restructuration du quartier (92,5%) qu'une reconstruction totale ou partielle du quartier (3,9%) seulement; le reste est indifférent ;
- Et par rapport à la restructuration, les priorités vont vers le renforcement de la voirie (84%), la création de centre de santé (10,2%), d'établissement scolaire (4,6%) et d'espace de détente (1,3%) ;
- Toutefois la plupart de propriétaires (91%) sont peu favorables au remembrement de leurs parcelles ou à s'organiser en GIFU (groupe d'initiative foncière urbaine) pour améliorer leur habitat ;

Rapport Diagnostic



- Ils sont également très peu à vouloir partager un immeuble (25,5%).

Les données détaillées sur les opinions des propriétaires sont présentées en annexe

III.2 Parcelle et bâti

III.2.1 Caractéristiques générales du parcellaire

L'analyse des caractéristiques du parcellaire s'est basée uniquement sur les parcelles bâties dans la zone. Les terrains en friches ne sont pas pris en compte dans cette analyse vu que nous ne disposons d'aucun moyen de contacter ou de joindre les bénéficiaires aussi la base d'information du MINDCAF n'a pas permis d'entrer de disposer des informations permettant de disposer de la situation foncière de ses sites. Toutefois, il faut noter une part importante des parcelles en friches qui représentent ici près de 271555 m² de superficie soit 19.4% de la superficie cessible actuelle de la zone.

III.2.1.1 Le régime domanial

Le régime domanial dominant dans la zone d'étude est celui du domaine national comme l'essentiel des terrains cessibles dans la ville de Bafoussam. En effet, 84,2% des parcelles occupées dans la zone appartiennent au domaine national. La part des parcelles du domaine public des particuliers (titre foncier) ne représente que 10,2% du régime foncier dans la zone.

Tableau 4: répartition des parcelles selon le régime domanial

Régime domanial des parcelles :	Effectif	Pourcentage %
Domaine national	2230	84,2
Domaine public naturel	143	5,4
Domaine public artificiel	4	0,1
Domaine privé des particuliers	269	10,2
Domaine privé de l'État	1	0,0
Total	2648	100

Source : Enquête MAETUR, 2017

III.2.1.2 La situation foncière

La situation foncière dans la zone est caractéristique de celle prédominant dans la majorité des quartiers de la ville de Bafoussam. En effet, la gestion foncière ici est une combinaison de plusieurs systèmes fonciers codifiés par une coexistence entre les normes

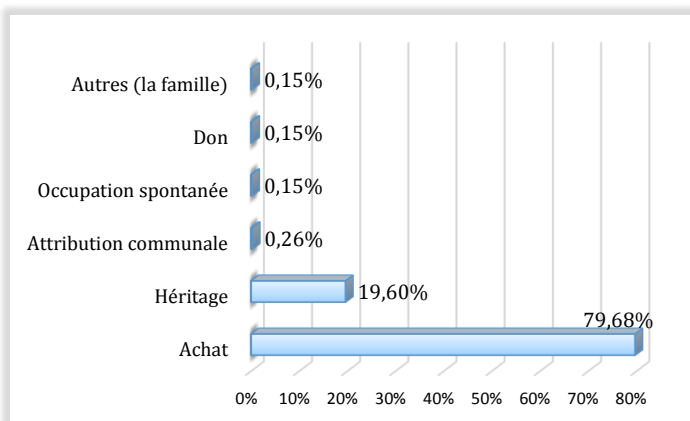
préétablies par l'Etat, et les coutumes locales plus ou moins bien interprétées. Ainsi, les différents systèmes qui y cohabitent sont :

- Le régime foncier moderne : fait par l'Etat, il aboutit à la sécurisation des terres par l'établissement d'un titre de propriété ;
- le régime foncier coutumier : on y retrouve ici les propriétaires de faits (installés ici depuis les années 1970) et les résidents disposant d'actes de vente établis entre eux et certains autochtones.

III.2.1.3 Mode d'acquisition des parcelles :

Le mode d'acquisition des parcelles ici est dominé à 79.7% par l'achat de terrain. Cette situation s'explique ici par la prédominance des ressortissants des tribus autres qu'autochtones et les superficies relatives faibles de la plupart des terrains (337 m²). Toutefois, le mode d'acquisition par héritage représente près de 20% des parcelles de la zone comme le présente le graphique suivant :

Graphique 8: Mode d'acquisition de la parcelle



Source: Enquête MAETUR, 2017

III.2.1.4 Statut foncier :

Le statut foncier dans la zone est dominé par les Certificats de vente signés auprès d'un officier de police. Ils représentent 77.2% des documents présentés par les résidents. Par ailleurs, seuls 15,1% des résidents ont déclaré disposer d'un titre foncier. Aussi, il existe dans la zone des ayants droits ou héritiers ne maîtrisant pas le statut foncier de leur parcelle. Cette situation est le cas de près de 2% des résidents. Tout ceci préfigure les conflits fonciers qui feront jour au



moment des recensements des propriétaires touchés par les travaux futurs : conflits de familiaux, conflits de mitoyenneté et conflits liés à l'occupation du domaine public.

Tableau 5: répartition du statut foncier dans la zone

	Effectif	Pourcentage (%)
Titre foncier	401	15.1
Certificat d'attribution	154	5,8
Certificat de vente	2044	77.2
Autre	49	1.9
Total	2648	100,0%

Source : Enquête MAETUR, 2017

III.2.1.5 Superficiés des parcelles :

La superficie moyenne des parcelles dans la zone est de 337 m² avec une superficie minimale de 20 m² et une superficie maximale de parcelle de 9949 m². Toutefois, il faut noter que 42.9% des parcelles bâties dans la zone ont une superficie inférieure à 200 m². Aussi, seulement 7.8% des parcelles ont une superficie supérieure à 600 m².

Cette situation peut justifier la concentration dans certains îlots de bâtis dont l'accès est essentiellement assuré par de petites passerelles donnant un aperçu sur les séjours des maisons avoisinantes.

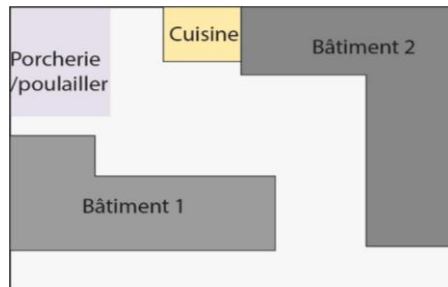
Il faut toutefois noter qu'on rencontre ici des concessions appartenant à des familles autochtones. Celles-ci se caractérisent par des surfaces denses (>3000 m²).

III.2.1.6 Organisation structurelle de la parcelle

La zone s'organise autour de plusieurs maisons par parcelle bâtie. Par ailleurs, on observe deux grandes tendances structurelles des parcelles.

III.2.1.6.1 La forme classique :

Elle constitue 96.7% des parcelles de la zone pour une moyenne de 2 maisons par parcelle. Le mode d'acquisition dominant ici est l'achat de la parcelle pour une superficie moyenne de parcelle de 200 m². On y retrouve aussi généralement des bâtis annexe (cuisine, porcherie,...).

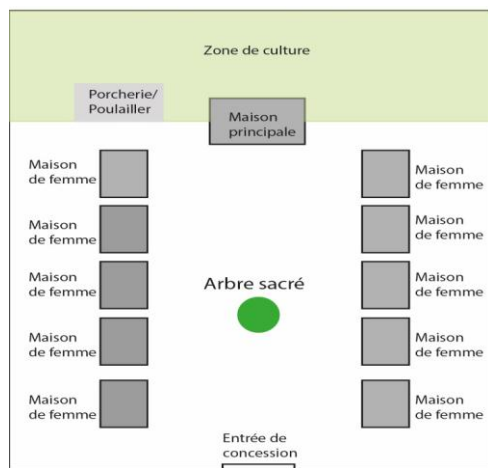


Organisation d'une parcelle de type classique

III.2.1.6.2 La forme traditionnelle :

Elle constitue juste 3.3% des parcelles pour une moyenne de 11 maisons par parcelles. Le mode d'acquisition dominant ici est l'héritage. Elles s'organisent généralement autour d'une maison centrale en contre bas de la parcelle (résidence du chef de ménage) et d'un ensemble de constructions disposées sur les façades latérales de la maison centrale suivant le versant amont de l'entrée principale de la concession. On y retrouve généralement un arbre sacré en plein centre de la concession

Figure 1: Organisation spatiale d'une concession villageoise



III.2.2 Caractéristiques générales de l'ilot, du parcellaire et du bâti

III.2.2.1 Typologie urbaine :

Si le profil général de la zone d'étude est celui d'une urbanisation précaire et non-planifiée, il convient de distinguer trois formes urbaines sur l'étendue des sept quartiers concernés par ce projet :

- **L'urbanité de type moyen standing** : cette forme urbaine représente 22,6% des formes urbaines dans la zone et présente les caractéristiques suivantes :

- ✓ Un alignement et une continuité dans les constructions ;
- ✓ un aménagement élaboré de l'espace : clôtures, concession spacieuse, garage, façade crépie;
- ✓ des constructions présentant une emprise au sol ou en hauteur plus importante (étage, dimensions de la maison);
- ✓ l'utilisation de matériaux de construction durables : (ciment, parpaing, etc) pour les constructions ;
- ✓ un accès privilégié aux réseaux urbains d'eau et d'électricité.

On l'observe notamment aux abords de la nationale N^o 5 avec des constructions en hauteur mais également suivant une des limites Est du site (*dans la zone ayant subi une opération d'aménagement au début des années 1980 « lotissement Fo'o Sack Nguong » qui malheureusement lors de la mise en œuvre dans sa partie concernée par le projet) a subi une occupation des servitudes publiques d'où son irrégularité actuelle.*



Photo 3: Rue type moyen standing

L'urbanité de type bas standing : cette forme urbaine constitue 70.2% du profil urbain de la zone et se caractérise par :

- ✓ un habitat dense ou diffus ;
- ✓ l'utilisation de matériaux de construction semi permanents ;
- ✓ une emprise au sol ou en hauteur plus modeste : faible verticalité, cour intérieure de taille très modeste ;
- ✓ des aménagements extérieurs sommaires ou inachevés : façade non peinte ;
- ✓ un accès à la parcelle difficile : inexistence de voie carrossable permettant l'intervention des secours.

Photo 4: Habitat type Bas standing



Source: Enquête MAETUR, 2017

L'urbanité de type précaire : elle se caractérise par

- ✓ un habitat dense ;
- ✓ l'utilisation de matériaux de construction précaire: terre battue, planche, tôle généralement dans un état vétuste ;
- ✓ l'exiguïté de l'espace autour de la maison ;
- ✓ un accès aléatoire à l'électricité par des branchements artisanaux à partir des compteurs électriques des voisins ;
- ✓ un accès limité à l'eau courante, l'eau de boisson est achetée au kiosque d'eau ;
- ✓ un accès à la parcelle difficile : inexistence de passage permettant l'intervention des secours.

Photo 6: Habitat type précaire



Rapport Diagnostic

Cette forme urbaine représente 5.2% des formes urbaines enregistrées dans la zone.

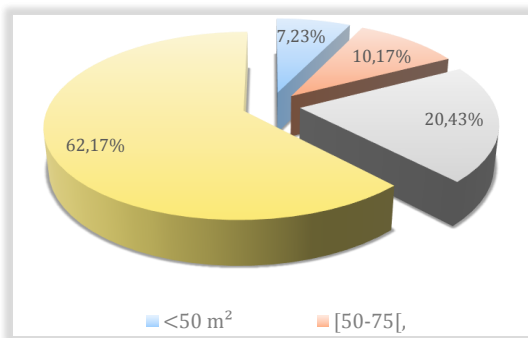
II.2.2.2 Typologie Générale du Bâti

III.2.2.2.1 Nombre et superficie du bâti

Le décompte général des bâtis dans la zone révèle qu'elle regorge en moyenne de 3736 constructions habitables. Toutefois, le constat général relève également que la superficie moyenne des maisons est de 132 m² avec des extrêmes variant entre 6 m² et 800 m². Il est à noter que au-delà de ce décompte, la présence de constructions annexes aux bâtiments destinées à l'élevage de la volaille et ou des porcins, mais aussi des cuisines externes et toilettes. On dénombre également environ 40 constructions en ruine dans la zone.

Graphique 9: répartition des constructions suivant la superficie

Photo 8: Construction annexe d'une parcelle



Source: Enquête MAETUR, 2017



Source: Enquête MAETUR, 2017

III.2.2.2 Densité d'habitat

Bien que la densité moyenne des constructions dans la zone soit de 65 constructions à l'hectare (65const/ha), elle varie d'un secteur à l'autre. Cette variation s'explique par la présence de vaste espaces en friches ou agricoles en plein centre de la zone, mais aussi par des secteurs d'habitat ancien où l'on observe des concentrations d'habitat plutôt peu structurés.

III.2.2.3 Typologie de l'habitat

La typologie de l'habitat dans la zone est la résultante des données démographiques, sociologiques, culturelles et économiques.



Ainsi, l'habitat ici donne lieu à :

L'habitat traditionnel

Cet habitat se caractérise ici par :

- ✓ des constructions en terre giclée, localement dit « poto-poto », en pisé crépis, en planches (carabot) ou en tôle et pour la plupart vétustes ;
- ✓ un approvisionnement en eau à la source, au puits ou au marigot ;
- ✓ un système d'alimentation au réseau électrique par le système dit « de toiles d'araignées » ;
- ✓ un revêtement du sol majoritairement en terre battue ;
- ✓ pas d'accès direct à une voie de circulation

La concession ici est organisée autour d'une seule maison généralement familiale constituée d'un séjour et des chambres à coucher.

A l'arrière, on retrouve généralement un petit espace ouvert pour la cuisine ainsi que des toilettes à ciel ouvert quand il y en a.

Dans l'enceinte de l'arrière cours, on retrouve également une porcherie ou poulailler.

L'habitat semi-moderne :

Il se caractérise par :

- ✓ une ossature en semi dur (brique de terre crue plus enduit de ciment) ;
- ✓ espace de toilette extérieure couvert, le plus souvent jumelé avec la latrine dans un abri précaire ;
- ✓ toiture à deux ou quatre pentes en tôle ondulée ;
- ✓ le revêtement du sol majoritairement en chape lisse ;
- ✓ la parcelle est souvent raccordée au réseau d'alimentation en eau potable soit l'alimentation en eau se fait par les puits ou forage ;
- ✓ un système d'alimentation au réseau électrique par réseau local ou par le système dit « de toiles d'araignées » ;
- ✓ Les parcelles ici sont généralement raccordées au réseau de voiries ;
- ✓ En outre, ces constructions abritent généralement en moyenne deux (02) ménages dont éventuellement des locataires.



La concession est généralement organisée autour de deux bâtiments dont une grande maison familiale constituée d'un salon, des chambres à coucher et éventuellement des boutiques ou espaces de commerce et d'un deuxième bâtiment abritant généralement des locataires.

A l'arrière, on retrouve un petit espace couvert pour la cuisine ainsi que des toilettes à ciel ouvert.

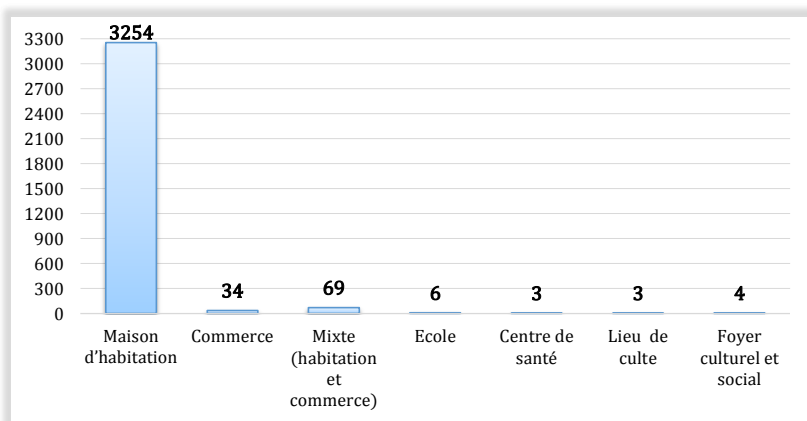
L'habitat moderne :

Il se différencie de l'autre type d'habitat essentiellement par le matériau utilisé pour la construction. Ici, les constructions sont souvent définitives et construites en matériaux durables tels que le parpaing, la brique de terre cuite ou la pierre. On y retrouve des bâtiments en bon état mais aussi des bâtiments vétustes et délabrés. Par ailleurs ces constructions abritent essentiellement deux (02) fonctions majeures dans le quartier : logement collectif et/ou individuel et d'équipements.

III.2.2.4 Destination des constructions

La répartition des constructions dans la zone suivant la destination montre que 96.5% des constructions dans la zone sont à destination d'habitation. Par ailleurs, en y intégrant les constructions à destination mixte (habitation + commerce) ce quota passe à 98.6% des constructions de la zone soit 2.1% pour les constructions à usage multifonctionnelle.

Graphique 10: Répartition des constructions selon l'usage



Source: Enquête MAETUR, 2017

III.2.2.5 Sécurité d'installation

Sur la base des enquêtes de terrain, il ressort que seuls 112 constructions dans la zone ont bénéficié d'un permis de bâtir ou de construire soit un ratio de 3 constructions pour 100 bâtis.

III.2.2.6 Verticalité du bâti

La zone d'étude est dominée par des constructions de faible hauteur. En effet, les constructions érigées en rez-de-chaussée sont majoritaires dans la zone soit 96.4% des constructions. Compte tenu de la position péricentrale de la zone dans la ville de Bafoussam, le secteur devra gagner en verticalité. Il sera essentiel de respecter l'épannelage retenu dans le Plan d'Occupation du Sol (POS) de l'arrondissement de Bafoussam III^{ème}.

Il est à noter l'existence (certes rare) de constructions de hauteurs plus conséquentes. Ces bâtiments constitueront des « points durs », ce qui signifie que leur existence ne sera probablement pas remise en question et qu'ils conditionneront les propositions d'aménagement. Les plus imposants sont situés le long de la nationale N° 5.

Tableau 6: Répartition des bâtiments selon la hauteur

Type de constructions	Effectif	Pourcentage (%)
RDC	3370	96.4
R+1	88	2.5
R+2	32	0.9
R+3	3	0.1
R+4	2	0.1
Total	3200	100,0%

Source: Enquête MAETUR, 2017

III.2.3 Caractéristiques générale du logement

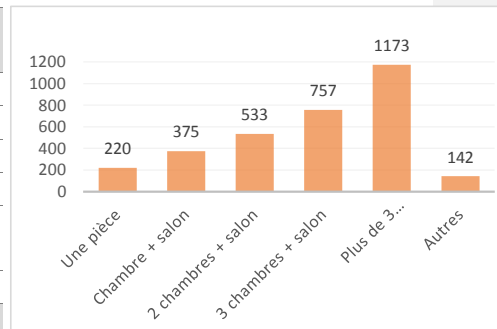
L'analyse ici effectuée s'est basée essentiellement sur les données de terrain. Toutefois, du fait de la méfiance manifeste des populations.

III.2.3.1 Taille des logements

L'analyse de la typologie des logements montre une nette dominance des logements dont la taille est supérieure à un T4 (trois chambres + salon). En effet, cette catégorie de logements représente près de 37% de la typologie de logements de la zone. Toutefois, on y retrouve également plusieurs autres types répartis comme suit :

Tableau 7: Répartition des logements selon la taille **Graphique 11:** Répartition des logements selon la taille

Taille des logements	Effectif	Pourcentage (%)
Une pièce	220	6.9
Chambre + salon	375	11.7
2 chambres + salon	533	16.7
3 chambres + salon	757	23.7
Plus de 3 chambres + salon	1173	36.6
Autres	142	4.4
Total	3200	100,0%



Source: Enquête MAETUR, 2017

Le tableau ci-dessus montre que la taille des logements dans la zone va croissante.

Ainsi cet état de chose pourrait s'expliquer par la prédominance dans la zone des familles autres que mononucléaire (un seul membre).

III.2.3.2 Statut d'occupation du logement

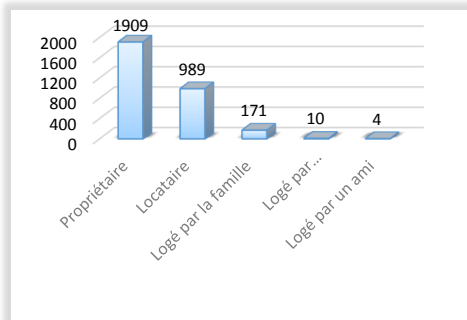
Le statut d'occupation des logements dans la zone est dominé par les propriétaires qui représentent environ 61.9% des résidents dans la zone. Toutefois, la part des locataires dans le quartier est assez importante vu qu'elle représente 32.1% des résidents de la zone.

Cette part importante des locataires pourrait s'expliquer par proximité avec les deux plus grands marchés de la ville ainsi que le centre-ville. Le quota élevé des propriétaires de bâtis vivant à l'extérieur du quartier, soit 59.6% des bailleurs de la zone pourrait aussi traduire ce phénomène.

De même, la présence des deux plus grands marchés de la ville et la proximité au centre-ville ont fortement influé sur la spéculation du marché du logement dans le quartier.

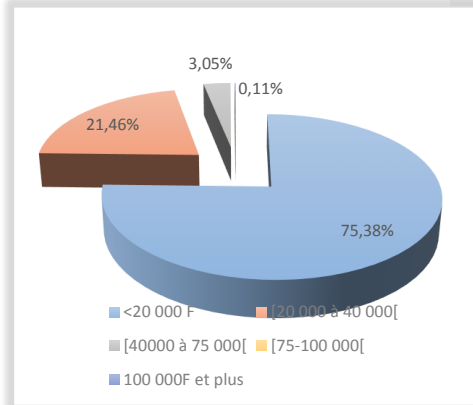
Ainsi, selon que l'on soit en bordure de la nationale ou dans l'hinterland de la zone, le coût moyen du loyer est fonction du matériau de construction et de la taille du logement. Ces coûts varient entre 4000 fcfa et 120 000 fcfa. Lorsqu'il s'agit d'un T1 le loyer varie entre 7 000 f et 50 000 fcfa.

Graphique 12: Statut d'occupation des logements



Source: Enquête MAETUR, 2017

Graphique 13: Répartition des logements selon le coût du loyer



III.2.3.4 Matériaux de constructions

Les matériaux de constructions utilisés constituent un élément essentiel de la morphologie d'une ville, car sa mise en disposition détermine la typologie de l'habitat.

Matériaux des murs

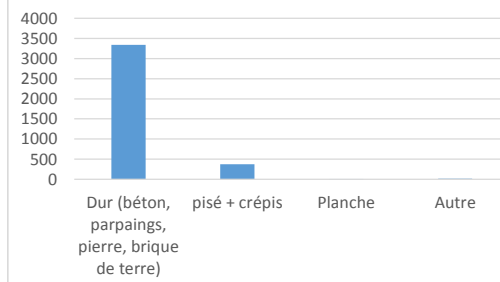
Dans la zone d'étude, bien que la terre battue ne représente que 10% du matériau utilisé pour la construction des murs des constructions, le matériau « terre » reste néanmoins très prisé dans la zone. En effet, les blocs de terre servant à l'élévation des murs sont produits dans des excavations faites dans l'ensemble de la concession. Ces excavations restent souvent ouvertes afin de servir de « décharge propre » aux ménages). Les raisons évoquées quant au choix du type de matériau sont multiples. Il s'agit d'une part de l'insécurité foncière et d'autre part du manque de moyens financiers par les ménages.

Tableau 8: Répartition des constructions selon le matériau des murs

Matériaux des murs	Effectif	Pourcentage (%)
Dur (béton, parpaings, pierre, brique de terre)	3338	89.4
pisé + crépis	375	10
Planche	9	0.2
Autre	14	0.4
Total	3725	100

Source: Enquête MAETUR, 2017

Graphique 13: Répartition des matériaux des murs



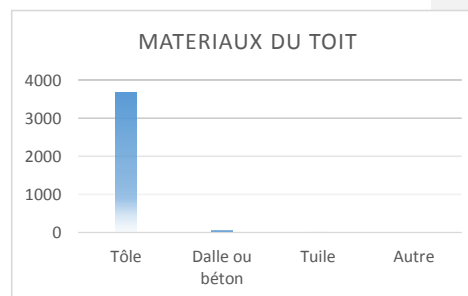
Les types de matériaux du toit

Bien qu'on retrouve les matériaux « tuile, dalle et autres » comme matériaux de couverture des toits de constructions dans la zone, il faut toutefois noter la prédominance quasi-totale du matériau « tôle ondulée » qui représente à elle seule 98.4% du matériau utilisé à cet effet dans la zone.

Tableau 9: Répartition des constructions selon le matériau du toit

Matériaux de toit	Effectif	Pourcentage (%)
Tôle	3675	98.4
Dalle ou béton	42	1.0
Tuile	17	0.5
Autre	2	0.1
Total	3736	100

Graphique 14: Matériaux du toit



Source: Enquête MAETUR, 2017

Types de matériaux du sol

Le revêtement du sol dans la zone se repartit entre la chappe lisse, le carreau et la terre. Toutefois, l'utilisation de la chape lisse est dominante ici avec un taux d'usage de 63 % des revêtements utilisés pour le sol. Le taux de revêtement du sol fait de terre est tout de même

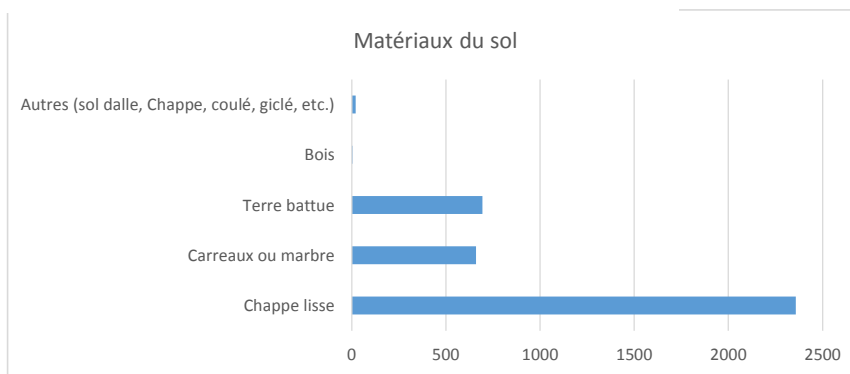


élevé soit 18.6% des modes de revêtements enregistrés. Cette situation traduit ainsi la paupérisation flagrante dans le secteur.

Tableau 10: Répartition des constructions selon le matériau du sol

Matériaux du sol	Effectif	Pourcentage (%)
Chappe lisse	2358	63
Carreaux ou marbre	660	17.7
Terre battue	694	18.6
Bois	3	0.1
Autres (sol dalle, Chappe, coulé, giclé, etc.)	21	0.6
Total	3736	100

Graphique 15: Répartition des constructions selon le matériau du sol



Source: Enquête MAETUR, 2017

III.3 l'Economie locale

L'agriculture vivrière, qui occupe la plupart d'espaces non bâtis et le commerce sont les principales activités économiques de la zone du projet. Les autres activités sont essentiellement artisanales et concernent la coiffure, la restauration, la menuiserie, les réparations automobiles et motos, la couture, les réparations électroniques, électriques et frigorifiques. On y compte également deux établissements d'hébergement. Les autres activités (services) ont trait aux TIC, à la bureautique, aux services publics, à l'enseignement et à la santé. La zone d'étude est dépourvue d'activités industrielles et financières. Les tableaux ci-après présentent l'importance des différentes activités économiques dans la zone.

Tableau 11: Répartition des espaces d'activités économiques par sous-secteur de production

Sous-secteurs	Activités	Effectif	Fréquence
Commerce et services	Espaces marchands plein air	196	17,7%
	Commerces divers	131	11,8%
	Restauration	34	3,1%
	Débits de boisson	30	2,7%
Artisanat	Garages	14	1,3%
	Menuiseries bois	26	2,3%
	Réparations diverses	9	0,8%
	Ateliers de coiffure	45	4,1%
	Ateliers de couture	20	1,8%
Agriculture et autres	Agriculture urbaine	519	46,8%
	Autres	86	7,7%
Total		1110	100,0%

Source : Enquête MAETUR, 2017

L'agriculture urbaine est omniprésente dans la zone d'étude, couvrant près de 47% d'espaces économique. Pratiquement tous les espaces non bâtis sont exploités aux fins agricoles, représentant pratiquement la moitié des espaces économiques. Les activités commerciales et de service constituent la seconde activité dans la zone, occupant 35,2% d'espaces d'activités. Ces activités commerciales sont dominées par les espaces marchands en plein air (50%), ce qui dénote une absence criarde de marché local. Viennent enfin l'artisanat (10,3% des espaces d'activités) et d'autres petites activités de subsistance (call box, cordonnerie...). Il faut relever que la plus grande partie de ces espaces économiques évoluent dans l'informel et sous forme d'entreprises individuelles. Par ailleurs, malgré l'absence de statistiques, les transports par motos-taxis constituent une activité économique importante dans la zone du projet. Cette activité constitue aujourd'hui le refuge de jeunes chômeurs, avec ou sans diplôme appréciable.

III.4 Caractéristiques générales de l'occupation du sol

III.4.1 Voiries

Les données du réseau viaire collectées révèlent que la voirie dans son ensemble ne représente que 18 ha, soit 11% de la superficie totale du site. Ce ratio est largement inférieur au minimum requis par les normes soit 30%³ de la superficie aménagée. Par ailleurs, le décompte du linéaire montre qu'il représente environ 31 000 ml de voies en terre. Il faut noter

³ Normes d'infrastructures selon l'ONU Habitat



que ce réseau comptabilisé s'organise autour des voies carrossables et non carrossables, mais aussi des pistes.

III.4.2 L'accessibilité à la zone :

L'accès à la zone est assurée par cinq points d'accès majeurs dont :

- Le carrefour dit « stade Fo'o Sack Ngouong » ;
- Le carrefour touristique ;
- L'accès par le carrefour Saint Thomas ;
- L'accès ENIEG dit « entrée école Normale » ;
- L'accès de la rue Arrière Boulangerie Nguimatio.

A l'exception de la voie d'accès par le carrefour dit « stade Fo'o Sack Ngouong », les voies d'accès ci énumérés sont peu voire pas praticables pour des véhicules.

III.4.3 Etat général du réseau de voirie :

L'analyse de l'état général de la voirie du site relève qu'à l'exception de la Nationale, toutes les voies du site sont terre avec un taux de 93,6% du linéaire en mauvais état.

III.4.4 Organisation du réseau viaire

Le quartier a bénéficié au début des années 1980 de plusieurs lotissements ayant donné une allure de planification à la zone. Malheureusement, en quête d'espace constructible, les populations se sont livrées à un morcellement abusif des parcelles initialement prévues et à une occupation anarchique des servitudes de voiries initialement prévues. Cette situation a entraîné une discontinuité du réseau viaire qui toutefois laisse transparaître une structuration autour des voies d'emprises variant entre 20 ml et 1ml.

Ainsi, en fonction du niveau d'hierarchisation de la voirie dans la zone, nous pouvons la classer comme suit :

- Une voirie dite primaire : elle est constituée du tronçon de la nationale N° 5 qui passe à proximité du site et la côtoie par sa limite nord mais aussi de la rue Kankeu qui bien que faisant 20 m d'emprise ne permet pas aux véhicules de rallier la section de voie allant du commissariat du 4^{ème} arrondissement au carrefour Saint Thomas.
- La voirie secondaire : d'une emprise comprise entre 6 et 10 mètres, ce réseau représente près de 33% du réseau viaire de la zone avec une prédominance des voies de 6 m d'emprise qui représente plus de 70% de ce réseau. Il faut aussi noter que ce réseau structure notre zone en cinq grandes zones urbaines. Toutefois, les emprises des voies restent empiétées par des

constructions et l'état de délabrement qui est constaté ici rend parfois ces voies impraticables par les véhicules.

- La voirie tertiaire : elle correspond à la voirie de moins de 6 mètres d'emprise (en moyenne 4 mètres). Elle représente près de 66% du réseau viaire de la zone.

Ce réseau de voirie est discontinu avec des emprises variables conduisant parfois à des culs de sac. Aussi, peu de ces voies sont utilisables par un véhicule.

A ce réseau, il faut ajouter les pistes qui sillonnent la zone avec des emprises comprises entre 1 et 3 mètres. Pour se rendre dans certaines concessions, il faut traverser la cour voire les latrines de certains ménages.

Source: Enquête MAETUR, 2017



Photo 10: Piste d'accès à une zone



Photo 9: Rue dégradée



Photo 11: Une voie primaire de la zone

III.4.5 Ouvrage de franchissement :

Compte tenu du fort potentiel de la coulée bleue de la zone, on dénombre 20 ouvrages de franchissement dans la zone avec une prédominance des ouvrages conçus en dalot (15 ouvrages) soit les $\frac{3}{4}$ des éléments recensés contre 5 autres en buses. Ces ouvrages sont dans en majorité dégradés et nécessitent une réhabilitation. Toutefois, il faut noter que certains ouvrages ont été conçus par la CUB pour résorber le problème d'inondation dans certain bas fond inondable.

Au vu de l'importance d'une bonne desserte, tant pour l'amélioration de la mobilité, du transport de marchandises ou l'évacuation des déchets, la nécessité de l'aménagement d'infrastructures viaire paraît donc évidente et prioritaire pour le développement de la zone.



Photo 14: Pont en bois



Photo 14: Buse en mauvais état



Photo 14: Dalot de traversé

Source: Enquête MAETUR, 2017

Rapport Diagnostic



III.4.6 Les projets prévus

Plusieurs projets de voiries sont prévus dans la zone avec des sources de financements multiples. Ainsi, on retrouve :

- Le MINH DU qui envisage le financement et la réalisation des tronçons :
 - ✓ Monté Touristique – Pylône Nextel ;
 - ✓ Camp Sable – Stade Fo’o Sack Ngouong ;
 - ✓ Carrefour Saint Thomas – Scierie Takam – Hopital Chinois – Marché B ;
- Le Programme C2D qui, à travers le Financement de l’AFD envisage la réalisation du tronçon Carrefour Saint Thomas – Camp de Sable – Pharmacie Salvia ;
- La BAD qui envisage le financement du tronçon Entrée école Normale – ENIEG.

III.5 Les équipements urbains

III.5.1 Les établissements éducatifs

- Les établissements pré-primaires

On note dans la zone un certain nombre d’établissements maternels à savoir cinq (05) écoles pré-primaires et trois écoles primaires disposant d’un cursus pré-primaire. Soit un total de 11 salles de classes pour un effectif de 800 élèves correspondant à une moyenne de 47 élèves par classe. Cette moyenne est actuellement inférieure à la norme officielle de 55 élèves par salle de classe. De même, rapporté au nombre d’habitants par classe (995 contre la norme de 1700), on constate que les besoins actuels sont également satisfaits. Mais avec une prépondérance des établissements privés.

- Les établissements primaires

Nos activités de terrain ont permis de dénombrer neuf (09) établissements primaires dans la zone dont trois structures publiques, une structure de confession catholique et cinq (05) structures privées. Ces établissements offrent au total 57 salles de classes pour un effectif de 1545 élèves. Ce qui correspond à 27 élèves par salle de classe contre 55 élèves suivant la norme officielle ; et 297 habitants par classe contre la norme officielle de 185. Ainsi le ratio élèves par classe qui paraît globalement satisfaisant est tempéré par le ratio habitants par classe. Ce qui traduit une certaine sous-scolarisation des enfants de la zone au niveau du primaire.

- Les établissements secondaires :

Bien que la zone d’étude ne dispose pas en son sein d’un établissement secondaire public, toutefois on note plusieurs structures scolaires secondaires publiques dans



l'environnement direct du site dont le lycée technique de Bafoussam, un lycée bilingue et le lycée Canada. Aussi, la zone d'étude dispose tout de même en son sein de plusieurs établissements secondaire privés dispensant des cours de premier cycle comme de second cycle. L'offre totale de ces établissements est de 101 salles de classes pour un effectif total de 6937 élèves. Ce qui correspond à un ratio d'occupation de 69 élèves par classe contre la norme officielle de 45 et un ratio d'équipement de 167 habitants par salle de classe contre la norme de 370 habitants. Le ratio d'occupation de 69 élèves par classe est surtout le fait du Lycée bilingue de Ngouaché qui présente un ratio de 93 élèves par classe. Au total, au niveau du secondaire, la situation est globalement satisfaite, mais le lycée public est surchargé (le double du ratio officiel d'élèves par salle de classe).

Tableau 12: liste des établissements scolaires dans la zone d'étude et aux environs directs

Ecole primaire	Ecole pré-primaire	Lycée et Collège	Centre de formation
Ecole primaire et maternelle Victor Hugo	Garderie Anglicane Sainte Trinité	Collège la Maitrise	Institut d'apprentissage des langues
Ecole primaire et Maternelle Publique de Ngouache	Ecole Maternelle Bilingue de Bamougoum	Collège Polyvalent Djoumessi	Ecole Normale des Instituteurs (ENIEG)
Ecole primaire et maternelle Mama Lucienne	Garderie d'enfant Fondation Arche de Noé	Collège Saint Thomas d'Aquin	-
Ecole primaire et Maternelle Sainte Cécile	Ecole maternelle publique de Kouougou village 2	Groupe Scolaire privé Laïc de l'espérance	-
Ecole Spéciale primaire et Maternelle Marevi	Ecole maternelle sainte Pauline	Lycée Bilingue de Ngouache	-
Ecole Primaire Franco-Islamique bilingue la paix	-	-	-
Ecole primaire publique de Kouougou 2	-	-	-
Ecole primaire et maternelle publique de Kouougou village	-	-	-
Ecole primaire Saint louis	-	-	-

Source : Enquête MAETUR, 2017

III.5.2 Equipements sanitaires :

Les enquêtes de terrain révèlent que la zone d'étude ne dispose que de deux (02) centres de santé dont une clinique privée et un district de santé. Néanmoins, les habitants se soignent dans les hôpitaux et centres de santé proches du site à l'exemple de l'Hôpital Régional de Bafoussam qui se situe à moins de deux (02) kilomètres du site. Il faut toutefois noter que la

Rapport Diagnostique

paupérisation ambiante favorise l'automédication dans la zone. Cette situation s'illustre mieux par la présence des kiosques de vente de médicaments de la rue dans la zone et ses abords notamment au Marché B.



Photo 15: Centre de santé

Source: Enquête MAETUR, 2017

III.5.3 Equipement sportif, culturels et touristiques

Se référant au SDAU 1982 de Yaoundé, base de toute programmation jusqu'à nos jours au Cameroun, il devrait être prévu dans la zone d'étude une superficie de 0.9ha de terrain affectée aux équipements sportifs. Malheureusement, la zone ne dispose d'aucun équipement sportif aménagé. Ainsi, l'activité sportive est pratiquée dans la zone au niveau d'un carrefour urbain transformé pour les besoins de sport en stade de référence dans la zone et intitulé « Stade Fo'o Sack Nguoung » abritant occasionnellement de grands événements sportifs mais aussi de grandes manifestations organisées parfois par l'autorité administrative et politique dans le quartier.

En ce qui concerne le secteur culturel, il est représenté ici par les activités touristiques (hôtel, restaurant) situées aux abords de la nationale et des points majeurs d'activités de la zone, mais aussi des foyers culturels (foyer de jeunes, foyer communautaire) ainsi que les chefferies traditionnelles.

Toutefois, il faut noter que les espaces de restauration ici présentés sont essentiellement de type traditionnel communément appelé « *Tourne dos* ».

Pour ce qui concerne les chefferies traditionnelles, elles constituent les auxiliaires d'administration et sont représentées dans chaque quartier de la zone. Aussi, pour être accompagné dans leurs missions, les chefs de quartiers sont assistés dans leur territoire par des chefs de bloc. Ainsi dans la zone d'étude, sept (07) chefferies de quartier ont été identifiées et 36 chefferies de blocs.

Tableau 13: récapitulatif de l'activité culturelle et touristique

Activités	Effectif
Hôtel	2
Restaurant	34
Foyer communautaire	2
Foyer de jeunes	1
Chefferie traditionnel	7

Source : Enquête MAETUR, 2017



Photo 17: Hôtel dans la zone



Photo 17: Chefferie de quartier

III.5.4 Equipement culturels :

Les équipements culturels présentent un fort potentiel dans la zone. En effet, on recense ici sept équipements culturels récapitulés dans le tableau suivant.

Tableau 14: Répartition des activités culturelles

Activités	Effectif
Eglise catholique	1
Eglise protestante	1
Eglise de réveil	5

Source : Enquête MAETUR, 2017



Photo 18: Centre catholique des Missionnaires Xaveriens



Photo 17: Panneau d'une Eglise de réveil sur une résidence

Source: Enquête MAETUR, 2017

Par ailleurs le constat de la concentration en un même secteur des églises de réveil est évident. Elles sont toutes intégrées à des logements et parfois en face d'équipements, nuisant ainsi à la tranquillité des résidents environnant.

III.5.5 les espaces publics

A l'exception des servitudes de voiries, la zone d'étude ne dispose pas de place publique aménagée. Le seul carrefour disposant d'une place prévue a été transformé en un stade de football. Il s'agit du carrefour dit « stade Fo'o Sack Ngoung ». Toutefois, il faut noter la présence de plusieurs zones marécageuses constituant le domaine naturel de l'Etat et pouvant de ce fait être considéré comme des places publiques. Malheureusement, ils sont pour l'essentiel occupés par des constructions anarchiques fait en matériaux de récupération.

III.5.6 Autres équipements

A l'exception du commissariat de sécurité publique du 4^{ème} arrondissement implanté sur la rue Kankeu à la limite Est du site, les équipements marchands constituent l'essentiel des équipements identifiés. Toutefois, ils sont fortement développés le long des grandes voies.

Par ailleurs, on recense à proximité de la zone un ensemble d'équipements administratifs et de services au service des populations.



Photo 19: ONG dans la zone

Source: Enquête MAETUR, 2017

III.6 Réseaux divers :

Sur la base des données collectées, il s'agit ici de faire un état de la desserte de la zone par le réseau de : alimentation en eau, électricité, télécommunications, assainissement, éclairage public, etc.

IV.6.1 L'accès à l'électricité

Le relevé de l'accès à l'électricité dans la zone montre que le branchement direct au réseau public ne représente que 57% des constructions. Par ailleurs, le branchement chez le voisin (branchement illicite ou araignée) y est très développé malgré les multiples risques qu'elle peut engendrer, compte tenu de l'état de densification de l'habitat dans certaines zones du site (25.1%). Toutefois, l'absence de voirie ou son état vétuste et non praticable quand elle existe rend l'installation de dispositifs électriques difficile et dangereux car en cas d'incendie, rien ne saurait être fait par les sapeurs-pompiers (services du salut public) pour sauver les constructions des flammes.

Toutefois, le taux de 16.4% des branchements collectifs constaté dans la zone peut s'expliquer par la présence de nombreuses cours communes ou cités de locataires.

Tableau 15: Accès à l'électricité dans la zone

Mode d'éclairage domestique	Effectif	Pourcentage%
Abonnement AES-SONEL individuel	2130	57
Branchement chez le voisin	939	25.1
Branchement collectif	611	16.4
Lampe à pétrole	50	1.3
Autres	6	0.2
Total	3736	100

Source : Enquête MAETUR, 2017



Photo 21: Poteau électrique d'alimentation en énergie électrique



Photo 21: Ligne de moyenne tension traversant le site

Rapport Diagnostic

III.6.2 L'éclairage public

La défaillance du réseau d'éclairage public dans la zone constitue l'un des facteurs majeurs d'insécurité. En effet, à l'exception des quelques initiatives privées aux entrées de concessions, la zone est quasi dépourvue d'éclairage public. Cette situation est d'autant plus criarde que même les carrefours et points majeur d'activité dans le quartier, une fois les activités cessées, se retrouvent plongés dans l'obscurité.

Ainsi, sur près de 31 000 ml de voies (carrossable et non carrossable) comptabilisées dans la zone, seuls 23 spots d'éclairage public ont été identifiés et fixés essentiellement sur les poteaux électriques. Il faut également noter que seuls quatorze (14) spots sont fonctionnels.



Photo 23: Dispositif rudimentaire d'éclairage public



Photo 23: Lampadaire installé sur un poteau électrique

III.6.3 L'accès à l'eau potable :

Il ressort de ce tableau que seul 58.9% de la population de la zone ont accès à de l'eau potable. Toutefois, les conditions d'accessibilité à cette eau sont, pour la majorité, difficiles car il n'existe que deux (02) bornes fontaines et un forage privé dans la zone.

On note toutefois un taux particulièrement alarmant 40.8% des ménages qui s'approvisionnent en eau dans des sources peu fiables des puits qui parfois côtoient les latrines, les sources aménagées, ...).

Tableau 16: Répartition des modes d'accès à l'eau de consommation

Source d'approvisionnement	Effectif	%
Raccordement individuel au réseau	1100	29.5
CDE		
Borne fontaine	777	20.8
Robinet commun sur la parcelle	320	8.6
Forage	12	0.3
Puits	1092	29.2
Source aménagée	10	0.3
Autre	425	11.3
Total	3736	100

Source : Enquête MAETUR, 2017



Photo 26: Forage non fonctionnel



Photo 26: Puits couvert dans une concession



Photo 26: Source d'eau de qualité douteuse



Photo 28: regard CDE



Photo 28: Compteur d'eau sur la voie

III.6.7 L'accès aux télécommunications

L'accès aux télécommunications dans la zone d'étude se fait presque entièrement au moyen de la téléphonie mobile avec les différents opérateurs. L'accès est direct grâce aux téléphones portables individuels pratiquement détenus par tous les chefs de famille et par

Rapport Diagnostic

Quelques autres membres des familles (épouses, étudiants, actifs). L'accès aux télécommunications se fait également grâce aux « call box » installés au bord des routes. La téléphonie filaire n'est pratiquement pas utilisée dans la zone faute d'abonnements conséquents qui amèneraient les infrastructures adéquates.

III.6.4 Gestion des ordures ménagères

Bien que la norme exige l'installation d'un point de collecte tous les 200 m des habitations, les enquêtes de terrain effectuées ont permis de lister un total de 15 point de collecte aménagés dans la zone soit un déficit 64.3% de point de collecte. Toutefois, il faut noter la présence de nombreux point de collecte anarchique (23). Toutefois, on note un taux de couverture de la zone par le concessionnaire HYSACAM de l'ordre de 80.7%. Il faut par ailleurs noter que pour déverser leurs ordures ménagères, les populations parcourent parfois de grandes distances du fait de la non accessibilité de leur secteur par les camions de collecte.



Photo 29: Dépotoir sauvage d'ordure ménagère malgré la présence d'un Bac

Tableau 17: Modes d'évacuation des ordures ménagères

Evacuation des ordures ménagères	Effectif	Pourcentage%
HYSACAM	2509	80.7
Enfouissement dans le champ	177	5.7
Dépotoirs anarchiques	354	11.4
Dépôts sur des parcelles vagues	6	0.19
Autres	64	2.1
Total	3110	100

Source : Enquête MAETUR, 2017

III.6.5 Le drainage des eaux pluviales:

Le réseau de collecte des eaux de pluie est presque inexistant dans la zone. En effet, seulement trois (03) tronçons de voies ont été identifiés comme disposant d'un réseau continu. Toutefois, du fait du relief favorable à un drainage naturel des eaux vers les bas-fonds, on constate la présence de profondes rigoles le long de certains axes de voies induit par les forts débits d'eau produit pendant les pluies.



Photo 29: Caniveau privé aménagé



Photo 30: Rigole sectionnant une piste



Photo 31: Rigole de ruissèlement sur une voie Primaire

III.6.6 La gestion des eaux usées

Les eaux usées ici sont généralement déversées dans la nature. Seul 8.5% des ménages disposent d'un système de fosse pour la gestion de leurs eaux usées. Le tableau suivant illustre clairement la situation.

Tableau 18: Répartition des logements selon de mode d'évacuation des eaux usées

Evacuation des eaux usées	Effectif	%
Puisard	265	8.5
Caniveaux	300	9.7
Nature	2497	80.4
Autres	45	1.4
Total	3107	100

Source : Enquête MAETUR, 2017



Photo 31: dépôt d'eaux usée ménagère sur une voie



Photo 31: Canal d'évacuation des eaux usées d'un lieu commercial



III.6.7 La gestion des eaux vannes

Les eaux vannes, ici, sont gérées suivant deux facteurs essentiels dont : le niveau de vie des ménages et l'emplacement de la construction.

Ainsi, on peut distinguer:

- les fosses septiques : elles sont essentiellement individuelles et représentent le lieu d'aisance de 14.9% des ménages,

- les fosses à fonds perdus : c'est l'aménagement le plus répandu dans la zone. Elles représentent 75.1% des lieux d'aisances installés, et sont d'usage individuel ou collectif, aménagées ou non.

Toutefois, l'enquête de terrain révèle que, du fait du manque de moyen, 54.1% des ménages changent de fosse une fois la précédente pleine. 42.7% d'entre elles, procèdent à une vidange par camion. Cette situation s'amplifie également par l'état non carrossable des voies.

L'assainissement dans le site souffre donc de graves problèmes préjudiciables à la santé des habitants.

Tableau 19: Répartition des modes d'évacuation des eaux noir

Evacuation des eaux noires :	Effectif	Pourcentage %
vidange par un camion	1594	42.7
vidange manuelle	76	2
changement de fosse	2021	54.1
autres	45	1.2
Total	3736	100

Source : Enquête MAETUR, 2017

Tableau 20: Répartition des logements suivant le type de lieu d'aisance

Type de lieu d'aisance	Effectif	Pourcentage %
WC à chasse d'eau individuelle	462	14.9
Latrine aménagée individuelle	836	26.9
Latrine non aménagée individuelle	689	22.1
Latrine commune aménagée	501	16.1
Latrine commune non aménagée	622	20
Total	3110	100

Source : Enquête MAETUR, 2017



Photo 33: Fosse septique ouverte sur la voie



Photo 33: WC traditionnel ouvrant sur une rivière

III.7 : Base des données des enquêtes

La base des données foncières et sociales est présentée en annexe. Par contre la base des données générales, compte tenu de son volume, est fournie sur fichier numérique

D'autres bases de données spécifiques sont également fournies sur fichier numérique. Il s'agit de :

- Listing des parcelles suivant le propriétaire ;
- Listing des maisons suivant le propriétaire ;
- Listing des parcelles déclarées avoir un titre foncier ;
- Listing des parcelles en location ;
- Listing des maisons déclarées avoir un permis de construire ;
- Listing des sépultures.

En conclusion, le site créé présente les principales caractéristiques suivantes :

- Au plan domaniale et foncier, une prépondérance du domaine national (80,2%) par rapport au domaine privé des particuliers (10%) ; seul 1% de titres fonciers délivré ;
- Une population 16 620 habitants avec 51% de femmes, 17,5% de chômeurs et 80% vivant dans une situation de pauvreté monétaire ; 92,5% des propriétaires sont favorables à une restructuration, mais avec une majorité non favorables à l'habitat collectif et aux remembrements de parcelles ou aux organisations type GIFU ; et par rapport à la restructuration, les priorités vont vers le renforcement de la voirie (84%), la création de centre de santé (10,2%), d'établissement scolaire (4,6%) et d'espace de détente (1,3%) ;
- L'habitat majoritaire ici est du type bas standing (70%) plus 5% d'habitat précaire, le reste relevant essentiellement du moyen standing.
- Une économie de la zone dominée par le commerce et les petits métiers d'artisans ; l'agriculture urbaine occupe également une place remarquable.
- Une zone est assez connectée dans son environnement urbain comprenant 31 km de voirie pratiquement toutes en terre et en mauvais état, couvrant 11% de la superficie de la zone.

Rapport Diagnostic

S'agissant des réseaux techniques, 58,9% de logements sont directement branchés au réseau d'eau potable CAMWATER, tandis que 57% sont branchés au réseau électrique AES-SONEL. Une collecte d'ordures ménagères limitée par le nombre de points de collecte (38 seulement) mais aussi par le mauvais état des routes. Les eaux usées sont essentiellement versées dans la nature.

- Des équipements urbains (notamment publics) globalement insuffisants.

III.7 L'insécurité urbaine

L'étude diagnostique de la délinquance urbaine à Bafoussam adoptée en 2014 révèle que l'arrondissement de Bafoussam 3ème est l'arrondissement le plus insécure de la ville de Bafoussam. Elle représente à elle seule 39.8% des quartiers points insécures de la ville avec notre zone d'étude classée en tête de liste.

En effet, à l'échelle de la ville, notre site d'étude occupe le 2ème rang dans une série de 15 quartiers identifiée dans la ville. Il ressort également que : le carrefour touristique, le carrefour saint thomas, le camp sable, le centre de formation abandonné de l'UCCAO et le stade Fo'o Sack Nguoung représentent les points les plus sensibles de la zone. A ceci, notre enquête nous a permis d'identifier le quartier Djeleng 4 bloc C et la petite forêt urbaine en contre bas de la scierie Takam comme faisant partie de ces points majeurs d'insécurité dans la zone.

III.7.1 Les type d'insécurité et de délinquance urbaine sur le site

L'insécurité et la délinquance urbaine dans la zone s'exprime à travers plusieurs formes. Ainsi, nous pouvons citer :

- Les agressions physiques
- Les vols avec arme à feu
- Les vols avec arme blanche
- Les braquages domicile ou véhicule
- L'escroquerie
- Les violences conjugales
- La consommation de stupéfiants et d'alcool
- Les viols

III.7.2 Les causes de la délinquance urbaine.

Plusieurs facteurs induisent la délinquance urbaine dans la zone.

Les causes de l'insécurité et de la délinquance urbaine dans la zone d'étude peuvent être catégorisées en deux grands groupes dont :

- **Les causes sociales**
Il s'agit de :
 - ✓ Le chômage
 - ✓ La prolifération des débits de boissons



- ✓ La culture et la consommation des stupéfiants et alcool
 - ✓ La circulation des armes à feu
 - ✓ L'absence d'encadrement des jeunes
 - ✓ L'insuffisance de la sensibilisation des populations à l'utilisation de la chose publique.
- **Les causes urbanistiques et environnementales**
- Il s'agit de :
- ✓ L'absence d'éclairage public
 - ✓ L'abondance des friches urbaines
 - ✓ Les maisons abandonnées
 - ✓ Les maisons en ruines
 - ✓ L'absence d'alignement de clôtures sur les parcelles
 - ✓ L'absence de centre de loisirs
 - ✓ La présence de hangar ouvert
 - ✓ La forte densité des constructions dans les quartiers
 - ✓ La discontinuité de l'habitat dans certains secteurs,
 - ✓ L'édification de clôtures haute créant un vase clos de la construction ne favorisant pas ainsi la vue sur la rue ou d'être vue de l'extérieur.
 - ✓ L'abondance de pistes dans les quartiers.

III.8 Aperçu sur la gouvernance locale à Bafoussam

III.8.1 Définition

L'économiste Bernard Pecqueur, spécialiste du développement local, définit la gouvernance comme « un processus institutionnel et organisationnel de construction d'une mise en compatibilité des différents modes de coordination entre acteurs géographiquement proches, en vue de résoudre les problèmes productifs inédits posés aux territoires ». D'après Joseph Carles, maître de conférences en Sciences de gestion à l'Institut d'Études Politiques de Toulouse, « A l'échelle d'un territoire la gouvernance apparaît comme la mise en réseau des différents acteurs institutionnels, politiques, économiques et sociaux dans la perspective d'un projet de développement pérenne. La mise en réseau des acteurs du développement local s'appréhende comme un partage des connaissances et des expertises de chaque partenaire qui laisse cependant à chacun d'eux une part importante d'autonomie dans ses choix stratégiques. »

Aussi, pour ce qui concerne la ville de Bafoussam, on présentera succinctement quels sont les acteurs qui œuvrent pour la résolution des problèmes de développement de la ville ? Quels rapports entretiennent ces acteurs ? Comment partagent-ils leurs connaissances et leurs expertises ? Quels sont les niveaux de gouvernance (ou décisionnels) au niveau local ?



III.8.2 Les acteurs

On retrouve à Bafoussam plusieurs catégories d'acteurs au développement.

- Les acteurs étatiques sont constitués des services déconcentrés de l'Etat et les sociétés parapubliques ou d'économie mixte. Tous les services déconcentrés de l'Etat au niveau régional et départemental sont représentés à Bafoussam, notamment ceux qui concourent directement au développement urbain à savoir les Services du Gouverneur de la Région de l'Ouest, la Préfecture de la Mifi, les Délégations régionales et départementales des ministères chargés de l'habitat et du développement urbain, des domaines et des affaires foncières, des travaux publics, des finances, de l'économie des enseignements de base et secondaires, de la santé, des sports, de la jeunesse, de l'eau et de l'énergie, des télécommunications etc... De même quelques sociétés parapubliques ou concessionnaires de services publics ont également des antennes ou opèrent à Bafoussam à savoir la CAMTEL, l'AES SONEL, la CAMWATER, la SIC, la MAETUR, le Crédit Foncier etc...
- Les communes, principaux organes de la décentralisation du pouvoir, sont constituées de la Communauté Urbaine de Bafoussam et des Communes d'arrondissement de Bafoussam I^{er}, Bafoussam II^{ème} et Bafoussam III^{ème}. Les communes sont directement responsables de la gestion de l'espace communal. Les communes sont constituées d'un conseil municipal élu par les populations et d'un exécutif communal coiffé par le Maire ou le Délégué du Gouvernement (Communauté Urbaine). Les communes sont actuellement la pièce maîtresse du développement local à Bafoussam.
- Les parties politiques qui concourent au suffrage universel en élisant les représentants des populations aux organes dirigeants locaux et au parlement national. Outre les partis représentés à l'Assemblée nationale et au Sénat (RDPC, SDF, UPC, MRC, UDC, UNDP...) plusieurs autres partis politiques exercent leurs activités à Bafoussam.
- Les opérateurs économiques privés sont nombreux et divers : commerçants, industriels, artisans, transporteurs, entrepreneurs de travaux publics, financiers...
- La société civile qui désigne le large éventail d'organisations non gouvernementales et à but non lucratif qui animent la vie publique, et défendent les intérêts et les valeurs de leurs membres ou autres, basés sur des considérations d'ordre éthique, culturel, politique, scientifique, religieux ou philanthropique. Elle est constituée de groupements communautaires, organisations non gouvernementales (ONG), syndicats, organismes confessionnels, associations professionnelles et fondations privées, les associations des Chefs de quartiers, des jeunes, les comités de vigilance et les GIC. Toutes ces catégories

sont présentes à Bafoussam. La société civile devrait être davantage organisée afin de participer pleinement aux projets définis pour améliorer leur cadre ou leurs conditions de vie, notamment en ce qui concerne le projet objet de cette étude.

III.8.3 Les rapports entre les acteurs

Les rapports entre les différents acteurs se font à travers la collaboration, la concertation, la consultation. Le partenariat public-privé est peu développé. Les relations entre les pouvoirs locaux décentralisés et les services déconcentrés de l'Etat à Bafoussam se déroulent normalement à travers la concertation et la collaboration sous de formes diverses : directives, commissions de travail, réunions de travail. Les relations qui sont soit verticales (directives) soit horizontales (concertations) peuvent s'analyser ainsi qu'il suit.

Les relations sont verticales et se déroulent normalement sous forme de directives et d'accompagnement des actions

- entre le Gouverneur et le Préfet, les services déconcentrés de l'Etat, le Délégué du gouvernement et les maires ;
- entre le Préfet et les services déconcentrés de l'Etat, le Délégué du gouvernement, les maires et les partis politiques ;
- entre le Sous-Préfet et les services déconcentrés de l'Etat au niveau de l'arrondissement, les maires et les partis politiques;
- entre les Délégués régionaux et départementaux ;

Les relations sont horizontales se déroulent aussi normalement sous forme de concertation et de collaboration

- entre les services déconcentrés de l'Etat ;
- entre les communes d'arrondissement ;
- entre les communes et les services déconcentrés de l'Etat en général sous forme d'appuis technique ou financier ;
- entre les communes et les opérateurs du secteur privé sous forme d'appuis techniques et financiers et dans le cadre de projets de développement ;
- entre les communes et la société civile sous forme d'appuis réciproques ou dans le cadre la communication et de la promotion du développement local;
- entre les communes et les partis politiques.

S'agissant de la participation des populations aux prises de décisions, elle se fait à Bafoussam par la consultation directe (élections, enquêtes diverses, réunions d'information et d'échanges) à



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



l'occasion du choix de leurs représentants aux organes de délibération ou de décision au niveau local, mais aussi à l'occasion des études, du lancement et de la mise en œuvre de certains projets de développement.



IV MARCHE DES OPERATIONS IMMOBILIERES A BAFOUSSAM

IV.1 Marché foncier à Bafoussam

IV.1.1 Offre foncière

Les possibilités foncières sont assez étendues à Bafoussam (zones d'extension constructibles, réserves foncières communales, friches urbaines). En dehors de Bafoussam 1^{er} qui est pratiquement saturé, les deux autres communes offrent un potentiel d'urbanisation, surtout à Bafoussam 3^{ème}. Le potentiel des zones propices à l'urbanisation (plateau moyennement vallonné, soit 12 615 ha) reste largement supérieur à la demande future (3 428 ha) comme estimé dans le PDU de Bafoussam. Cette superficie sera répartie entre Baleng, Bamougoum, Bapi et Bandeng.

La situation foncière

La situation foncière à Bafoussam comprend les différentes composantes légales et réglementaires au Cameroun : domaine national (2^{ème} et 1^{ère} catégorie), domaine privé de l'Etat, domaine privé des particuliers et/ou concessionnaires.

Le domaine national de 2^{ème} catégorie constitué de terres non exploitées et non immatriculées ou ne faisant pas l'objet d'une appropriation ou exploitation coutumière est pratiquement absent en pratique dans la ville de Bafoussam. Car, à cause de la coexistence du droit coutumier et du droit positif en matière foncière, des riverains autochtones revendiquent toujours des droits sur de rares terres non exploitées qui reviennent de droit au domaine national. Une situation non encore maîtrisée par les pouvoirs publics.

Le domaine national de 1^{ère} catégorie, constitué de terres exploitées par les collectivités coutumières, sont assez représentées à Bafoussam et concernent les champs de cultures, les plantations d'arbres, les jachères... Cette catégorie de domaine se retrouve en général dans la partie périphérique et les zones d'extension de la ville. Zones encore faiblement construites ou inoccupées qui peuvent être un réservoir foncier communal après concertations et arrangements appropriés avec les collectivités coutumières.

Le domaine privé de l'Etat et de la commune comprend tous les espaces construits abritant les nombreux équipements publics et socio-collectifs dans la ville.

Le reste de terres appartient au domaine privé des particuliers et/ou concessionnaires (entreprises, diverses collectivités, particuliers). A cet égard il faut relever que beaucoup de



propriétaires à Bafoussam possèdent un titre foncier sur leur parcelle. D'après les POS de Bafoussam 1^{er}, Bafoussam 2^{ème} et Bafoussam 3^{ème}, la situation varie selon la commune d'arrondissement et selon la localisation du quartier par rapport au centre-ville. A Bafoussam 1^{er}, environ 70% de propriétaires détiennent un titre foncier dans les quartiers centraux et péri-centraux (TAMDJA, FAMPLA, DJELENG, DJEMOUM, BAMENDZI KINGPALACE...); contre près de 50% dans les quartiers périphériques de la commune (NDIANDAM, BANENGO VILLAGE, BADIENGSO...). Par contre à Bafoussam 2^{ème}, dans les quartiers centraux et péri-centraux (DJELENG 4, DJELENG2, DJELENG 3...), environ 74% de propriétaires ont un titre foncier sur leurs parcelles contre seulement 38% dans les quartiers périphérique (LAFE BALENG, TOUGANG II, TYO VILLAGE...). Quant à Bafoussam 3^{ème}, près de 58% de propriétaires des quartiers centraux et péri-centraux ont des titres fonciers sur leurs parcelles contre seulement 15% dans les quartiers périphériques de la commune. Hormis quelques certificats d'attributions communaux, le reste de terrains est exploité par les particuliers sans droit de propriété.

La superficie de chaque type de domaine n'a pu être donnée, faute d'être entré en possession de la mappe foncière de la ville.

Les acteurs de l'offre foncière

L'offre des parcelles à construire à Bafoussam est le fait de l'Etat ou de la Mairie (CUB) et des particuliers. L'Etat intervient à travers la MAETUR qui a déjà mis à la disposition des particuliers à travers le lotissement de Tchitchap. Les autres parcelles à construire sont le fait des particuliers qui offrent des parcelles plus ou moins intégrées dans des lotissements réguliers. Il s'agit essentiellement des propriétaires fonciers autochtones, des spéculateurs fonciers qui opèrent en seconde position (achat, lotissement et vente de terrains). Toutefois on note ici l'absence d'aménageurs fonciers privés (agrés).

Au lendemain de l'approbation du POS, la mairie de Bafoussam a mis sur pied une commission d'identification des réserves foncières prévue dans le POS. A cet effet, des sites de recasements ont été prévu dans la zone de Doumdji « non loin du carrefour aéroport » pour recevoir les populations déguerpies des opérations de restructurations et de rénovation prévues dans le document de planification.

IV.1.2 Demande foncière

La population de la ville de Bafoussam est estimée à 314 885 habitants en 2017. Si l'on tient compte d'une taille moyenne du ménage de 5,5 personnes et de la parcelle de 400 m² par ménage, la demande globale s'élève à 57000 parcelles, soit 2 280 ha de terrain. Le PDU de Bafoussam évalue à 3 428 hectares les besoins en parcelles à l'horizon du plan, par rapport à un



potentiel foncier estimé par la même source à 12 615 ha de terrains disponibles pour la construction. C'est dire que la demande reste satisfaite par l'offre. Le seul problème réside dans les lotissements réglementaires encore insuffisants.

IV.2 Marché immobilier à Bafoussam

IV.2.1 Offre immobilière

L'offre immobilière à Bafoussam est le fait de deux principaux types d'acteurs : acteurs étatiques et acteurs privés.

Les acteurs étatiques produisent des logements ou des bâtiments administratifs liés aux services publics et aux logements de ses agents. C'est le cas de l'Etat (services publics et équipements urbains) et des structures communales (services et équipements communaux ou marchands). La Société Immobilière du Cameroun (SIC) intervient également dans cette catégorie avec la construction à Bafoussam de 150 logements sociaux à Nkwekong. L'offre des acteurs étatiques est assez faible avec notamment des logements administratifs en centre-ville.

Les acteurs privés sont les principaux pourvoyeurs de logements à Bafoussam. Ils évoluent soit de manière formelle (conformément aux règles d'urbanisme et de construction) soit de manière informelle (au mépris de toute règle). La première catégorie est constituée des promoteurs immobiliers ou des particuliers qui construisent et mettent à la disposition des tiers (soit pour leur logement soit pour exercer des activités économiques) des maisons ou immeubles d'un certain niveau de standing, construits suivant les règles en vigueur. Quant à la deuxième catégorie, elle est constituée de particuliers qui construisent eux-mêmes leurs maisons, généralement en matériaux provisoires, faute de suffisamment d'argent pour engager un entrepreneur qui, lui, travaille selon les règles de l'art et utilise des matériaux définitifs. D'où la prépondérance dans les quartiers sous-structurés de ce type de logements. A cause de ce caractère informel de la majorité des constructions (absence de permis de construire) il est difficile d'appréhender, sans enquête physique exhaustive, le nombre de constructions ou de logements de l'ensemble de la ville de Bafoussam. Toutefois d'après les données du PDU de Bafoussam (2013), la communauté urbaine de Bafoussam compte 86 071 bâtiments répartis dans le tableau ci-après. Malheureusement ces données ne permettent pas de dégager la part affectée au logement et celle affectée aux activités. Toutefois l'on observe que la quasi-totalité des bâtiments situés le long des principales voiries est affectée aux activités.



Tableau 21: Répartition du bâti par commune et village de Bafoussam

Communes/village	Superficie (ha)	Emprise moy bâtiment (m ²)	Nombre bâtiment (u)	Emprise totale bâtiments (ha)
Bafoussam	1357,8783	122	22662	275,8519
Baleng	1615,32	107	25805	275,9676
Bamougoum	170,1275	100	28335	283,9314
Centre-ville	484,147	129	8033	103,8408
Bameka	75,9088	124	1236	15,3447
Total	3703,3816	111	86071	954,9364

Source : PDU de Bafoussam, 2013

IV.2.2 Demande immobilière

La demande immobilière est répartie principalement entre les fonctions habitat et activités essentiellement. La demande immobilière pour l'habitat est liée à la population urbaine et à la taille moyenne du ménage. D'après le PDU de Bafoussam (2013), la population urbaine de la ville s'élève à 239287 en 2010. Sur la base d'un taux de croissance estimé de la population de 4% par an, elle atteint 314 800 habitants en 2017. Sur la base d'une taille moyenne du ménage de 5 personnes, la demande immobilière pour habitat est de 57 000 logements. Compte tenu du parc immobilier de la ville (plus de 86 000 unités de construction), cette demande peut paraître satisfaite, mais il faut savoir que le parc de logements actuel est constitué d'une grande partie de logements précaires inacceptables en ville. Ces logements précaires sont situés dans les quartiers sous-structurés. Seuls des programmes de restructuration de ces quartiers permettront d'améliorer la qualité du bâti et partant celle des logements.

En conclusion, le marché foncier et immobilier est paradoxalement déséquilibré : une disponibilité foncière suffisante mais une offre de parcelles sécurisées insuffisante ; une quantité de logements qui abritent la population actuelle, mais avec une majorité de logements hors normes. Un marché foncier et immobilier paradoxalement déséquilibré : une disponibilité foncière suffisante mais une offre de parcelles sécurisées insuffisante ; une quantité de logements qui abritent la population actuelle, mais avec une majorité de logements hors normes



V SYNTHÈSE DIAGNOSTIQUE

V.1 Contraintes de développement

V.1.1 Les contraintes du site

La topographie de la zone d'étude présente un site collinaire, avec une déclivité forte. Cette forme du site donne lieu à plusieurs bas-fonds inondables en saison de pluies.

L'incivisme des populations les amène à utiliser les rivières comme un point de décharge des ordures ménagères. Ce phénomène est à l'origine de la prolifération de maladies ainsi que de la pollution de l'eau et du sol par les déchets solides.

V.1.2 Les contraintes environnementales et hygiéniques :

La zone d'étude présente une insalubrité notoire. Cette situation a plusieurs causes:

- la difficile praticabilité des voies qui rend impossible de ce fait, le système de collecte et favorise la création des dépotoirs sauvages dangereux pour les habitants eux-mêmes. La résolution de ce problème passe par l'amélioration de l'accès au site permettant aux services d'HYSACAM de procéder au ramassage quotidien des ordures ménagères.

- l'absence d'un système d'évacuation des eaux de pluies et vannes (ouvrage d'assainissement) ;
- l'usage des pesticides pollue l'atmosphère et dé-fertilise le sol ;
- les problèmes d'inondations en saison pluvieuse causés par la présence des constructions dans le bas-fond.

L'amélioration des conditions de salubrité dans la zone passe par le renforcement du réseau viaire et l'amélioration de la situation financière.

V.1.3 Les contraintes foncières

L'essentiel du site d'étude appartient au domaine national, mais est valorisé en vertu du droit coutumier. Les propriétaires terriens, pour 89.8%, ne disposent pas d'un titre foncier. Cette situation d'irrégularité foncière est la conséquence :

- du niveau de vie faible des populations ;
- d'une difficulté d'obtention du titre foncier due aux procédures longues et coûteuses qui peuvent durer plusieurs années ;
- du manque de sensibilisation des populations qui pensent que le certificat d'attribution dont ils disposent leur confère un droit de propriété.

Au vu de cette situation, il importe donc dans un premier temps de sensibiliser les populations afin de leur faire comprendre la différence entre le droit coutumier dont ils jouissent



et le droit moderne qui gouverne le foncier au Cameroun. Dans un second temps, la sécurisation des terrains par ces derniers s'impose car son absence les conserve dans un état d'incertitude constante. Toutefois, cette sécurisation ne peut se faire sans une volonté de la part des populations mais aussi des pouvoirs publics afin de faciliter ces procédures.

Egalement, la nécessité d'un bornage de chaque espace privé permettra de définir la propriété de chaque propriétaire terrien car, il faut noter que les litiges fonciers sont choses fréquentes dans la zone.

V.1.4 Les contraintes socio-économiques :

Le revenu en dessous du SMIG d'une frange importante des ménages (20.5%). De même, le niveau de pauvreté élevé dans la zone (80% de la population), favorise l'aggravation de l'état d'insécurité notoire auquel sont confrontées les populations de la zone. De plus, la faiblesse d'accès aux services de base tels l'eau et l'électricité, amène les populations à user de méthodes extrêmes pour s'approvisionner, mettant parfois leur vies en danger. Enfin, l'état informel des activités dans le site, couplé à la vétusté de l'habitat dévalorise la zone.

V.1.5 Les contraintes liées à l'habitat :

Situé dans le noyau ancien de la ville de Bafoussam, la zone d'étude est à proximité du centre des affaires et ainsi, présente un visage décousu de cet environnement. Devant ce contraste que représente le centre-ville face à sa périphérie directe, la zone d'étude représente un contraste urbain. En effet, pour se loger, les habitants utilisent les moyens rudimentaires, sans toutefois se soucier de la réglementation en vigueur prescrit par le POS organisant les constructions dans la zone. Ceci sous le regard impuissant des autorités qui ne disposent pas toujours de moyens pour assurer la maîtrise du foncier dans la ville.

La voirie existante est dans un état de délabrement avancé, toutefois, elle reste très insuffisante (11% de superficie occupée dans la zone) contre un minimum requis de 25% ; l'accessibilité à certaines constructions se faisant donc à partir de petites voies sinueuses.

Par conséquent, l'amélioration de la qualité de l'habitat permettra d'intégrer la zone d'étude dans la dynamique urbaine telle qu'envisagée par le Plan Directeur de la ville de Bafoussam.

V.1.6 Les équipements : une nécessité indéniable.

Les équipements scolaires sont fortement présents dans la zone bien que l'on note une forte disparité dans leur répartition spatiale. Les autres équipements de proximité tels que centre de santé, marché et autres sont insuffisants.

Pour avoir accès à ces derniers, il faut aller dans les quartiers environnants. Cette situation ne facilite pas les déplacements des populations qui doivent marcher parfois sur de grandes distances pour jouir d'un service minimum, ce d'autant plus que la part des chefs de ménage âgés de plus de 56 ans représente près de 26% de la population dans la zone et le mode de déplacement par « marche à pied » près de 46.5%.



L'insécurité criarde dans la zone d'étude est due:

- au chômage à l'origine de la mauvaise orientation des jeunes ;
- au manque d'éclairage public ;
- à l'abondance des zones en friches et des maisons abandonnées.

V.1.7 Les contraintes d'assainissement :

Dans l'ensemble de la zone, on note une absence totale d'outils de drainage des eaux de ruissellement. Les dispositifs de captage des eaux usées par les ménages sont faiblement installés dans le quartier (seul 14.9% des ménages).

V.2 Les potentialités du développement

Malgré les nombreuses contraintes que présentent la zone d'étude, le site regorge également des potentialités ou atouts favorables à son développement et dont la mise en valeur permettra d'intégrer pleinement la zone dans la dynamique de la ville de Bafoussam.

V.2.1 Fond de vallée : un potentiel inexploité :

- La zone d'étude présente une déclivité forte et plusieurs fonds de vallée étendus ; ce contraste est une situation favorable à la mise en valeur de site remarquable.
- La présence de bas-fonds marécageux dégradés est un atout majeur pour le développement de la zone car, leur aménagement et exploitation normalisé pourraient redorer l'image de cette périphérie centrale, ce d'autant plus qu'elle s'étend sur le Talweg, « ligne joignant les points les plus bas d'une vallée, suivant laquelle se dirige les eaux ». Aussi, elle pourrait redorer le blason de la ville de Bafoussam en la dotant d'une coulée bleue aménagée.

V.2.2 Un potentiel humain inexploité :

La zone d'étude regorge d'une population active très importante (45.1% de la population) qui constitue une main d'œuvre pour le marché de la production et de la consommation. Le projet de restructuration que nous envisageons pourra être un souffle nouveau pour la main d'œuvre notamment celle sans emplois. Car, si nous mettons en œuvre une approche d'insertion des populations dans l'exécution de ces travaux au travers de l'approche HIMO avec au préalable une formation adéquate ; ceci pourrait résorber le chômage et augmenter les revenus des ménages.

Tableau 22: Synthèse diagnostique

Thématiques	Forces	Faiblesses	Opportunités	Menaces
Milieu physique :	<p>Drainage aisé des eaux de pluies.</p> <p>Possibilité de mise en valeur de site remarquable.</p> <p>Possibilité de développement du maraicher</p>	<p>Site accidenté</p> <p>Présence d'un bas-fond</p> <p>Présence de zones marécageuses</p> <p>Présence d'un cours d'eau insalubre</p> <p>Grandes pluies orageux</p> <p>Présence d'un couvert végétal en bas - fond</p> <p>Forte présence de zone en friches</p>	<p>Absence d'espace vert aménagé dans la ville</p>	-
Caractéristiques socio-éco des ménages	<p>Population majoritairement jeune et active ;</p> <p>Population majoritairement scolarisée ;</p> <p>Participation active de la population aux activités du quartier</p>	<p>Faible pouvoir d'achat des populations</p>	<p>Possibilité de création de petites entreprises ;</p> <p>Une demande de biens et services disponible</p>	<p>Le développement du chômage</p>
Opinions des propriétaires sur leur cadre de vie	<p>Majoritairement les populations souhaitent l'amélioration de leur cadre de vie ;</p> <p>Elles sont majoritairement favorables à la restructuration qu'à la rénovation du quartier ;</p>	<p>Population peu favorable aux remembrements des parcelles et en organisation en GEFU</p> <p>Population peut favorable la vie en copropriété</p>		<p>Une fraction de la population hostile au projet</p>



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



Agriculture	Une demande locale certaine Une proximité de la main d'œuvre	Insuffisance d'espace	Une demande extérieure (au quartier) certaine	La construction des bâtis sur les espaces agricoles
Commerce	Une demande locale en augmentation Des points de ravitaillement des commerçants proches du quartier	Installation de nombreux espaces commerciaux en plein air ; Absence de marché du quartier		
Tourisme		Accessibilité difficile au quartier	Une position centrale du quartier	
Artisanat	Une demande certaine ; Des techniciens qualifiés	Des locaux et emplacements de fortune Caractère informel des activités	Une demande extérieure (quartiers voisins) potentielle	
Le foncier	Présence de nombreux projets d'infrastructures	Niveau de vie faible des populations Procédures longues et coûteuses d'obtention du titre de propriété Forte pression foncière Manque de sensibilisation de la part des populations sur le bien-fondé du titre de propriété. la coexistence du régime foncier moderne et coutumier		
L'habitat		Faible densité d'occupation du sol Insuffisance de voies de desserte L'absence à priori de contrôle de l'occupation des sols pauvreté généralisé	Proximité du centre-ville	



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

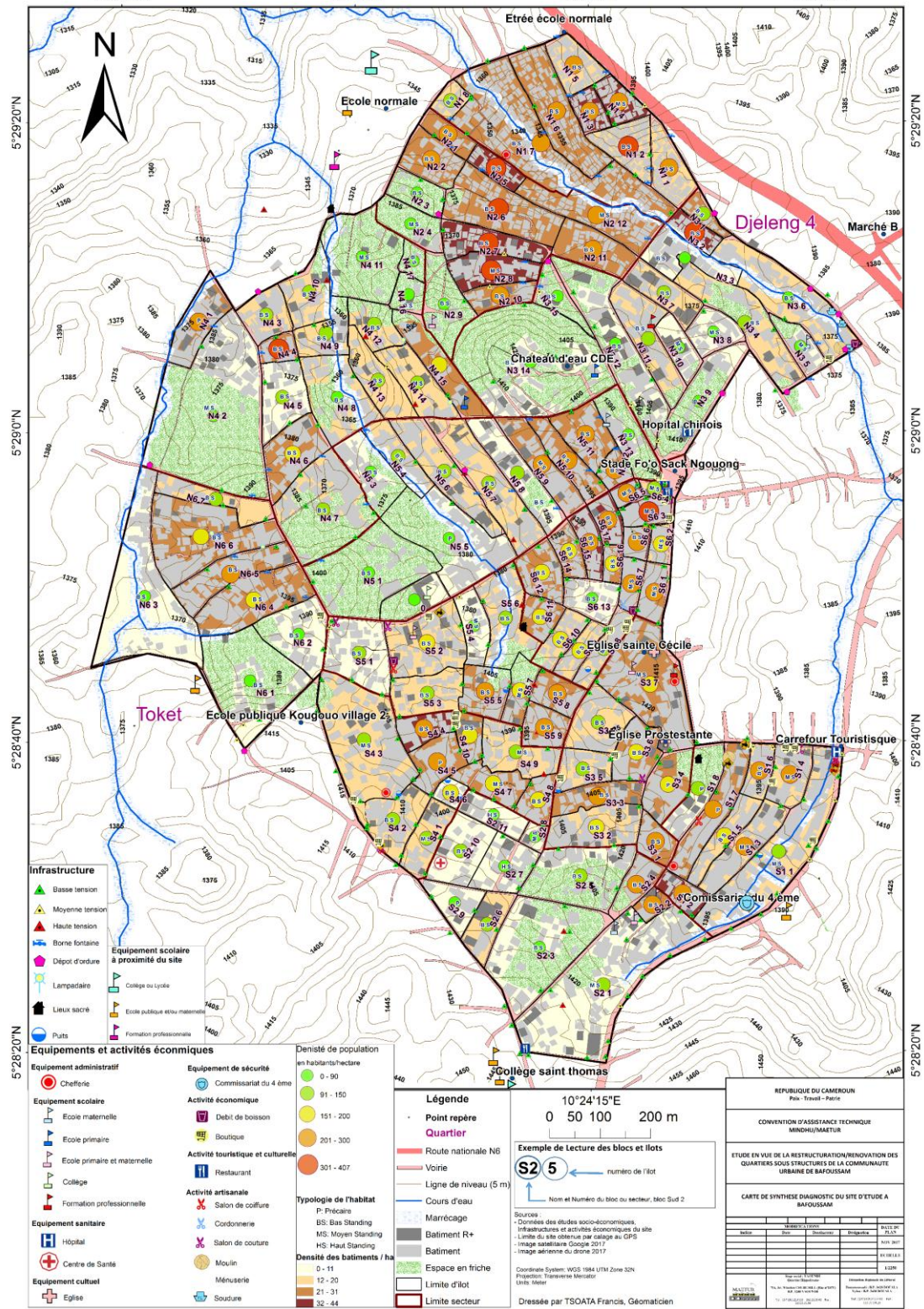


Equipements	<p>Présence de grandes voies structurantes de quartier</p> <p>Place de marque dans le schéma des affaires de la ville</p> <p>Possibilité de valorisation de la coulée bleue</p>	<p>Insécurité criarde</p> <p>Absence d'éclairage public</p> <p>Insuffisance d'équipements</p>	<p>Présence de nombreux équipements à proximité du site</p>	
Offre foncière	<p>Des terrains disponibles</p>	<p>Marché foncier illisible sans respect des procédures</p> <p>Spéculation foncière</p> <p>Très peu appropriation de Titre foncier</p> <ul style="list-style-type: none"> - Forte présence du régime coutumier - Présence de locataire - Occupation du domaine naturel 	<p>Une position péricentrale du quartier dans la ville</p>	<p>Une montée de la spéculation</p>
Demande foncière	<p>Augmentation de la demande : Une croissance importante de la population (4%)</p> <p>Une propension des populations à accéder à la propriété</p> <p>Attractivité du quartier situé en centre-ville</p>	<p>Une faiblesse du pouvoir d'achat des populations locales</p> <p>Une pression foncière importante</p>	<p>Une demande extérieure (non-résidents) potentielle</p>	
Offre de bâtiments à usage de logement et commercial	<p>Attractivité du quartier situé en centre-ville</p>	<p>Une carence de logements décents</p> <p>Une carence de bâtiments à usage commercial</p>	<p>Une position centrale dans la ville</p>	<p>Une spéculation exagérée</p>
Demande de logement	<p>Une population importante qui croît (4%)</p>	<p>Une faiblesse du pouvoir d'achat des populations locales</p>	<p>Une croissance importante de la population urbaine</p>	<p>Non adhésion de la population au remembrement des parcelles et au GIFU</p>

Rapport Diagnostic



CARTE DE SYNTHESE DIAGNOSTIC DU SITE D'ETUDE A BAFOUSSAM





VI ENJEUX ET DEFIS AU DEVELOPPEMENT DE LA ZONE

VI.1 Détermination des enjeux auxquels le territoire doit faire face

Le diagnostic a permis de dégager des dysfonctionnements et autres obstacles au développement de la zone du projet, grâce à l'analyse SWOT : des acquis environnementaux menacés et à protéger, un potentiel foncier mal exploité et pouvant être valorisé, des faiblesses diverses à améliorer (sous-équipement socio-collectif, fragilité des populations...). Autant d'enjeux qui interpellent les pouvoirs publics afin d'assurer un développement durable de cette zone qui occupe une position centrale dans la ville. Ces enjeux identifiés, qui sont d'ordre urbanistique, environnemental, économique et sociaux, sont détaillés ainsi qu'il suit.

VI.1.1 Enjeux urbanistiques

Enjeu général : La réalisation d'un renouvellement urbain et d'une densification du quartier en améliorant son intégration dans le tissu urbain (maîtrise de l'occupation de l'espace urbain) ;

Enjeux spécifiques :

1. La maîtrise de la sécurité foncière ;
2. L'amélioration du maillage (trames organisées) du quartier;
3. Le renforcement des équipements urbains et espaces de détente;
4. L'amélioration de l'accès aux réseaux divers (énergie, eau potable, assainissement, TIC) ;
5. L'amélioration de l'accès aux équipements socio collectifs ;
6. La densification du quartier.

VI.1.2 Enjeux économiques

Enjeu général : Le développement de la productivité du quartier

Enjeux spécifiques

7. La valorisation du foncier et du bâti;
8. Le développement des activités économiques additionnelles.

VI.1.3 Enjeux environnementaux

Enjeu général : La promotion d'un développement durable du quartier en vue de préserver la biodiversité



Enjeux spécifiques :

9. La promotion de la protection de l'environnement ;
10. La maîtrise de la qualité de l'environnement.

VI.1.4 Enjeux sociaux

Enjeu général : Amélioration des conditions de vie des populations

Enjeux spécifiques

11. La promotion du logement décent (réduction ou élimination de l'habitat insalubre) ;
12. L'amélioration de l'accès des populations aux services urbains.

VI.2 Hiérarchisation des enjeux du développement de la zone

Les différents enjeux identifiés ci-dessus n'ont pas la même importance. Certains ont un impact plus important sur le développement de la zone ; certains ont plus d'influences sur les autres ou sont plus dépendants des autres.

VI.2.1 Influences (dépendances) des enjeux les uns les autres

Afin d'établir les relations d'influence ou de dépendance des enjeux les uns les autres, la méthode des impacts croisés des enjeux est utilisée.

La méthode des impacts croisés consiste, de manière simplifiée, à construire une matrice à double entrées où sont représentés en ligne et en colonnes les 12 enjeux identifiés ci-dessus. La matrice est ensuite remplie ligne par ligne en répondant à la question de savoir si une variable donnée (la variable de la ligne choisie) a une influence sur chacune des variables des différentes colonnes de la matrice. Si l'on considère qu'il y a influence, alors la cellule au croisement des deux prendra la valeur 1. Si non, on mettra zéro (ou rien du tout), et ainsi de suite jusqu'à épuiser la ligne de la variable choisie et passer à la ligne d'après, etc. Une fois le remplissage de la matrice terminée, on calcule les sommes des lignes et celles des colonnes. La somme d'une ligne est le nombre de variables influencées par celle de cette ligne. C'est le degré d'influence de cette variable dans le système. Symétriquement, la somme d'une colonne donnée, c'est le nombre de variables qui ont un effet sur celle de cette colonne. C'est le degré de dépendance de cette variable vis-à-vis du reste du système. Les résultats apparaissent dans le tableau suivant. Les variables sont numérotées de 1 à 12 correspondant aux enjeux spécifiques définis précédemment (IV.1.1 à IV.1.1.4).

Tableau 23: Hiérarchisation des enjeux

Enjeux	Urbanistiques					Economiques		Environ		Sociaux			Note Totale	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
Urbanistiques	1	-	1	1	1	1	1			1	1	1	9	37
	2		-	1	1	1	1	1			1	1	7	
	3			-		1	1			1	1	0	4	
	4				-	1	1			1	1	1	5	
	5			1	1	-	1	1			1	1	1	
Eco	6					-	1			1	1	1	4	5
	7						-					1	1	
Env	8	1	1	1		1	1		-	1	1		7	12
	9					1		1	1	-	1	1	5	
Sociaux	10										-	1	1	1
	11											-	0	
	12											-	0	
Note	1	2	4	3	3	6	7	2	1	7	8	6	-	
Totale	13					13		3		22				

Source : Enquête MAETUR, 2017

VI.2.2 Classement des enjeux

Du tableau précédent, il découle que les enjeux urbanistiques (1 à 5) ont le plus d'influence sur les autres et ne dépendent pas assez des autres. Ils ne dépendent globalement que des enjeux environnementaux (8 et 9). Viennent ensuite et de loin les enjeux environnementaux (8 et 9) qui influencent les autres et en dépendent peu. Les enjeux sociaux (10 à 12) sont les plus dépendants des autres.

VI.2.3 : Défis à l'aménagement durable du quartier

Les défis à relever pour assurer un programme d'aménagement durable du quartier sont de plusieurs ordres.

- Défi d'ordre social, lié à l'adhésion au projet des populations concernées ;
- Défi d'ordre économique lié à l'acceptation des populations au regroupement d'intérêt commun (remembrement parcellaire, GIFU, copropriété...);
- Défi d'ordre administratif lié à la régularisation foncière ;



- Défi d'ordre politique lié à la volonté politique des pouvoirs publics à réaliser les investissements programmés.

VI.3 Pistes d'actions possibles en vue de changer l'image du quartier

VI.3.1 Analyse sommaire des études et opérations immobilières antérieures

Projet de restructuration du quartier Nylon à Douala

Dans les années 1980, Nylon est l'un des quartiers les plus sous-structurés et sous-équipés de la ville de Douala. Les pouvoirs publics y ont défini un important projet de restructuration afin de mieux l'intégrer dans le système urbain. Le projet concerne 22 000 familles. La durée de projet était prévue pour 14 ans (1983-1997), mais il s'est achevé prématurément au début des années 1990 suite à la crise économique et financière qui a frappé le Cameroun.

• Composantes du projet

Le projet comprend :

- La construction d'infrastructures de voirie, d'eau potable, d'électricité et de drainage en vue de désenclaver, d'assainir le quartier et offrir aux populations les services urbains de base;
- La construction d'équipements socio-collectifs divers afin de rapprocher les populations aux services urbains ;
- Le remodelage du parcellaire en vue de l'établissement des titres fonciers ;
- L'acquisition et l'aménagement des zones de recasement des populations déplacées;
- L'accompagnement des populations à la réalisation de leur projet d'habitat (crédit à l'habitat, assistance technique et administrative, travaux communautaires).

• Financement

Le projet est cofinancé par l'Etat du Cameroun, la Banque Mondiale et la Coopération Suisse.

• Réalisations (études et réalisation partielle)

- En infrastructures
 - Les voies primaires et secondaires ont été réalisées à 55% du linéaire prévu;
 - Les drains ont été partiellement réalisés (environ 60% du linéaire prévu) ;
 - Les réseaux principaux d'électricité et d'eau potable ont été partiellement mis en place ;



- En équipements collectifs
 - Construction du marché de Madagascar sur 3 ha de terrain pour une capacité de 1500 places;
 - Centre de santé de Tergal
 - Dispensaire de Soboum
 - Ecole primaire de Bilongué
 - Quatre cases sociales (Dibom, Oyack, CCC, Nkolmintag)
 - Deux terrains de sport (Bilongué et Nkolmintag)
- Au plan foncier,
 - près de 5000 parcelles ont été aménagées pour l'accueil des déguerpis de Nylon, raison de 923 lots à Dibom II et 4 000 lots à Ndogpassi ;
 - la régularisation foncière des populations n'a pas toujours suivi, notamment pour des problèmes de procédures, longues coûteuses ;
- Au plan financier,
 - 22 milliards de F CFA ont été investis dans le projet ;
 - L'Etat n'ayant pu continuer à honorer ses engagements, le projet s'est prématurément arrêté au début des années 1990 ;
- Actions d'appui aux populations
 - Accompagnement des populations pour l'amélioration de leur cadre de vie par la rénovation du bâti (Assistance Architecturale et Technique) ;
 - Caisse populaire de Nylon ;
 - Tontine habitat ;
 - Assistance aux artisans ;
 - Travaux communautaires.
- Reste à réaliser
 - la construction des voies de desserte et des drains ;
 - l'aménagement, le remodelage parcellaire de onze zones;
 - la construction et la finition de 7 équipements ;
 - la poursuite de l'aménagement des zones d'accueil des déguerpis ;
 - la poursuite des différentes actions d'appui (l'assistance à la construction ; l'assistance aux artisans, les travaux communautaires ...



• Difficultés rencontrées

L'Etat n'ayant pu continuer à honorer ses engagements, le projet s'est prématurément arrêté au début des années 1990. Malgré ce retrait, la MAETUR a maintenu une équipe chargée de

mener des interventions minimales sur le site (ouverture des voies, bornage des parcelles, alimentation en eau potable).

Par ailleurs le mécanisme mis en place pour la récupération des coûts n'a pas produit les résultats escomptés à cause notamment:

- du désengagement de l'Etat après les investissements;
- du manque d'appui de l'administration (délivrance des TF);
- de la crise économique qui a appauvri les ménages.

Projet de restructuration/rénovation du quartier Ntaba à Yaoundé

Ntaba est un quartier de Yaoundé, situé dans la Commune du 1^{er} arrondissement. Exemple caractéristique de quartier spontané situé à proximité du noyau central de la ville, il a fait l'objet d'un projet de restructuration/rénovation dont les études APS ont été réalisées en 2012 par Geo Design & Biz. La zone couverte par le projet s'étend sur près de 16,2 hectares dont la plus grande partie a été démolie en 2008. Cette démolition qui a touché 444 familles (sur 939) s'est faite sans dédommagement préalable des populations affectées, au mépris de la loi. Même si l'on peut constater que la plupart des constructions ne respectaient ni les règles d'urbanisme ni les règles de construction.

Le traitement proposé pour la réhabilitation de ce quartier est une rénovation totale comprenant l'aménagement du cours d'eau (Mfoundi) traversant les sites ainsi que leurs berges en vue de la restauration de la biodiversité d'une part et, d'autre part, la création

- des infrastructures viaires (voies principales, voies secondaires et tertiaires, parkings) qui n'existaient point;
- des infrastructures d'eau potable ;
- des infrastructures électriques ;
- des infrastructures de drainage et d'assainissement ;
- des espaces verts ;
- des terrains de jeu ;
- des équipements socio-collectifs.

S'agissant de l'habitat, deux variantes ont été proposées



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

- une variante d'habitat haut standing, 77 lots (R+4) multifonctionnels (habitation, commerces, bureaux et équipements touristiques) ;
- une variante d'habitat moyen et bas standing, 126 lots multifonctionnels également.

Le projet n'a pas encore connu sa phase réalisation pour en tirer des leçons.

Projet de restructuration/rénovation du quartier Briqueterie à Yaoundé

Le quartier Briqueterie fait partie des quartiers spontanés non structurés occupant une situation centrale dans la ville de Yaoundé. Dans le cadre d'une politique d'amélioration de l'espace urbain autour du noyau central de la ville de Yaoundé, la CUY a lancé en 2010 deux études en vue de la restructuration/rénovation des quartiers Briqueterie et Ntaba qui avaient déjà fait l'objet de démolition partielle en 2008. Le quartier Briqueterie fait partie de l'arrondissement de Yaoundé 2^{ème}. La zone d'étude couvre une superficie de 27 hectares dont une partie a été démolie. La population actuelle est de la zone d'étude est de 9300 habitants. Les objectifs de l'étude sont multiples :

- Permettre au quartier d'assumer les fonctions qui lui reviennent en raison de sa situation centrale ;
- Améliorer les conditions d'habitat et de logement des populations du quartier ;
- Renforcer le potentiel économique de la ville en créant des espaces physiques favorables à son épanouissement ;
- Introduire l'aspect développement durable dans l'aménagement du centre-ville ;
- Capitaliser les résultats obtenus pour des futures opérations.

L'étude, réalisée par le groupement AUGEA Afrique/ECTA BTP a été approuvée en 2016. Le traitement proposé pour atteindre les objectifs consiste en une rénovation totale du quartier par l'apport d'infrastructures viaire, le traitement paysager du cours d'eau Abiergue, la construction des parkings publics, des terrains de sport et des équipements socio collectifs. L'habitat projeté est constitué d'immeubles de 5 niveaux multifonctionnels (logement et activités). L'opération est prévue être entièrement financée par la réservation et ventes de lots et le crédit bancaire à moyen terme.

S'agissant de l'aspect social, afin d'éviter la situation des précédents déguerpis, l'étude a préconisé une approche qui prenne en compte les intérêts des populations concernées, en budgétisant la compensation de toutes les personnes déguerpies (recasement dans une zone assainie ou/et appui financier à la construction).

Le projet n'a pas encore connu sa phase réalisation pour en tirer des leçons.





Projet de restructuration/rénovation du quartier Mokolo à Yaoundé

Dans le même ordre d'idées que Ntaba et Briqueterie, le quartier Mokolo fait également l'objet d'un projet de restructuration/rénovation de la part de la CUY. Mokolo est un quartier sous équipé et sous structuré (dépourvue de trame viaire) qui s'étend sur 36,5 hectares pour une population estimée à 23000 habitants en 2012. L'étude (APS) réalisée par Augea Afrique a proposé une rénovation du quartier avec l'apport des infrastructures et des équipements urbains et un habitat en hauteur (R+4) et multifonctionnel. Au plan social, l'étude a préconisé et évalué la compensation de toutes les familles déguerpies. Et comme à la Briqueterie, l'opération est prévue être entièrement financée par la réservation et ventes de lots et le crédit bancaire à moyen terme.

Le Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles (PPAB)

Le PPAB est une initiative d'ONUHABITAT afin de mobiliser les ressources et les partenaires, pour une contribution commune à la réduction de la pauvreté urbaine. Le centre d'intérêt du programme réside dans les bidonvilles dans lesquels il faut améliorer les conditions de vie et le développement économique. Dans le cadre de cette initiative, 03 projets de restructuration de quartiers sont menés dans les quartiers Nkolbikok à Yaoundé 6, Sisia à Bamenda et Afanmabe à Kribi. Ces projets Ils sont encore au stade des études.

VI.3.2 Analyse des possibilités de financement de l'opération

Le financement de l'opération est de même nature que pour toute opération d'aménagement foncier ou de promotion immobilière, à savoir la combinaison de plusieurs sources :

- Le maître d'ouvrage sur fonds propres;
- Les réservations de lots par des futurs acquéreurs (en début d'opération)
- Les ventes de lots (en cours et à la fin des travaux) ;
- Le crédit bancaire auprès des établissements spécialisés ou de la coopération internationale ;
- Les ressources obtenues par les GIFU ;
- Les subventions de l'Etat dans le cadre de la promotion de l'habitat.

S'agissant d'une simple restructuration, les réservations de lots, qui constituent généralement le plus grand apport, est limité, compte tenu des lots disponibles à requalifier l'usage. Dans ce cas

il va falloir que les autres pourvoyeurs mettent un plus, notamment l'Etat, dans le cadre de la promotion de l'habitat social par exemple.

VI.3.2 Les principaux partenaires au futur projet

Cette opération de restructuration urbaine devra faire intervenir plusieurs types d'opérateurs, tant publics que privés.

a. Les opérateurs publics

L'Etat, en tant que principal initiateur du projet, pourrait intervenir dans la mise en œuvre du projet comme il a l'habitude de le faire par

- La régularisation foncière à travers le MINDCAF ;
- La mise à disposition de la voirie et du réseau d'assainissement des eaux pluviales à travers le MINHDU et la Communauté Urbaine de Bafoussam ;
- L'indemnisation des personnes déplacées pour cause d'utilité publique à travers le MINFI ;
- La mise en place éventuelle d'un dispositif institutionnel d'encadrement du projet de manière à organiser une bonne coordination entre les différents intervenants.

L'état intervient également dans le secteur à travers plusieurs institutions parapubliques qui financent leurs opérations. Il s'agit de :

- le Crédit Foncier du Cameroun qui finance la construction des logements et octroie les prêts d'acquisition des logements aux populations, promoteurs immobiliers et aménageurs fonciers;
- la MAETUR qui aménage les terrains et les met à la disposition des populations (vente); elle peut également apporter une assistance à la construction par la conception des plans de construction, le montage de dossier de permis de construire, le contrôle des travaux de construction, et la construction clé en main ;
- La Société Immobilière du Cameroun (SIC) qui construit les logements et les met à la disposition des populations (vente ou location) ; ses financements proviennent entre autre de l'Etat, du CFC, de la CNPS et des banques locales ;
- La Communauté urbaine de Bafoussam qui intervient également dans la production de locaux à destination commerciale ;
- la MIPROMALO qui intervient dans le cadre de l'introduction des matériaux locaux ;

- les concessionnaires des services publics (CAMWATER, ENEO, CAMTEL) qui assurent la maîtrise d'œuvre et le financement dans leur domaine de compétence respectifs ;
- la coordination générale et le pilotage sont assurés par le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain.

b. Les opérateurs de la coopération internationale

La Banque mondiale est l'institution internationale venant en aide aux pays pauvres la plus investie dans le développement urbain et la recherche de solutions à la question des quartiers précaires. Elle dispose d'un instrument majeur, l'IDA (Association Internationale pour le Développement), qui permet de faire des prêts avec des intérêts faibles voire nuls remboursables sur 25 à 40 ans, ou des dons aux pays les plus pauvres.

c. Les opérateurs privés

L'Etat, à travers le MINHDU, octroie des agréments aux promoteurs immobiliers et aux aménageurs fonciers privés afin de leur permettre de mettre à la disposition des populations des logements décentes ou des terrains assainis. A ce jour environ 120 agréments sont octroyés aux opérateurs immobiliers et aménageurs fonciers privés. Mais seulement une trentaine de promoteurs, pour l'essentiel à Douala et à Yaoundé, sont opérationnels.

VI.3.3 Orientation sur la démarche à adopter pour la suite des opérations.

En dépit de la rareté d'expériences en matière de travaux de restructuration de quartiers à Bafoussam et au Cameroun, compte tenu des résultats du diagnostic territorial, compte tenu des enjeux répertoriés, la proposition de traitement futur de la zone du projet tend, à ce niveau, vers une restructuration générale avec une rénovation de certains secteurs entiers. A cet effet, les axes d'orientations d'aménagement sur lesquels reposeront les propositions détaillées d'aménagement sont-ils succinctement proposés ci-après :

Au plan urbanistique, restructurer le tissu urbain par

- La réorganisation du maillage du quartier ;
- Le renforcement de l'accessibilité au quartier ainsi que la desserte interne;
- Le renforcement et l'optimisation des réseaux techniques ;
- La création des espaces de stationnement des véhicules;
- La promotion de la diversité des fonctions (activités / habitat / services) ;
- Le remodelage du parcellaire tout en clarifiant la situation foncière ;

Rapport Diagnostic



- La création des équipements socio-collectifs manquants ;
- L'harmonisation du bâti le long des voies principales et dans les secteurs ou îlots rénovés ;
- La réduction du parc des constructions vétustes en le remplaçant par du bâti de qualité ;
- L'accroissement de la densité d'occupation du sol grâce à l'augmentation de la verticalité du bâti ;
- La création des espaces publics et de divertissement.

Au plan environnemental, valoriser et embellir l'environnement du quartier par

- La reconquête des espaces naturels ;
- La création des espaces d'agrément et des espaces publics à travers des aménagements paysagers de qualité ;
- La modernisation des réseaux d'assainissement des eaux usées et d'évacuation des eaux pluviales (recalibrage des drains) ;
- L'amélioration de l'évacuation des déchets solides pour aboutir à un quartier propre ;
- L'encadrement des activités dégradant la qualité des sols (activités maraichères par exemple) ;
- La densification des points de collecte ces ordures ménagères.

Au plan économique, pérenniser et diversifier les activités économiques par

- La confortation des pôles commerciaux existants ;
- L'aménagement des espaces pouvant accueillir de nouvelles activités économiques.

En conclusion, au vu de ce qui précède, les enjeux qui interpellent les pouvoirs publics afin de réaliser le développement de la zone d'étude sont multiples : urbanistiques, environnementaux, sociaux, économiques...

Pour y parvenir plusieurs défis seront à relever entre autres : l'adhésion de l'ensemble des populations au projet, l'acceptation des populations au regroupement d'intérêt commun, la régularisation foncière, la volonté politique des pouvoirs publics à réaliser les investissements programmés. Aussi plusieurs pistes d'actions futures sont envisagées pour améliorer la physionomie de la zone du projet:



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

- au plan urbanistique, restructurer le tissu urbain ;
- au plan environnemental, valoriser et embellir l'environnement du quartier ;
- au plan économique, pérenniser et diversifier les activités économiques.





BIBLIOGRAPHIE :

Documents :

- Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi
- Plan Directeur d'Urbanisme de Bafoussam 2020
- Plan d'Occupation des Sols de Bafoussam 3
- Document d'identification et de priorisation des quartiers sous structurés de la ville de Bafoussam
- Plan de développement communal de Bafoussam 3
- Recueil des textes relatifs à l'urbanisme au Cameroun
- Etude sur la demande et les besoins en habitat social au Cameroun, Décembre 2015
- Régime foncier et domanial au Cameroun, 2008
- Etude du secteur de l'immobilier au Cameroun, Décembre 2011
- Stratégie nationale de financement du logement social au Cameroun, MINHDU, 2010.
- Chartes africaine du logement social, 2009
- 3^{ème} Recensement Général de la Population et de l'Habitat de 2005 (RGPH)

Ouvrages et publications :

- **Jean François TRIBILLON**, *Villes africaines, nouveau manuel d'aménagement foncier* ; édition du 13 déc. 1993.
- **Catherine FARVACQUE-VITROVIC Patrick Mc AUSLAN**, *Politique foncière des villes en développement* ; édition du 2^{ème} trimestre 1993.
- Rapport des nations unis 2008
- **Augustin Maria, Pierre-Noël Giraud (Cerna)**, *Id_0816_Maria_Giraud_Maroc*, N° 16/2008 | GOUVERNANCE MONDIALE.
- **Guillaume Josse et Pierre-Alain Pacaud**, *Améliorer-les-quartiers-précaires-Approches-suivies-au-Burkina-Djibouti-et-Haïti*.
- **Aurore Mansion et Virginie Rachmuhl**, *Gret Publication of Cities*, études de travaux en ligne N0 31.
- **Bentahar & Mohyaoui M**, *le logement social au Maroc, entre logique économique et finalité social* ; in dossiers de recherches en Economie et Gestion, 3^{ème} Numéro, Septembre 2014.
- 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 » Karem press, Onu-Habitat 2005
- 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 »; Onu Habitat, 2010.

Dispositions législatives et réglementaires :

- Cameroun - Loi n°2004-03 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun
- Régime foncier et domanial du Cameroun
- Manuel des procédures Foncières, Domaniales et Cadastrales - MINDCAF



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



- Ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier 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.



LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1: récapitulatif du climat de la ville de Bafoussam.....	12
Tableau 2: Répartition de la population par sexe.....	16
Tableau 3: Répartition de la population par tranche d'âge.....	Erreur ! Signet non défini.
Tableau 4: répartition des parcelles selon le régime domanial.....	20
Tableau 5: répartition du statut foncier dans la zone.....	21
Tableau 6: Répartition des bâtiments selon la hauteur.....	29
Tableau 7: Répartition des logements selon la taille.....	30
Tableau 8: Répartition des constructions selon le matériau des murs.....	32
Tableau 9: Répartition des constructions selon le matériau du toit.....	32
Tableau 10: Répartition des constructions selon le matériau du sol.....	33
Tableau 11: Répartition des espaces d'activités économiques par sous-secteur de production.....	34
Erreur ! Signet non défini.	
Tableau 12: liste des établissements scolaires dans la zone d'étude et aux environs directs.....	38
Tableau 13: récapitulatif de l'activité culturelle et touristique.....	40
Tableau 14: Répartition des activités culturelles.....	40
Tableau 15: Accès à l'électricité dans la zone.....	42
Tableau 16: Répartition des modes d'accès à l'eau de consommation.....	44
Tableau 17: <i>Mode d'évacuation des ordures ménagères</i>	45
Tableau 18: Répartition des logements selon de mode d'évacuation des eaux usées.....	46
Tableau 19: <i>Répartition des modes d'évacuation des eaux noir</i>	47
Tableau 20: Répartition des logements suivant le type de lieu d'aisance.....	47
Tableau 21: Synthèse diagnostique.....	60
Tableau 22: Hiérarchisation des enjeux.....	67



LISTE DES GRAPHIQUES

Graphique 1: Répartition de la population selon le sexe.....	16
Graphique 2: Répartition de la population par tranche d'âge	17
Graphique 3: Répartition des chefs de ménage selon la catégorie socioprofessionnelle	18
Graphique 4: Répartition des ménage selon le revenu mensuel.....	19
Graphique 5: Mode d'acquisition de la parcelle	21
Graphique 6: répartition des constructions suivant la superficie	25
Graphique 7: Répartition des constructions selon l'usage	28
Graphique 8: Répartition des logements selon la taille.....	30
Graphique 9: Statut d'occupation des logements.....	31
Graphique 10: Répartition des logements selon le coût du loyer.....	31
Graphique 11: Répartition des matériaux des murs	32
Graphique 12: Matériaux du toit	32
Graphique 13: Répartition des constructions selon le matériau du sol	33
Graphique 14: Statut d'occupation des logements	31



TABLE DE MATIERES

SOMMAIRE	3
RESUME EXECUTIF	4
INTRODUCTION GENERALE.....	6
OBJECTIFS DE L'ETUDE	7
Objectif général	7
Objectifs spécifiques	7
OBJET DU RAPPORT	8
METHODOLOGIE.....	9
I SITUATION GEOGRAPHIQUE/LOCALISATION/ DELIMITATION	11
II. ETAT DE L'ENVIRONNEMENT.....	12
II.1 Eléments du site naturel	12
II.1.1 Climat	12
II.1.2 Relief et Topographie.....	13
II.1.3 Hydrographie.....	13
II.1.4 Végétation	13
II.2 Caractéristiques environnementales	15
II.2.1 Les nuisances sonores	15
II.2.2 La pollution atmosphérique.....	15
II.2.3 Les sites pollués	15
III. CARACTERISTIQUES DU SITE CREE	16
III.1 Contexte sociodémographique	16
III.1.1 Population de la zone du projet	16
III.1.2 Caractéristiques des ménages.....	17
III.1.3 Opinions des propriétaires sur leur cadre de vie	19
III.2 Parcelle et bâti	20
III.2.1 Caractéristiques générales du parcellaire	20
III.2.1.1 Le régime domanial.....	20
III.2.1.2 La situation foncière.....	20
III.2.1.3 Mode d'acquisition des parcelles :	21
III.2.1.4 Statut foncier :	21
III.2.1.5 Superficies des parcelles :	22
III.2.1.6 Organisation structurelle de la parcelle.....	22



III.2.1.6.1 La forme classique :	22
III.2.1.6.2 La forme traditionnelle :	23
III.2.2 Caractéristiques générales de l'ilot, du parcellaire et du bâti.....	24
III.2.2.1 Typologie urbaine :	24
- L'urbanité de type moyen standing.....	24
L'urbanité de type bas standing :	24
L'urbanité de type précaire	25
III.2.2.2 Typologie Générale du Bâti	26
III.2.2.2.1 Nombre et superficie du bâti	26
III.2.2.2 Densité d'habitat.....	26
III.2.2.3 Typologie de l'habitat.....	26
III.2.2.4 Destination des constructions	28
III.2.2.6 Verticalité du bâti	29
III.2.3 Caractéristiques générale du logement.....	29
III.2.3.1 Taille des logements	29
III.2.3.2 Statut d'occupation du logement	30
III.2.3.4 Matériaux de constructions.....	31
III.3 l'Economie locale.....	33
III.4 Caractéristiques générales de l'occupation du sol.....	34
III.4.1 Voiries	34
III.4.2 L'accessibilité à la zone :	35
III.4.3 Etat général du réseau de voirie :	35
III.4.4 Organisation du réseau viaire.....	35
III.4.5 Ouvrage de franchissement :	36
III.4.6 Les projets prévus.....	37
III.5 Les équipements urbains	37
III.5.1 Les établissements éducatifs	37
III.5.2 Equipements sanitaires :	38
III.5.3 Equipement sportif, culturels et touristiques.....	39
III.5.4 Equipement culturels :	40
III.5.5 les espaces publics.....	41
III.5.6 Autres équipements	41
III.6 Réseaux divers :	42
IV.6.1 L'accès à l'électricité	42
III.6.2 L'éclairage public.....	43



III.6.3	L'accès à l'eau potable :	43
III.6.7	L'accès aux télécommunications	44
III.6.4	Gestion des ordures ménagères	45
III.6.5	Le drainage des eaux pluviales:	46
III.6.6	La gestion des eaux usées.....	46
III.6.7	La gestion des eaux vannes	47
III.7	Base des données des enquêtes	48
III.7	L'insécurité urbaine.....	49
III.7.1	Les type d'insécurité et de délinquance urbaine sur le site	49
III.7.2	Les causes de la délinquance urbaine.....	49
III.8	Aperçu sur la gouvernance locale à Bafoussam.....	50
III.8.1	Définition	50
III.8.2	Les acteurs.....	51
III.8.3	Les rapports entre les acteurs	52
IV	MARCHE DES OPERATIONS IMMOBILIERES A BAFOUSSAM.....	54
IV.1	Marché foncier à Bafoussam.....	54
IV.1.1	Offre foncière	54
	La situation foncière.....	54
	Les acteurs de l'offre foncière.....	55
IV.1.2	Demande foncière	55
IV.2	Marché immobilier à Bafoussam	56
IV.2.1	Offre immobilière	56
IV.2.2	Demande immobilière.....	57
V	SYNTHESE DIAGNOSTIQUE	58
V.1	Contraintes de développement	58
V.1.1	Les contraintes du site	58
V.1.2	Les contraintes environnementales et hygiéniques :	58
V.1.3	Les contraintes foncières.....	58
V.1.4	Les contraintes socio-économiques :.....	59
V.1.5	Les contraintes liées à l'habitat :	59
V.1.6	Les équipements : une nécessité indéniable.....	59
V.2	Les potentialités du développement	60
V.2.1	Fond de vallée : un potentiel inexploité :	60
V.2.2	Un potentiel humain inexploité :	60
VI	ENJEUX ET DEFIS AU DEVELOPPEMENT DE LA ZONE	65



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



VI.1 Détermination des enjeux auxquels le territoire doit faire face	65
VI.1.1 Enjeux urbanistiques	65
VI.1.2 Enjeux économiques	65
VI.1.3 Enjeux environnementaux.....	65
VI.1.4 Enjeux sociaux	66
VI.2 Hiérarchisation des enjeux du développement de la zone.....	66
VI.2.2 Classement des enjeux	67
VI.3 Pistes d'actions possibles en vue de changer l'image du quartier	68
VI.3.1 Analyse sommaire des études et opérations immobilières antérieures	68
VI.3.2 Les principaux partenaires au futur projet	73
VI.3.3 Orientation sur la démarche à adopter pour la suite des opérations.....	74
BIBLIOGRAPHIE :	77
LISTE DES TABLEAUX.....	79
LISTE DES GRAPHIQUES	80
TABLE DE MATIERES.....	81