

# **MISSION 1 : DIAGNOSTIC**

## TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES .....	<b>ii</b>
LISTE DES TABLEAUX.....	<b>vii</b>
LISTE DES CARTES .....	<b>vii</b>
LISTE DES FIGURES .....	<b>viii</b>
LISTE DES IMAGES .....	<b>viii</b>
LISTE DES PHOTOS ET PLACETTES PHOTOS.....	<b>ix</b>
LISTE DES SIGLES, ACRONYMES ET ABREVIATIONS .....	<b>x</b>
CONTEXTE DE L'ETUDE.....	<b>1</b>
I. PARTIE I : IDENTIFICATION ET PRIORISATION DES QUARTIERS SOUS-STRUCTURES SUR L'ENSEMBLE DE LA VILLE DE BAMENDA NECESSITANT LES OPERATIONS DE RESTRUCTURATION / RENOVATION .....	<b>5</b>
I.1. PRESENTATION DE LA VILLE DE BAMENDA.....	<b>6</b>
I.2. IDENTIFICATION ET PRIORISATION DES QUARTIERS SOUS-STRUCTURES SUR L'ENSEMBLE DANS LA VILLE DE BAMENDA NECESSITANT LES OPERATIONS DE RESTRUCTURATION/RENOVATION .....	<b>7</b>
I.2.1. Définition et caractéristiques du quartier dit "Sous-structuré" .....	<b>7</b>
I.2.2. Aperçu de la proportion de quartiers sous structurés dans la ville de Bamenda et structuration par groupe .....	<b>8</b>
I.2.3. Analyse des quartiers du Groupe I (quartiers de forte densité) .....	<b>9</b>
I.2.4. Analyse des quartiers du Groupe II (quartiers de densité moyenne) .....	<b>11</b>
I.2.5. Analyse des quartiers ordinaires de la ville de Bamenda qui ne sont pas fondés sur des bases de la structuration urbaine .....	<b>13</b>
I.2.6. Définition et classement des critères de priorisation des quartiers sous-structurés....	<b>15</b>
I.2.6.1. L'état de viabilisation .....	<b>15</b>
I.2.6.2. La densité urbaine .....	<b>16</b>
I.2.6.3. La population .....	<b>17</b>
I.2.6.4. Les atouts de la position géographique.....	<b>18</b>
I.2.6.5. L'aspect politique.....	<b>19</b>
I.2.7. Priorisation des quartiers concernant le processus de restructuration/rénovation .....	<b>19</b>
II. PARTIE II : ANALYSE SOMMAIRE DES ETUDES ET OPERATIONS IMMOBILIERES ENGAGEES	<b>21</b>
II.1. ETUDE DE CAS : ETUDE DE LA RESTRUCTURATION MENEES DANS LA ZONE DE NYLON A DOUALA.....	<b>22</b>
II.1.1. Contexte et présentation du projet de restructuration de la zone de Nylon.....	<b>22</b>
II.1.2. Réalisation avant l'arrêt de l'opération pour raison budgétaire.....	<b>25</b>

II.1.3.	Situation du projet et état des lieux aujourd’hui. ....	<b>26</b>
II.1.4.	Coût de l’opération .....	<b>26</b>
II.1.5.	Méthodes de recouvrement tentées. ....	<b>26</b>
II.1.6.	Causes du succès mitigé du projet.....	<b>27</b>
II.1.7.	Recommandations pour la réussite d’une opération de restructuration : .....	<b>27</b>
<b>II.2.</b>	<b>ETUDE DE CAS : ANALYSE D’UNE OPERATION IMMOBILIERE EN AFRIQUE SUBSAHARIENNE : La ZACA (Zone d’activité Commerciale et Administrative) au Burkina Faso.....</b>	<b>28</b>
II.2.1.	Historique et analyse des opérations d’aménagement foncier au BURKINA FASO au début des années 1983) .....	<b>28</b>
II.2.2.	Conséquences sociales de ces premières opérations .....	<b>30</b>
II.2.3.	Le plan de restructuration de la zone commerciale.....	<b>31</b>
II.2.4.	La restructuration du marché central Rood Woko .....	<b>32</b>
II.2.5.	La ZACA: projet d’Etat prestigieux .....	<b>33</b>
II.2.6.	La ZACA: Construire une capitale digne de ce nom.....	<b>33</b>
II.2.7.	Le plan d’aménagement de la ZACA.....	<b>36</b>
II.2.8.	La ZACA: Attrait des investisseurs nationaux et étrangers.....	<b>38</b>
II.2.9.	Les forces des projets d’aménagement urbain depuis les débuts jusqu’au projet de la ZACA. <b>39</b>	
II.2.10.	Les limites des projets d’aménagement urbain de Ouagadougou et celui de la ZACA.	<b>40</b>
<b>III.</b>	<b>PARTIE III : DIAGNOSTIC URBAIN DU QUARTIER SISIA DANS LA VILLE DE BAMENDA .....</b>	<b>41</b>
<b>III.1.</b>	<b>PRESENTATION DE LA ZONE D’ETUDE, SA POPULATION ET SA SUPERFICIE.....</b>	<b>42</b>
III.1.1.	Présentation du quartier SISIA dans la ville de Bamenda.....	<b>42</b>
III.1.2.	Superficie des quartiers et structurations des sous-quartiers de Sisia .....	<b>43</b>
III.1.3.	III.1 3 La population de Sisia .....	<b>47</b>
<b>III.2.</b>	<b>PRESENTATION DETAILLEE DE L’ENQUETE FONCIERE .....</b>	<b>47</b>
III.2.1.	Les données socio-économiques .....	<b>47</b>
III.2.2.	Les données foncières.....	<b>48</b>
III.2.3.	Analyse de la situation des propriétaires et occupants .....	<b>51</b>
<b>III.3.</b>	<b>PRESENTATION DE LA SITUATION SOCIOECONOMIQUE ET URBANISTIQUE DE SISIA ....</b>	<b>52</b>
III.3.1.	Les activités socioéconomiques.....	<b>52</b>
III.3.1.1.	Le commerce.....	<b>52</b>
III.3.1.2.	L’industrie et de l’artisanat : .....	<b>53</b>
III.3.1.3.	L’agriculture et de l’élevage : .....	<b>53</b>
III.3.1.4.	Le transport : .....	<b>54</b>
III.3.2.	L’aspect physique et environnemental .....	<b>55</b>

**ETUDE EN VUE DE LA RESTRUCTURATION / RENOVATION DES QUARTIERS SOUS-STRUCTURES DANS LES  
COMMUNAUTÉS URBAINES DE BAMENDA, KRIBI ET YAOUNDE :**

**LOT N° 2: SISIA à BAMENDA**

III.3.2.1.	L'assainissement .....	<b>55</b>
III.3.2.2.	L'hygiène et la salubrité .....	<b>58</b>
III.3.2.3.	L'aménagement des abords des cours d'eau.....	<b>60</b>
III.3.2.4.	L'hydrographie : .....	<b>60</b>
III.3.2.5.	Les zones à risque : .....	<b>61</b>
III.3.3.	L'aspect administratif et institutionnel .....	<b>61</b>
III.3.4.	Le cadre bâti .....	<b>62</b>
III.3.4.1.	La densité du logement .....	<b>66</b>
III.3.4.2.	Matériaux de construction.....	<b>66</b>
III.3.5.	Les équipements d'infrastructure.....	<b>68</b>
III.3.5.1.	La voirie .....	<b>68</b>
III.3.5.2.	Les ouvrages d'art : .....	<b>71</b>
III.3.5.3.	Le réseau d'électricité.....	<b>72</b>
III.3.5.4.	L'accès à l'eau potable dans les quartiers de Sisia.....	<b>73</b>
III.3.5.5.	Réseau téléphonique : .....	<b>75</b>
III.3.5.6.	Le réseau multimédia : .....	<b>75</b>
III.3.6.	Les équipements de superstructure.....	<b>76</b>
III.3.6.1.	Les équipements éducatifs : .....	<b>76</b>
III.3.6.2.	Les équipements sanitaires .....	<b>76</b>
III.3.6.3.	Les équipements marchands .....	<b>77</b>
III.3.6.4.	Les équipements cultuels :.....	<b>77</b>
III.3.6.5.	Les équipements culturels : .....	<b>78</b>
III.3.6.6.	Les équipements touristiques :.....	<b>78</b>
III.3.6.7.	L'aménagement spatial et les axes de développement .....	<b>78</b>
III.3.7.	Résumé de l'analyse urbaine : bilan diagnostic .....	<b>79</b>
III.3.8.	Analyse FFOM, Défis et enjeux de développement .....	<b>83</b>
III.3.8.1.	Le tableau FFOM.....	<b>83</b>
III.3.8.2.	Les défis et enjeux de développement de Sisia .....	<b>86</b>
<b>III.4.</b>	<b>IDENTIFICATION ET PRIORISATION DES PROBLEMES DU QUARTIER SISIA .....</b>	<b>89</b>
III.4.1.	Méthode entreprise pour déterminer la classification .....	<b>89</b>
III.4.2.	Énumération des dix problèmes prioritaires .....	<b>89</b>
III.4.3.	Explication des dix problèmes prioritaires.....	<b>90</b>
<b>IV.</b>	<b>PARTIE IV : DIAGNOSTIC URBAIN DU QUARTIER SISIA .....</b>	<b>91</b>

<b>IV.1. DEVELOPPEMENT DES DIX PROBLEMES PRIORITAIRES ET AXES DE SOLUTION. ....</b>	<b>92</b>
IV.1.1. Priorité 1 et 7 : Construction d'un réseau de voirie et de drainage.....	<b>92</b>
IV.1.2. Priorité 2 : Aménagement des points d'accès à l'eau potable (en quantité suffisante et au prix abordable).....	<b>93</b>
IV.1.3. Priorité 3 : Amélioration du réseau d'électricité et installation de l'éclairage publique .	<b>94</b>
IV.1.4. Priorité 4: Construction des équipements de santé.....	<b>95</b>
IV.1.5. Priorités 5 et 9 Construction des écoles maternelles, primaires et secondaires .....	<b>96</b>
IV.1.6. Priorité 6: Mise en place d'une politique de gestion des déchets et de la salubrité ....	<b>97</b>
IV.1.7. Priorité 8 : Fourniture des documents de planification urbaine et les documents d'autorisation de construire ou d'aménager. ....	<b>97</b>
IV.1.8. Priorité 10: Amélioration de la sécurité foncière et consensus sur la délivrance des titres fonciers. <b>99</b>	
<b>IV.2. LES AXES DE RESOLUTION DES AUTRES PROBLEMES URBAINS.....</b>	<b>99</b>
IV.2.1. L'amélioration des revenus des ménages .....	<b>99</b>
IV.2.2. Le développement des activités économiques .....	<b>99</b>
IV.2.3. Le relèvement du niveau de formation des habitants pour un meilleur accès à l'emploi <b>100</b>	
IV.2.4. L'intégration de la zone d'étude dans son environnement immédiat et sa projection comme zone urbaine moderne.....	<b>100</b>
IV.2.5. Le contrôle des constructions et l'aménagement spatial par des particuliers .....	<b>101</b>
<b>IV.3. IDENTIFICATION DES ACTEURS ET CAPACITE D'INTERVENTION DANS LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>102</b>
IV.3.1. Contexte des nouveaux aménagements urbains. ....	<b>102</b>
IV.3.2. Les acteurs institutionnels .....	<b>103</b>
IV.3.2.1. Le MINH DU et ses organismes sous – tutelle .....	<b>103</b>
IV.3.2.2. Le MINDCAF et ses organismes sous – tutelle.....	<b>103</b>
IV.3.2.3. Les collectivités territoriales décentralisées.....	<b>104</b>
IV.3.2.4. La Société Immobilière du Cameroun SIC. ....	<b>104</b>
IV.3.2.5. La MAETUR : Mission d'Aménagement et d'Equipe ment des Terrains Urbains et Ruraux. <b>106</b>	
IV.3.2.6. Le FEICOM (Fonds Spécial d'Equipe ment et d'Intervention Intercommunale).....	<b>107</b>
IV.3.2.7. Le CFC (Crédit Foncier du Cameroun) .....	<b>109</b>
IV.3.3. Les acteurs non institutionnels de la gestion urbaine au Cameroun.....	<b>110</b>
IV.3.3.1. Le rôle de plus en plus croissant des ONG .....	<b>110</b>
IV.3.3.2. Les partenaires multilatéraux au développement urbain au Cameroun : AFD, la BM, le PNUD, la BAD.....	<b>110</b>

---

CONCLUSION.....	<b>112</b>
BIBLIOGRAPHIE.....	<b>112</b>
ANNEXES .....	<b>113</b>
ANNEXE 1 : Liste des propriétaires et occupants dans le quartier Sisia. ....	<b>114</b>
ANNEXE 2 : Carte de la zone d'étude dans la ville de Bamenda.....	<b>116</b>
ANNEXE 3 : Carte topographique de Sisia à l'échelle du site .....	<b>117</b>
ANNEXE 4 : Cartes thématiques de Sisia .....	<b>118</b>

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Priorisation des quartiers sous-structurés du Groupe I .....	9
Tableau 2 : Proportion de la voirie dans le quartier SISIA .....	10
Tableau 3 : Densité de la population, statut foncier dominant et activité principale des zones du Groupe I .....	10
Tableau 4 : Priorisation des quartiers sous-structurés du Groupe II .....	11
Tableau 5 : Densité de la population, statut foncier dominant et activité principale des zones du Groupe II .....	11
Tableau 6 : Tableau présentant la taille des parcelles dans Sisia .....	14
Tableau 7 : Revenu Mensuel Moyen des chefs de famille dans Sisia .....	48
Tableau 8 : possession des titres fonciers à Sisia .....	51
Tableau 9 : Mode d'évacuation des ordures ménagères .....	57
Tableau 10 : Principaux matériaux de construction utilisés dans Sisia .....	63
Tableau 11 : Nombre de pièces par logement dans Sisia .....	64
Tableau 12 : Nombre de niveau des Habitation de Sisia .....	67
Tableau 13 : Types de voies utilisées par les habitants de Sisia .....	70
Tableau 14 : nombre d'habitations connectés au réseau électrique dans Sisia .....	72
Tableau 15 : Connexion au réseau d'eau potable dans le quartier Sisia .....	74

## LISTE DES CARTES

Carte 1 : Délimitation des quartiers sous-structurés dans la CU de Bamenda .....	12
Carte 2 : Localisation du quartier Sisia dans la ville de Bamenda .....	42
Carte 3 : Plan topographique du dénivelé dans le quartier Sisia .....	45
Carte 4 : Statut foncier du terrain à Sisia .....	50

## LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Taille des parcelles dans Sisia par pourcentage .....	15
Figure 2 : Revenu mensuel par habitant de Sisia .....	48
Figure 3 : situation foncière dans Sisia .....	51
Figure 4 : Mode d'évacuation des ordures ménagères en pourcentage .....	57
Figure 5 : Pourcentage par type de matériaux de construction utilisé dans le Quartier Sisia .....	63
Figure 6 : Tableau présentant en pourcentage le nombre de pièces par habitation .....	65
Figure 7 : Nombre de niveaux des habitations de Sisia par pourcentage .....	67
Figure 8 : Pourcentage affecté à chaque type de voie utilisée par les populations de Sisia .....	70
Figure 9: connexion au réseau électrique en termes de pourcentage .....	73
Figure 10 : connexion au réseau d'eau potable en pourcentage .....	74

## LISTE DES IMAGES

IMAGE 1 : ZONE NYLON (ZONES D'ACTION) .....	22
IMAGE 2 : ZONE NYLON (réalisation avant arrêt de travaux) .....	25
IMAGE 3 : Les secteurs de la ville de Ouagadougou en 1991.....	29
IMAGE 4 : Situation de la ZACA en 1990 et 2000 .....	34
IMAGE 5 : Complexe culturel du plan d'aménagement de la ZACA.....	37
IMAGE 6 : Vue aérienne du site de Sisia.....	43
IMAGE 7 : Vue aérienne de la pente Nord – Sud du quartier Sisia .....	44



## LISTE DES PHOTOS ET PLACETTES PHOTOS

Placette photo 1 : Activités commerciales sur le site .....	52
Placette photo 2 : Couvert végétal et naturel du quartier Sisia .....	53
Photo 1 : Exemple de mode de transport pratiqué dans le zone .....	54
Placette photo 3 : Exemple de cours d'eau observés sur le site.....	55
Placette photo 4 : Exemple de latrine à fosse pendu près d'un cours d'eau.....	56
Placette photo 5 : Exemple de ruissellement d'eau et impact sur le milieu de vie dans le quartier Sisia .....	59
Photo 2 : Exemple de construction en bordure d'un cours d'eau.....	60
Photo 3 : Exemple de cours d'eau dans le quartier Sisia.....	60
Placette photo 6 : Exemple de zone à risque présente sur le site .....	61
Photo 4 : Exemple de Comité de développement du quartier Sisia 4 .....	62
Placette photo 7 : Exemple de constructions observées dans le quartier Sisia .....	62
Photo 5 : Exemple de densité résidentielle dans le quartier Sisia.....	66
Photo 6 : Exemple de fabrique de matériaux de construction en bordure de voie .....	67
Placette photo 8 : Exemple de voie observée dans le quartier Sisia .....	69
Placette photo 9 : Exemple d'ouvrages de franchissement .....	71
Placette photo 10 : Exemple de point d'eau dans le quartier Sisia .....	74
Placette photo 11 : Exemple d'équipement éducatif dans le quartier Sisia.....	76
Photo 7 : Exemple d'équipement sanitaire dans le quartier Sisia .....	76
Placette photo 12 : Exemple d'équipement marchands dans le quartier Sisia.....	77

## LISTE DES SIGLES, ACRONYMES ET ABREVIATIONS

ACP	Afrique Caraïbes Pacifique
AFD	Agence Française de Développement
APD	Avant-Projet Détaillé
API :	Agence de Promotion des Investissements
APS :	Avant-Projet Sommaire
BAD	Banque Africaine de Développement
BET	Bureau d'Etudes Techniques
BIT	Bureau International du Travail
BM	Banque Mondiale
BT	Basse Tension
BTP :	Bâtiments de Travaux Publics
CAB	Commune d'Arrondissement de Bamenda
C2D :	Contrat de Désendettement et de Développement
CAC	Centimes Additionnels Communaux
CCE :	Commission de Constat et d'Evaluation
CDE :	Camerounaise des Eaux
CES :	Collège d'Enseignement Secondaire
CFA	Communauté Financière d'Afrique
CFC :	Crédit Foncier du Cameroun
CMA :	Centre Médical d'Arrondissement
CNPS	Caisse Nationale de Prévoyance Sociale
CSI :	Centre de santé intégré
CTD	Collectivité Territoriale Décentralisée
CTP :	Comité technique de pilotage
CU	Communauté Urbaine
CUB	Communauté Urbaine de Bamenda
DAO :	Dossier d'Appel d'Offre
DGSN	Direction Générale de la Sûreté Nationale
DMI :	Droit de Mutation Immobilière
DPU	Documents de Planification Urbaine
DSCE :	Document Stratégique pour la Croissance et l'Emploi
DTA :	Droit de Timbre Automobile
DUP	Demande d'Utilité Publique

<b>EIES</b>	<b>Etude d'Impact Environnementale et Sociale</b>
<b>ENIEG :</b>	<b>Ecole Normale des Instituteurs de l'Enseignement Général</b>
<b>EU</b>	<b>Union Européenne</b>
<b>FEICOM :</b>	<b>Fonds Spécial d'Equipement et d'Intervention Intercommunale</b>
<b>FFOM :</b>	<b>Force Faiblesse opportunité et Menace</b>
<b>FIMAC :</b>	<b>Financement d'Investissement de Micro réalisation Agricole et Communautaire</b>
<b>FNE :</b>	<b>Fond National de l'Emploi</b>
<b>GIC :</b>	<b>Groupement d'Initiative Commune</b>
<b>GIE :</b>	<b>Groupement d'Initiative Economique</b>
<b>GIFU</b>	<b>Groupement d'Initiative Foncière Urbain</b>
<b>HT :</b>	<b>Haute Tension</b>
<b>INS :</b>	<b>Institut National de la Statistique</b>
<b>IST</b>	<b>Infection Sexuellement Transmissible</b>
<b>MAETUR</b>	<b>Mission d'Aménagement et d'Equipement des Terrains Urbains et Ruraux</b>
<b>MIHU</b>	<b>Ministère des Infrastructures, de l'Habitat et de l'Urbanisme</b>
<b>MINADER :</b>	<b>Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural</b>
<b>MINAS</b>	<b>Ministère des Affaires Sociales</b>
<b>MINDCAF :</b>	<b>Ministère des Domaines et du Cadastre et des Affaires Foncières</b>
<b>MINDDEVEL :</b>	<b>Ministère de la Décentralisation et du développement Local</b>
<b>MINEDUB</b>	<b>Ministère de l'Education de Base</b>
<b>MINEE :</b>	<b>Ministère de l'Eau et de l'Energie</b>
<b>MINEFOP</b>	<b>Ministère de l'Emploi et de la Formation Professionnelle</b>
<b>MINEPAT :</b>	<b>Ministère de l'Economie, de la Planification et de l'Aménagement du territoire</b>
<b>MINEPIA</b>	<b>Ministère de l'Elevage, des Pêches et de l'Industrie Animale</b>
<b>MINESEC :</b>	<b>Ministère de l'Enseignement Secondaire</b>
<b>MINHDU :</b>	<b>Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain</b>
<b>MINPOSTEL :</b>	<b>Ministère des Postes et Télécommunication</b>
<b>MST</b>	<b>Maladie Sexuellement Transmissible</b>
<b>MT :</b>	<b>Moyenne Tension</b>
<b>NAEP :</b>	<b>National Agricultural Extension Program</b>
<b>NTIC :</b>	<b>Nouvelle Technologie de l'Information et de la Communication</b>
<b>OMD</b>	<b>Objectifs du Millénaire pour le Développement</b>
<b>ONAC :</b>	<b>Ordre National des Architectes du Cameroun</b>
<b>ONG :</b>	<b>Organisation Non Gouvernementale</b>
<b>ONIGC</b>	<b>Ordre National des Ingénieurs de Génie-civil du Cameroun</b>

<b>ONU :</b>	<b>Organisation des Nations Unies</b>
<b>ONUC :</b>	<b>Ordre National des Urbanistes du Cameroun</b>
<b>PDU</b>	<b>Plan Directeur d'Urbanisme</b>
<b>PGES</b>	<b>Plan de Gestion Environnementale et sociale</b>
<b>PGU</b>	<b>Programme de Gouvernance Urbaine</b>
<b>PM :</b>	<b>Pour Mémoire</b>
<b>PME :</b>	<b>Petite et Moyenne Entreprise</b>
<b>PMI :</b>	<b>Petite et Moyenne Industrie</b>
<b>PNUD</b>	<b>Programme des Nations Unies pour le Développement</b>
<b>POS</b>	<b>Plan d'Occupation des Sols</b>
<b>PPAB</b>	<b>Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles</b>
<b>PTF</b>	<b>Partenaires Techniques et Financiers</b>
<b>RAS :</b>	<b>Rien à signaler</b>
<b>RFA :</b>	<b>Redevance Forestière annuelle</b>
<b>SIC</b>	<b>Société Immobilière du Cameroun</b>
<b>TDL :</b>	<b>Taxe de Développement Local</b>
<b>TFPI :</b>	<b>Taxe Foncière sur les Propriétés Immobilières</b>
<b>TF :</b>	<b>Titre Foncier</b>
<b>TS :</b>	<b>Taxe de Stationnement</b>
<b>UE :</b>	<b>Union Européenne</b>
<b>VIH</b>	<b>Virus Immuno-déficient Humain</b>
<b>VRD :</b>	<b>Voirie et Réseaux Divers</b>
<b>ZAC :</b>	<b>Zone d'Aménagement Concertée</b>

## CONTEXTE DE L'ETUDE

Le gouvernement du Cameroun en partenariat avec ONU-Habitat et son programme PNUD sous la coordination du Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU) à travers le Programme de Gouvernance Urbaine (PGU) a initié le Programme Participatif d'amélioration des Bidonvilles (PPAB) dans les 14 Communautés Urbaines du Cameroun. Le Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles (PPAB), est un programme qui vise l'amélioration des conditions de vie des populations dans les zones urbaines défavorisées, précaires et à risques. De ce fait c'est un programme qui vient proposer une nouvelle méthode concourant à atténuer les effets du cadre de vie indécents sur le vécu quotidien des populations.

Il en a résulté un développement anarchique des espaces urbains faits de 70 % d'habitats sous structurés, caractérisés par une quasi absence des services de base, (eau potable, voies d'accès, assainissement), une insécurité foncière et un logement indécents (très souvent en matériaux précaires).

Le document de stratégie du sous-secteur du développement urbain et de l'habitat élaboré en 2011 qui en fait le constat, adopte l'amélioration des espaces urbains sous structurés et sous équipés comme un des axes majeurs à mettre en œuvre en priorité. Cette option s'inscrit dans le Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi (DSCE) pour la période 2010-2020. Par ailleurs, le Gouvernement Camerounais s'est engagé pour l'atteinte des Objectifs du Millénaire pour le Développement (OMD) qui, en sa cible 11 de l'objectif n° 7 sur le développement durable, vise "*l'amélioration de la vie d'au moins 100 millions d'habitants des bidonvilles d'ici à 2020*"

ONU-Habitat, en collaboration avec l'Union Européenne (UE) et le Secrétariat des pays ACP, appui le Gouvernement Camerounais dans cet objectif, à travers le Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles (PPAB).

Le PPAB est une initiative du secrétariat des pays ACP, financée par l'UE et mise en œuvre par ONU-Habitat. Il vise l'amélioration des conditions de vie des pauvres en milieu urbain et contribuer à l'OMD 7 et aux objectifs pour réduire de moitié, d'ici 2015, la proportion des personnes sans accès durable à l'eau potable et à l'assainissement de base, et réaliser une amélioration importante dans la vie d'au moins 100 millions d'habitants des bidonvilles d'ici 2020

Actuellement ce programme est à sa deuxième phase et consiste à élaborer les études de restructuration/rénovation ponctuées par des projets concrets contribuant à relever le niveau de vie des populations d'une zone d'étude prédéfinie.

Ainsi, suite au MARCHÉ : N°054/AONR/PR/MINMAP/CCPM-SPI/2015 DU 11 MAI 2015, passé entre le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU) et le prestataire POLYGONE Sarl, une étude a été initiée en continuité de celle amorcée par le BET ERA-Cameroun afin de rendre viable le quartier sous-structuré de Sisia dans la Communauté Urbaine de Bamenda, et plus précisément dans la commune d'arrondissement de Bamenda 3.

Pour se faire, des objectifs de l'étude ont été définis, et à ces derniers, on a adjoint des résultats à atteindre. Ainsi ; comme **objectif général**, ce travail cherche à l'échéance une émergence urbaine intégré de l'ensemble du périmètre de la ville de Sisia par un aménagement adéquat des quartiers exclus. Autrement dit, une émergence territoriale qui non seulement améliore les conditions de vie du plus grand nombre, mais prend en compte la rentabilité des infrastructures et équipements urbains et sociaux de base apportés. De plus, l'amélioration des conditions de vie par l'accès aux services de base, le désenclavement des quartiers sous-structurés, la sécurisation foncière, la production de parcelles susceptibles de favoriser l'augmentation de l'offre de logements, les commerces et services sont envisagés.

### **Objectifs spécifiques de l'étude**

- Identifier et prioriser le quartier sous structuré de l'ensemble de la CU concernée ;
- Actualiser l'étude de la faisabilité (menée dans le cadre du PPAB) en vue de l'amélioration du statut urbain du quartier concerne à travers la réalisation des opérations de restructuration et d'aménagement concerté ;
- Elaborer une étude foncière exhaustive assise sur une cartographie géo-référencée ;
- Elaborer les documents techniques de la mise en œuvre des programmes de viabilisation du quartier ;
- Elaborer une étude de rentabilité de l'opération ;
- Elaborer une stratégie et préparation des outils en vue de marketing et de la recherche des financements des opérations envisagées ;

### **Résultats attendus :**

- L'état des quartiers sous structuré et sous équipés de la CU est défini et priorisé ;
- Les enjeux sociaux, économiques financiers et environnementaux liés aux aménagements fonciers du quartier ;

- Les éléments techniques, financiers, économiques, socioculturels et environnementaux nécessaires pour la mise en place des opérations immobilières dans le quartier ;

D'un point de vue technique, il s'agit de faire des plans de restructuration urbaine faisant ressortir :

- Le diagnostic de l'existant avec un accent particulier sur l'enquête exhaustive foncière, socio-économique et environnementale ;
- Les propositions d'aménagement du quartier et des zones de recasement (avec dossiers APS et APD des réseaux structurants des voiries (primaires et secondaires), de drainage et réseaux divers) ;
- Le règlement spécifique d'urbanisme de la zone de restructuration ;
- L'inventaire des parties prenantes ;

Les modalités de réalisation du projet de (restructuration) en précisant :

- Les rôles des différentes parties prenantes ;
- Les conditions de régularisation foncière ;
- Les conditions de compensations : recasement des populations déplacées, l'indemnisation pécuniaire ou en nature des propriétaires fonciers ;

A cela s'ajoute :

- Les rapports d'études de rentabilité sociale, économique et financière des dites opérations ;
- Le cadre de gestion environnemental et social des zones de restructuration ;
- Les notes conceptuelles des projets structurants : voirie, drainage et réseau divers (approvisionnement en eau, en électricité), assainissement liquide et des ordures ménagères ;
- Les sources et les mécanismes de financement préconisés ;
- La stratégie et les outils de marketing en vue de la recherche de financement pour l'implémentation ;
- L'étude APS/APD de la voirie structurante (primaire et secondaire), des réseaux de drainage primaire, d'approvisionnement en eau et en électricité.

Ainsi, cette étude a été répartie en cinq missions qui permettront de répondre à ces objectifs, mais aussi à atteindre les résultats escomptés.

Ces missions ont été intitulées comme suit :

- **Mission 1 : Diagnostic ;**
- **Mission 2 : Etude des marchés des opérations immobilières ;**
- **Mission 3 : Etude de faisabilité ;**
- **Mission 4 : Etude technique des programmes d'aménagement ;**
- **Mission 5 : Stratégie de mobilisation des ressources.**

Le développement du contenu de ces missions à travers des rapports montrera la schématisation de la solution à apporter pour résoudre ce problème. Les missions étant interdépendantes nous allons progresser en commençant par la première mission qui vient situer et définir le cadre d'évolution du projet. Cette mission qui est la clé d'ouverture sur les autres se décline en trois parties .Chaque partie comprend plusieurs ensembles qui vont étaler les données recueillies. Ces données seront traitées pour remplir les cahiers de charge. De ce fait nous allons au terme du temps que prendront nos recherches, livrer un document sur deux formes :

- Un rapport qui va porter sur l'identification et la priorisation des quartiers sous structurés dans le processus de restructuration /rénovation et une analyse de la situation des infrastructures et équipements dans la zone du projet.
- Une analyse diagnostic qui va ressortir les problèmes réels et lancer les orientations pour trouver des solutions à ces problèmes. L'analyse foncière détaillée qui suivra contribuera à identifier les propriétaires / occupants qui peuplent la zone.

Ce rapport sera accompagné d'un recueil de cartes et donnera par des données graphiques les précisions de nos analyses et de nos recherches.

Ainsi donc ce premier travail, portant sur la mission 1 de l'étude, fait un diagnostic complet de la zone d'étude qui n'est autre que le quartier Sisia.



---

**PARTIE I :**  
**IDENTIFICATION ET PRIORISATION DES**  
**QUARTIERS SOUS-STRUCTURES SUR L'ENSEMBLE**  
**DE LA VILLE DE BAMENDA NECESSITANT LES**  
**OPERATIONS DE RESTRUCTURATION / RENOVATION**

---

## I.1. PRESENTATION DE LA VILLE DE BAMENDA

La ville de Bamenda, chef-lieu de la Région du Nord-ouest Cameroun, bénéficie à l'exemple des autres chefs-lieux de Région du Cameroun, d'une Communauté Urbaine. En effet, la Communauté Urbaine de Bamenda a été créée par le décret N°2008/021 du 17 janvier 2008 et son siège est à Mankon. C'est une ville que l'on découvre au bas d'une falaise abrupte après un relief accidenté depuis Mbouda. Sa qualité de chef-lieu de la Région du Nord-Ouest et Chef-lieu du Département de la Mezam lui confère indiscutablement la position d'unité administrative et de centre commercial dominant de la région.

La Communauté Urbaine de Bamenda est composée des trois Communes d'arrondissement ci-après :

- La Commune d'arrondissement de Bamenda I<sup>er</sup> dont le siège est à Bamenda nkwen ;
- La Commune d'arrondissement de Bamenda II<sup>eme</sup> dont le siège est à Mankon ;
- La Commune d'arrondissement de Bamenda III<sup>eme</sup> dont le siège est à Nkwen.

Avec une population estimée à plus de 322 889 habitants après le recensement de 2005, la population de la ville de Bamenda (section Urbaine) a été estimée en 2016 par le BET HTR, consultant pour le PDU de Bamenda, à presque 355 308 habitants.

D'après le système global de coordonnées WGS 84, les coordonnées géographiques de la Communauté Urbaine de Bamenda sont :

- Latitude : 5°57'34" Nord ;
- Longitude : 10°08'45" Est ;
- L'altitude par rapport au niveau de la mer : 1413 m.

Site de collines et de plateaux, la ville de Bamenda est divisée en deux par un escarpement rocheux qui complique en quelque sorte l'aménagement des quartiers. Le quartier Up-Station, siège de l'administration, regroupe les services déconcentrés de l'Etat et offre une vue d'ensemble de toute la cité. C'est la quatrième ville du Cameroun en termes de développement. C'est ainsi qu'on remarque, un effet induit de l'urbanisation de cette cité, qui a poussé les populations à occuper les flancs de colline au détriment de leur propre sécurité. C'est le cas des populations du quartier Sisia.

## **I.2. IDENTIFICATION ET PRIORISATION DES QUARTIERS SOUS-STRUCTURES SUR L'ENSEMBLE DANS LA VILLE DE BAMENDA NECESSITANT LES OPERATIONS DE RESTRUCTURATION/RENOVATION**

### **I.2.1. Définition et caractéristiques du quartier dit "Sous-structuré"**

Un quartier sous-structuré est une portion de la zone urbaine qui ne dispose pas de structures de viabilisation<sup>1</sup>. De ce fait, les axes de circulation et de transport ne sont pas réglementaires. Le développement étant basé sur les infrastructures et autres équipements qui permettent la vie dans la cité, dans le quartier sous-structuré tout ceci est soit inexistant, soit de faible capacité, soit mal organisé. Alors, le quartier sous-structuré ne peut disposer d'équipements de superstructure en nombre suffisant répondant à la demande. Les équipements tels que (Equipements scolaires, sanitaires, marchands, sécuritaires, sportifs etc...) font défaut, de même que les infrastructures et réseaux divers d'accompagnement.

Selon ONU Habitat, Les cinq critères des Nations Unies définissant un bidonville sont les suivants :

- Accès inapproprié à de l'eau salubre ;
- Accès inapproprié à l'assainissement et aux infrastructures ;
- Manque de qualité structurelle des logements ;
- Surpopulation ;
- Statut résidentiel non sûr.

Ainsi, en zone urbaine, cela revient à un quartier qui compte tenu de sa désorganisation spatiale influence aussi la manière de bâtir et les matériaux utilisés pour la construction. Faute de pouvoir transporter les matériaux de construction conventionnels, les populations bâtissent souvent avec des briques en terre pétrie et aussi avec des matériaux de récupération. Ceci se forme dans un agencement hétéroclite et divers qui présente un visage désolant et dégoûtant. Pour ces constructions, aucune orientation n'est observée, ni règle de construction. Alors, l'effet immédiat c'est d'affecter le tissu urbain en général.

On remarque aussi que ces zones se densifient chaque jour. Nous avons à faire à une zone de forte densité de population. Une population en croissance permanente. De même, les constructions s'insèrent les unes parmi les autres, supprimant le moindre espace libre. Espace pouvant apporter de

---

<sup>1</sup> Elaboration d'une stratégie d'amélioration des bidonvilles au Cameroun. AOÛT 2015  
Groupement IEA/KAS

l'éclairage et de la ventilation naturelle aux constructions existantes et dont la suppression vient rendre la vie plus étouffante dans ces types de zone.

Le quartier sous structuré est un espace dense dont l'initiative de viabilisation ne peut passer que par des opérations de démolition et d'indemnisation des populations à déguerpir ou d'indemnisation des populations dont les biens ont été détruits. Les quartiers ici concernés ne peuvent être viables que par la démolition entière ou partielle de certaines constructions.

### **1.2.2. Aperçu de la proportion de quartiers sous structurés dans la ville de Bamenda et structuration par groupe**

Comme tous les autres chefs-lieux de région du Cameroun, la ville de Bamenda est une ville ancienne. Bâtie depuis l'époque coloniale, cette cité a vu son évolution se faire à partir des noyaux anciens qui formaient dans le passé des hameaux villageois. Ces villages qui ont constitués depuis longtemps le tissu urbain ont gardé leur hiérarchie traditionnelle qui est visible encore aujourd'hui dans la ville à travers de grandes chefferies à l'instar de la chefferie de NKWEN "NKWEN FON PALACE".

Ces villages qui se sont développés depuis l'ère coloniale, sont devenus à travers les embryons de voies qui reliaient les hameaux entre eux et les voies qui menaient vers les places publiques, les points d'eau ou des marchés. Aujourd'hui, plusieurs décennies après, ces axes de circulation forment avec ces noyaux d'habitation la partie ancienne de la ville.

Avec la modernité, la ville de Bamenda s'est développée, s'est agrandie surtout avec la création d'autres foyers d'habitation par des habitants venus soit de la Région du Nord-ouest, soit du reste du pays. Ces migrations de peuples de diverses origines ont contribué à créer d'autres foyers urbains et c'est ainsi que la ville a continué son extension et son peuplement. Avec ce développement effréné, les pouvoirs publics ont choisi des zones libres, bien situées géographiquement par rapport aux autres, pour installer les infrastructures de défense et des postes administratifs. Cette zone appelée aujourd'hui "Up station" est celle qui abrite les administrations diverses et les structures de commandement des forces de défense et sécurité.

A part ces deux types de zones, nous avons aussi des zones qui évoluent de façon libre, sans partir des noyaux anciens et sans forcément se connecter directement à ceux-ci. Comme nous l'avons déjà fait remarquer, les quartiers sous-structurés de la Communauté Urbaine de Bamenda sont issus de noyaux anciens, mais la pression urbaine a créé de nouvelles zones urbaines avec des quartiers non planifiés. Suite à la pression foncière et la saturation du centre-ville, mais aussi la hargne de vivre en

ville et l'exode rural, il s'est créé de nouvelles zones urbaines dans des sites peu appropriés et des sites proscrits à la construction des habitations. Ces zones dans la ville de Bamenda sont des quartiers situés sur des flancs de montagne, des zones inondables et parfois, dans des zones déclarées à haut risque comme dans le quartier Sisia. La classification de ces quartiers a été faite en amont par l'étude sur l'identification du stock de bidonvilles dans les 14 Communautés Urbaines du Cameroun dont celle de Bamenda.

Pour mieux illustrer la présentation des quartiers sous-structurés dans la Communauté Urbaine de Bamenda, nous avons classés ces zones urbaines selon le niveau de densification, de précarité, de pourcentage de voie sur la superficie totale, et de densité résidentielle urbaine sur l'espace total.

De ce fait, nous avons des zones de forte densité qui constituent les zones de la première catégorie. Les zones urbaines sous-structurées de densités moyennes qui constituent les zones de la seconde catégorie.

### **I.2.3. Analyse des quartiers du Groupe I (quartiers de forte densité)**

L'analyse des quartiers sous structurés dans cette première catégorie, qui prend en compte les quartiers de forte densité résidentielle, ressort les superficies desdits quartiers à l'hectare et le ratio résidentiel du quartier dans la zone (tableau 1).

**Tableau 1 :** Priorisation des quartiers sous-structurés du Groupe I

Désignation des zones sous-structurées et sous-équipées	Désignation du quartier	Superficie du quartier (ha)	Ratio du quartier dans la zone (%)
zone 1	SISIA 1	45	26,47
	SISIA 2	15	8,82
	SISIA 3	13	7,65
	SISIA 4	97	57,06
zone 2	NTAMULUNG	75	35,21
	MUZANG	110	64,79
zone 3	NEW-LAYOUT	46	23,00
	MUGHEB	38	19,00
	NTAMBRU	19	9,50
	NKWEN	33	16,50
	LOWER BAYELLE	64	32,00
zone 4	NEW-BELL	110	43,48
	ABANGO	75	29,64
	AZANA	68	26,88
zone 5	ATUAZIRE	80	58,39
	NTAGHANG	57	41,61

**ETUDE EN VUE DE LA RESTRUCTURATION / RENOVATION DES QUARTIERS SOUS-STRUCTURES DANS LES COMMUNAUTÉS URBAINES DE BAMENDA, KRIBI ET YAOUNDE :**

**LOT N° 2: SISIA à BAMENDA**

zone 6	NITOB II	43	33,08
	NITOB III	67	51,54
	ADEMETTA	20	15,38

*Source : Données d'enquête terrain et analyses PPAB ; Polygone Sarl, 2015*

Le tableau 2 lui ressort la proportion de la voirie dans le quartier d'étude en précisant la longueur du linéaire de voirie par bloc et de l'ensemble du quartier, l'emprise moyenne de voie observée et la proportion occupée par la voirie sur la superficie totale du quartier Sisia.

**Tableau 2 :** Proportion de la voirie dans le quartier SISIA

Désignation du quartier	Superficie de la zone (ha)	Longueur totale du linéaire de la voirie (m)	Emprise moyenne de la voirie (m)	Superficie voirie (m <sup>2</sup> )	Proportion de la voirie dans la zone (%)
SISIA I	45	10059,40	6	60356,40	13,41
SISIA II	15	5261,10	6	31566,60	21,04
SISIA III	13	3658,20	6	21949,20	16,88
SISIA IV	97	10303,80	6	61822,80	6,37
<b>SISIA</b>	<b>170</b>	<b>29 282,50</b>	<b>6</b>	<b>175 695,00</b>	<b>10,34</b>

*Source : Données d'enquête terrain et analyses PPAB ; Polygone Sarl, 2015*

Le tableau 3 ressort la densité de la population résidentielle par bloc et le statut foncier dominant dans les différentes zones.

**Tableau 3 :** Densité de la population, statut foncier dominant et activité principale des zones du Groupe I

Désignation des zones sous-structurées et sous-équipées	Population estimée (habitant)	Densité de la population (habitant/ha)	Statut foncier dominant
zone 1	17000	100,00	Parcelles non immatriculées
zone2	21200	114,59	Parcelles non immatriculées
zone 3	20000	100,00	Parcelles non immatriculées
zone 4	25000	98,81	Parcelles non immatriculées
zone 5	14000	102,19	Parcelles non immatriculées
zone 6	12000	92,31	Parcelles non immatriculées

*Source : Données d'enquête terrain et analyses PPAB ; Polygone Sarl, 2015*

### I.2.4. Analyse des quartiers du Groupe II (quartiers de densité moyenne)

L'analyse des quartiers sous structurés dans cette deuxième catégorie, qui prend en compte les quartiers de moyenne densité résidentielle, ressort les superficies desdits quartiers à l'hectare et le ratio résidentiel du quartier dans la zone (tableau 4).

**Tableau 4 :** Priorisation des quartiers sous-structurés du Groupe II

Désignation des zones sous-structurées et sous-équipées	Désignation du quartier	Superficie du quartier (ha)	Ratio du quartier dans la zone (%)
zone 7	NTAGHEM	63	19,27
	NTAMBESSI	160	48,93
	NTENEFOR	104	31,80
zone 8	NTATURU	177	39,33
	NJANGA QUATER	273	60,67
ZONE 9	MENDA	362	78,87
	MILE 3	97	21,13
ZONE 10	MBATU	60	24,49
	NSONGWA	78	31,84
	NJIMAFOR	36	14,69
	ATUAFON	71	28,98

Source : Données d'enquête terrain et analyses PPAB ; Polygone Sarl, 2015

Le tableau 5 ressort la densité de la population résidentielle par bloc et le statut foncier dominant dans les différentes zones.

**Tableau 5 :** Densité de la population, statut foncier dominant et activité principale des zones du Groupe II

désignation des zones sous-structurées et sous-équipées	population estimée (habitant)	densité de la population (habitant/ha)	statut foncier dominant
zone 7	28000	85,63	Parcelles non immatriculées
zone 8	25000	55,56	Parcelles non immatriculées
zone 9	24000	52,29	Parcelles non immatriculées
zone 10	14000	57,14	Parcelles non immatriculées

Source : Données d'enquête terrain et analyses PPAB ; Polygone Sarl, 2015

**Carte 1 : Délimitation des quartiers sous-structurés dans la CU de Bamenda**



### **I.2.5. Analyse des quartiers ordinaires de la ville de Bamenda qui ne sont pas fondés sur des bases de la structuration urbaine**

Avoir une zone urbaine ou un quartier structuré c'est avoir une zone urbaine qui a basé son développement sur un aménagement spatial planifié qui est conséquente d'un devenir urbain harmonieux. Les villes camerounaises en général évoluent de façon libre, sans planification préalable. Pour les villes qui disposent d'un Schéma Directeur ou de Plan Directeur d'Urbanisme, les autres plans qui permettent leur implémentation sur le terrain à savoir, les POS (Plan d'Occupation de Sol) tardent souvent à être établis.

Quand ces documents d'opérations à l'échelle de l'aménagement sont réalisés, ils ne sont pas mis en œuvre ou ne le sont pas dans les brefs délais. Les difficultés des pouvoirs publics et des autorités municipales visant à concrétiser les recommandations de ces documents laissent parfois penser qu'ils sont inexistantes dans la majorité des villes.

En ce qui concerne la ville de Bamenda, tous ces documents de planification existent, mais l'installation des populations se fait au mépris des règles d'urbanisme contenues dans ces documents car beaucoup de construction se font sans obtention du permis de bâtir et sur des parcelles non titrées.

Dans la ville de Bamenda, le développement libre continue. Pour cette ville le PDU et le POS des trois communes sont déjà existants et opérationnels. Sauf que, l'entière mise en œuvre nécessite de nombreux moyens et l'intervention de tous les acteurs concernés. Parmi les moyens sus cités les ressources financières occupent une place prépondérante. Elles permettront :

- L'acquisition des sites nécessaires à l'implémentation du POS ;
- L'achat des équipements pour le déploiement effectif et fréquent du personnel de contrôle des communes sur le terrain ;
- Les études en vue de la construction des infrastructures sociales et des voiries ;
- L'indemnisation ou le recasement des populations à déplacer dans le cadre des opérations d'aménagement.

Avec ces difficultés de mise en œuvre, le développement libre des zones habitées continue. Aussi, les emprises de voies telles que définies dans le POS continuent à être occupés. Il en est de même pour des espaces réservés aux équipements qui doivent fournir des services urbains vitaux à la population.

Le quartier ordinaire de la ville c'est un quartier de densité moyenne, qui dispose de voies d'accès carrossables, du réseau d'électricité, de l'eau, de l'accès aux réseaux téléphoniques, l'intégration dans le système d'assainissement de la ville et autres...

Paradoxalement, on remarque que la taille des parcelles n'est pas définie et que les lotissements quand ils existent sont disparates, du fait du manque de contraintes des propriétaires pour les réaliser

avant de vendre des parcelles. C'est ainsi que nous avons de grandes parcelles qui côtoient de petites et même, de plus petites. De même, sans l'application des documents d'urbanisme qui donnent les règles d'aménagement et de construction, chaque citoyen se construit et aménage sa parcelle à sa guise, sans contrainte dans ses options et selon ses ambitions, ses moyens et sa façon d'envisager son développement propre.

Il est urgent et plus que primordial d'appliquer les recommandations du POS dans toutes les communes de la ville de Bamenda. Ensuite, des opérations d'intensification et de viabilisation de ces quartiers doivent prendre le relais. Ainsi, ces quartiers auront leur développement axé sur des bases visibles des équipements urbains bien dimensionnés.

Tant que ceci ne sera pas fait, les titres fonciers vont continuer à être émis sur des parcelles des particuliers et des constructions vont s'ériger sur les parcelles libres. Tout ceci vient hypothéquer le devenir de la ville comme ville planifiée, avec des projections dans un futur lointain.

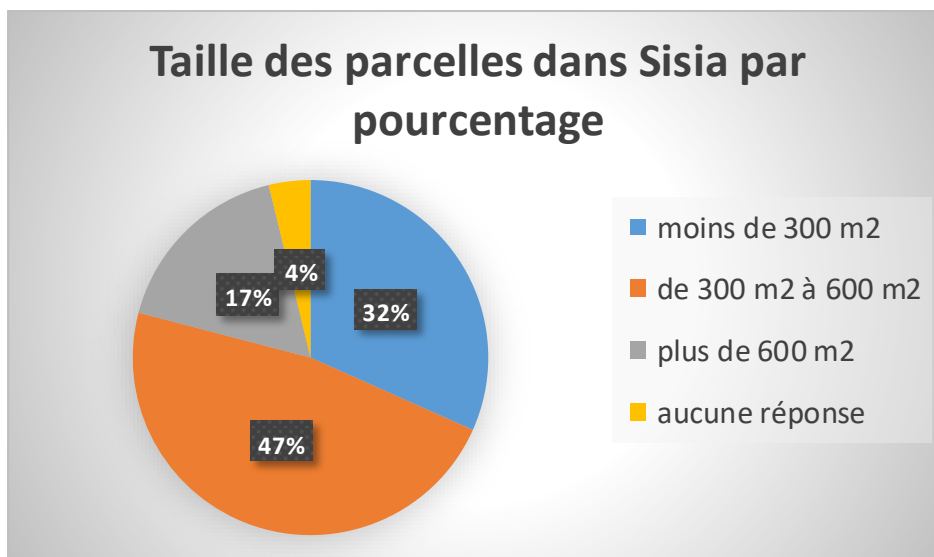
Pour remédier à cela, les pouvoirs publics peuvent engager des opérations de matérialisation des axes routiers et des places publiques, ainsi que des zones administratives telle que prévues dans les documents d'urbanisme. Cette matérialisation doit être faite de façon visible et soutenue par des décrets qui visent à la rendre imposable à tous. De ce fait, quand l'autorité publique a les moyens d'investir dans les aménagements, que ces emprises soient libres et facile d'accès. Dans ce cas, les opérations de déguerpissement et d'indemnisation qui plombent souvent des projets d'aménagement ne seront pas d'actualité.

**Tableau 6 :** Tableau présentant la taille des parcelles dans Sisia

Question posée		Quelle est la superficie de votre parcelle ?			
Quartier	Propriétaires	moins de 300 m <sup>2</sup>	de 300 m <sup>2</sup> à 600 m <sup>2</sup>	plus de 600 m <sup>2</sup>	Aucune réponse
SISIA	1032	327	489	177	39
SISIA I	429	147	203	64	13
SISIA II	158	48	82	26	2
SISIA III	79	22	30	21	6
SISIA IV	306	88	147	57	14

*Source : Données d'enquête terrain et analyses PPAB ; Polygone Sarl, 2015*

**Figure 1 :** Taille des parcelles dans Sisia par pourcentage



Source : Données d'enquête terrain et analyses ; Polygone Sarl, 2015

### **1.2.6. Définition et classement des critères de priorisation des quartiers sous-structurés**

Les critères de priorisation des quartiers sous structurés sont : Aspect politique, la population, la densité, l'état de viabilisation, les atouts de la position géographique par rapport à l'aménagement global de la ville.

#### **1.2.6.1. L'état de viabilisation**

L'état de viabilisation d'un quartier influence nettement le choix pour entamer en priorité une opération de restructuration/rénovation dans une zone urbaine. Les responsables des administrations décentralisées et déconcentrées dans leurs actions ont toujours des projets de développement pour le plein épanouissement de leur population ou de leurs administrés. Nous avons souvent vu dans des cités, des projets de développement pensés pour des zones urbaines mais faute d'accès, faute d'infrastructures de fonctionnement, ces projets ne peuvent être réalisés. Non seulement le manque ou la faiblesse de la viabilisation étrangle une population qui doit aller chercher des services urbains de base hors de sa zone de résidence, mais aussi, ce facteur empêche la force publique de réaliser ces projets qui sont destinés à offrir des services urbains aux populations.

Ainsi, toujours dans le registre de la ville productrice de richesses, une zone urbaine qui ne dispose pas ou qui n'a pas à suffisance les infrastructures de viabilisation voit ses capacités et son dynamisme économique affectés comparativement à celles de ses voisines. Vu sur cet angle, nous pouvons dire

que l'état de viabilisation influe fortement sur le choix d'une zone en ce qui concerne la priorité dans les opérations d'aménagement.

### ***1.2.6.2. La densité urbaine***

La densité du cadre bâti est un facteur qui peut d'emblée influencer le choix pour des zones à aménager. La restructuration/Rénovation urbaine est une opération qui apporte du neuf, de l'ouverture, de la circulation et de la libération des réserves foncières propices à l'installation des équipements urbains. Ces équipements devant fournir des services dont les citoyens ont besoin.

La densité est aussi un facteur associé à la taille de la population dans une zone urbaine d'habitation. Plus la zone compte de constructions plus la population est élevée. Une zone urbaine sous-structurée et dense peut parfois être la source de divers mouvements d'humeur ou de contestation qui embrassent parfois la ville à certaines occasions. Aussi, cette zone surpeuplée et difficile d'accès peut dans certains cas, être le repaire des brigands ou des hors-la-loi de toute sorte. Si l'accès aux forces de sécurité est limité ou impossible, cela stimule le développement de la délinquance et des fléaux que nous voyons se développer dans nos villes. Quand c'est le cas parfois, les autorités publiques marquent du poing en menant des opérations de démolition de masse afin de détruire ces repaires qui abritent les gens peu recommandables. Cet exemple s'est vu pour le quartier Briqueterie, l'un des quartiers denses de la ville de Yaoundé où les pouvoirs publics ont procédé à une vaste opération de démolition de maisons. Un groupe de malfaiteurs ayant commis un braquage de masse au marché Mokolo qui jouxte ce quartier s'y sont réfugiés. Le quartier dense et peu fréquentable est souvent le lieu de trafic de toute sorte de produits illicites ou le lieu de prolifération de la contrebande et contrefaçon des produits. Il est courant d'associer un comportement peu civil à celui qui est ressortissant d'une zone urbaine insalubre et dense. Nous rappelons que la majorité des émeutes qui éclatent dans les villes ont pour origine ou se planifient dans ces zones difficiles d'accès. Alors, nous voyons que la densité peut être considérée comme facteur influent dans les choix des quartiers à restructurer.

Dans la ville de Bamenda, la difficulté d'obtention des statistiques ne nous permet pas de nous prononcer en toute quiétude sur le climat sécuritaire de la ville. Mais le manque d'éclairage public dans certains quartiers et surtout la proximité de la région avec les pays voisins sont des facteurs qui favorisent le développement de l'insécurité et de toutes formes de trafic et par là doivent garder en éveil les autorités de la ville.

### ***1.2.6.3. La population***

Le Cameroun est appelé Afrique en miniature et partant, les capitales régionales du pays sont la présentation ferme de tout le pays, dans la majorité des cas. De ce fait, les populations des grandes villes camerounaises sont de diverses origines, à l'intérieur et à l'extérieur du pays. Dans la ville de Bamenda, on constate une diversité d'origine dans la composition de sa population. Nous avons en priorité les populations venues des autres unités administratives de la région qui viennent, grâce à l'exode rural, peupler la ville, on y retrouve aussi des populations venues des autres régions du pays. Cette population allogène vient accentuer le brassage ethnique présent dans la ville. Avec l'esprit de paix, d'accueil et de solidarité qui anime les camerounais, ce brassage se fait sans problème et cet état de chose encourage les expatriés à venir aussi s'installer.

Il faut dire qu'une économie urbaine prospère ne peut bâtir son lit que sur la concurrence et la diversité. Diversité des acteurs et diversité des produits et services offerts dans le tissu économique. La ville productrice de richesses qui est recommandée trouve ainsi son assiette. La diversité de la population qui favorise l'émulation et la création de richesses est de ce fait préférée des pouvoirs publics. C'est en produisant ces richesses que l'assiette fiscale remplit et donne ainsi les moyens aux pouvoirs publics d'investir dans des projets de développement.

Aussi, à part cette diversité dans les masses de la population, il y a aussi l'importance du nombre. La population grâce à sa forte représentativité peut influencer le choix des opérateurs car les pouvoirs publics cherchent toujours à satisfaire le plus grand nombre de leurs administrés.

La ville de Bamenda au sortir du troisième recensement général de la population de 2005 affichait une population estimée à 322 889 habitants dont 158 302 de sexe masculin et 164 587 de sexe féminin. Une estimation faite pour 2016 sur la base d'un taux de croissance annuel de 4,9% tel que prévue par le RPGH place cette population à 355 308 habitants. A la base, c'est une population essentiellement jeune dont 44,7% a moins de 15 ans et 49,9% entre 15 et 59 ans. L'incidence de cette jeunesse de la population dans le quartier est la prolifération de petites activités commerciales aux abords des grands axes qui bordent les quartiers. Les rassemblements fréquents des jeunes autour des gargotes et échoppes du quartier témoignent du besoin en infrastructures de divertissement qui manquent cruellement dans ces quartiers. Pendant les périodes scolaires ces jeunes sortent des quartiers pour se rendre dans les établissements scolaires des quartiers voisins preuve de la nécessité d'y implanter des infrastructures éducatives, sociales et sanitaires. L'un des points positifs de cette jeunesse observée de la population est leur implication dans les activités d'intérêt général, telles que l'entretien des réseaux d'eaux communautaires et l'entretien des pistes piétonnes.

#### ***1.2.6.4. Les atouts de la position géographique***

Dans une ville la position qu'occupe un quartier sous-structuré dans l'aménagement global de la cité est un critère non négligeable dans le choix en priorité pour ce qui est des opérations de restructuration/rénovation. La position géographique d'un quartier sous-structuré, peut coller à toute une ville une image dégradante voir répugnante. Ceci est le cas des quartiers sous-structures de la ville de Bamenda qui sont situés sur les flancs de montagne et visible depuis le centre-ville. Si les opérations de restructuration sont engagées dans ces quartiers, ce paysage va changer pour laisser place à une vision plus attractive et moderne. En plus quand on remarque que certains de ces quartiers à l'instar de Sisia disposent des atouts naturels (chutes, sites rocheux etc...), pour le tourisme, il est primordial de penser leur restructuration en premier, non seulement pour restituer une image belle de la ville, mais aussi pour engranger des revenus tirés du tourisme dans ces zones. La position géographique peut influencer aussi par rapport à des zones déjà viabilisés. Ceci est possible sur la zone sous-structurée qui se retrouve opposée frontalement à une autre zone déjà viabilisée mais, dont l'essor de développement dépend du rattachement au reste de la ville. Dans ce cas, il est primordial de prioriser cette zone à restructurer pour pouvoir connecter toutes la ville dans un réseau viable unique. Par ailleurs pour éviter d'avoir des zones vraiment délabrées en ville comme cela se voit dans les grandes métropoles d'Asie, il convient d'assainir les zones réputées sous-structurées pour les porter aux standards de la ville. Alors, la position géographique peut largement contribuer à mettre en priorité une zone dans le processus de réhabilitation/rénovation des quartiers sous-structurés.

D'après le Plan de Développement Urbain(PDU) de la ville de Bamenda, le développement de la ville est axé sur six pôles prioritaires que sont :

- L'habitat ;
- Les activités commerciales ;
- L'industrie ;
- Les services publics et infrastructures sociales ;
- Les équipements publics ;
- Les infrastructures de divertissement.

### ***1.2.6.5. L'aspect politique***

La ville de Bamenda est un creuset de grands événements politiques, et notamment, la ville de naissance du parti au pouvoir et du principal, parti d'opposition. De ce fait, les clivages politiques sont assez expressifs. Nous avons les autorités politiques locales et régionales qui appartiennent à ces deux partis politiques. Quand on voit l'influence du politique dans les affaires de la cité, on ne peut déduire cette influence aussi dans la définition des priorités en ce qui concerne l'aménagement des zones urbaines sous-structurées qui constituent en tout point des vivriers électoraux pour tous les partis.

Le jeu des accords ou des alliances politiques qui emballe parfois les projets de développement dans leur sciage laisse parfois peu de considérations à la logique ou à la priorité fondée sur le besoin ou l'opportunité adéquate de tel ou tel projet. Donc, le management politique, en définissant ses priorités le fait en tenant compte d'abord de ses propres intérêts, et l'intérêt des bénéficiaires passe parfois en second. Vu sur cet angle, l'aspect politique est un critère non négligeable quant à la priorisation des quartiers à restructurer dans la ville. Tout compte fait, dans la ville de Bamenda, on remarque le dynamisme et le dévouement de tous les deux partis politiques qui sont présents dans la gestion des affaires de la cité. Cette façon de rechercher le bien du plus grand nombre estompe les intérêts purement politiques pour replacer la population au centre des préoccupations et ainsi, mieux assurer son devenir.

### **1.2.7. Priorisation des quartiers concernant le processus de restructuration/rénovation**

Les facteurs qui concourent à la priorisation des quartiers à restructurer selon l'étude d'identification du stock de bidonvilles dans la Communauté Urbaine de Bamenda sont :

- L'état de viabilisation ;
- La densité urbaine ;
- La population ;
- Les atouts de la position géographique ;
- L'accès à l'eau potable ;
- L'aspect politique
- L'assainissement, drainage, ordures ménagères ;
- Statut foncier.

En combinant tous ces facteurs ensemble et à l'analyse des résultats de ladite étude, nous avons le classement suivant :

<b>N°</b>	<b>NOM DU GROUPE DE QUARTIER</b>	<b>SURFACE ESTIMEE</b>
	<b>PREMIERE PHASE</b> <b>(Quartiers de forte densité)</b>	
<b>1</b>	SISIA (Sisia 1, Sisia 2, Sisia 3, Sisia 4 )	170 Ha
<b>2</b>	NTAMULUNG + MUSANG	213 Ha
<b>3</b>	NEW-LAYOUT + MUGHEB + NTAMBRU + NKWEN + LOWER BAYELLE	200 Ha
<b>4</b>	NEW-BELL + ABANGOH + AZANA	253 Ha
<b>5</b>	ATUAZIRE + NTAGHANG	137 Ha
<b>6</b>	NITOB II + NITOB III + ADEMETTA	130 Ha
	<b>DEUXIEME PHASE</b> <b>(Quartiers à densité moyenne)</b>	
<b>7</b>	NTAGHEM + NTAMBESSI + NTENEFOR	327 Ha
<b>8</b>	NTATURU + NJANGA QUATER	450 Ha
<b>9</b>	MENDA + MILE 3	459 Ha
<b>10</b>	MBATU + NSONGWA + NJIMAFOR + ATUAFON	245 Ha
	<b>TROISIEME PHASE</b> <b>(Quartiers à faible densité ou les quartiers aménagés en partie)</b>	
<b>11</b>	Quartiers ordinaires de la ville de Bamenda. Ici, la Communauté Urbaine de Bamenda va aménager selon ses priorités	

*Source : Données d'enquête terrain et analyses PPAB ; Polygone Sarl, 2015*



---

**PARTIE II :**  
**ANALYSE SOMMAIRE DES ETUDES ET**  
**OPERATIONS IMMOBILIERES ENGAGEES**

---

## II.1. ETUDE DE CAS : ETUDE DE LA RESTRUCTURATION MENEES DANS LA ZONE DE NYLON A DOUALA

### II.1.1. Contexte et présentation du projet de restructuration de la zone de Nylon

La zone de nylon est un quartier de Douala, ville la plus peuplée du Cameroun (2 768 436 habitants selon le recensement de 2015). Le plus grand port fluvial du Cameroun par où transite tout le fret à l'exportation et à l'importation. D'une altitude moyenne de 30m au-dessus du niveau de la mer, Douala abrite également l'aéroport international qui draine l'essentiel des vols internationaux. Son intense activité économique a drainé dans les années 1960 une grande colonie de peuplement venant de l'arrière-pays surtout de la région de l'ouest. Ces migrants se sont installés dans les zones inondables les plus insalubres de la ville en y édifiant des habitats précaires. L'ensemble de ces quartiers constitue la zone d'opération dénommée Nylon, en référence au plus ancien de ces quartiers.

IMAGE 1 : ZONE NYLON (ZONES D'ACTION)



Source. MAETUR.

La zone est un ensemble de 13 quartiers couvrant environ 720 ha. Située au sud-ouest de Douala, limitée :

- Au Nord par le Boulevard des Nations-Unies,
- Au Sud par l'Axe Lourd Douala-Yaoundé,
- A l'Est par la Zone Industrielle MAGZI et la Rocade des 8 km,
- A l'Ouest par les installations aéroportuaires

Les 13 quartiers sont : Nkolmitag, Nylon, Tergal, CCC, Madagascar, Oyak II, Oyak III, Brazzaville, Bonaloka, Soboum, Dibom I, Dibom II, Bilongué.

Zone marécageuse, insalubre, inondée en toutes saisons, restée vierge jusqu'en 1957, année au cours de laquelle arrivaient les premiers occupants. Ils s'installent de manière anarchique. Il n'y existe alors aucune infrastructure sanitaire : eau, électricité, route.

Dans le premier plan d'urbanisme de Douala en 1959, Nylon est déclaré impropre à l'habitation. Les populations qui continuent pourtant à s'y installer font ce qu'elles peuvent pour assainir quelque peu leur cadre de vie : création des rigoles pour drainer les eaux, des routes, quelques installations d'intérêt communautaire, salles de réunion, de fêtes. Plus tard, les missionnaires y pénètrent pour des raisons humanitaires et construisent des dispensaires et bientôt des écoles.

La population s'accroît et au fur et à mesure, des trames sont assainies. La présence humaine chasse le marécage. La population dans les années 1980 atteint déjà 250 000 âmes.

Lorsqu'en 1980, l'Etat par le Projet de Développement Urbain (PDU1) financé avec le concours de la Banque Mondiale, décide de sortir cette zone de la précarité, la structure de l'habitat est déjà très complexe ; les habitations sont enchevêtrées les unes dans les autres, les accès sont difficiles et impraticables en saison pluvieuse, la plupart des maisons sont en matériau provisoire, mais on y trouve aussi des maisons en dur.

Dans tous les cas, le statut du sol est incertain car les installations des arrivants se font moyennant le paiement auprès des autorités coutumières.

Le projet comprend les volets suivants :

- La construction d'infrastructures de base en voirie, drainage, eau potable et électricité ;
- La construction d'équipements collectifs dont un grand marché de détail ;
- La restructuration complète des quartiers par la réalisation des voiries et réseaux divers, le remodelage du parcellaire en vue de consolider les droits des occupants par la délivrance du titre foncier ;
- Le crédit à l'habitat, l'assistance administrative et architecturale ;
- Le soutien aux travaux communautaires ;
- L'assistance aux artisans ;
- Le développement de l'épargne et la création de mécanismes financiers visant à l'intégration du système informel dans l'économie.

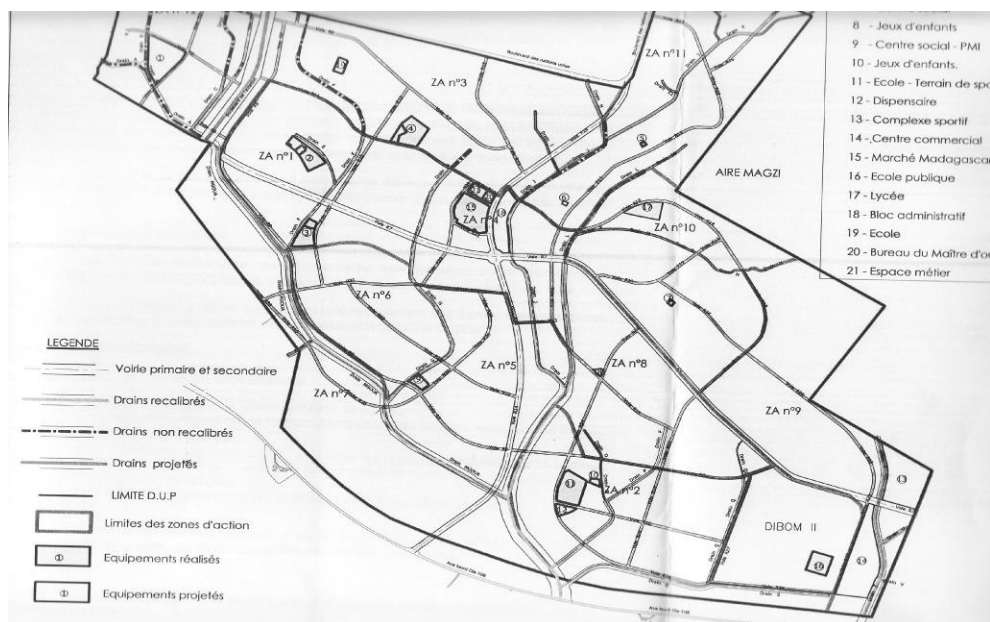
Le projet piloté par la Mission d'Aménagement et d'Equipeement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR), celle-ci met en place une structure spécialisée appelée Agence de Restructuration et d'Aménagement de Nylon (ARAN) qui prend en charge le suivi de l'exécution.

Certains volets du projet ont nécessité le déplacement des populations : il en est ainsi de la construction de la voirie, du drainage, des équipements collectifs. D'où la nécessité de disposer des terrains pour reloger les populations déguerpies ; une zone d'une trentaine d'hectares a été affectée au recasement (DIBOM II).

Le projet démarré en 1983 devait s'achever en 1997. La crise économique des années 1980 a fortement perturbé l'opération et son exécution a été arrêtée en 1993.

## II.1.2. Réalisation avant l'arrêt de l'opération pour raison budgétaire

IMAGE 2 : ZONE NYLON (réalisation avant arrêt de travaux)



Source. MAETUR.

- voiries primaires et secondaires ouvertes ; drains réalisés à 60%
- 20.000 parcelles aménagées, donc 20.000 familles laissées sur le site.
- réseaux d'eau potable et d'électricité construits.
- Des équipements collectifs à l'exemple du marché de Madagascar avec 17200 m<sup>2</sup> couverts et 1500 boutiques, une école primaire, un Lycée, et un hôpital.
- Un seul quartier sur douze a été restructuré. L'amorce de la restructuration, des 8 autres zones a été enclenchée : ouverture d'emprise de voirie, bornage parcellaire.

Il était prévu de financer les autres zones par la récupération des coûts réalisés sur la première zone financée. 3500 parcelles de recasement ont été aménagées pour les déguerpis de Nylon dans les lotissements de Dibom II et Ndogpassi II.

Pour assurer la maintenance des infrastructures, il était prévu dans le projet un volet intitulé "actions d'appui". Ces actions comportaient le redressement de la Caisse Populaire de Nylon et le développement de l'épargne.

Les travaux communautaires se poursuivent, mais le manque de structure d'encadrement des populations les rend de plus en plus aléatoire.

A tout considérer, les conditions d'existence des populations restées ou déguerpies sur place ont été nettement améliorées et la zone assez bien intégrée dans le tissu urbain.

### **II.1.3. Situation du projet et état des lieux aujourd'hui.**

Dégradation importante des infrastructures et des VRD réalisées due à l'absence d'entretien.

La BM et la Coopération suisse se sont désolidarisées de l'opération.

### **II.1.4. Coût de l'opération**

Coût de l'opération : 22 milliards FCFA ; 15 % affecté à l'aménagement de la première zone d'action et de la zone de recasement devant faire l'objet de récupération des coûts ; soit 3 300 000 000 FCFA par (20 000 parcelles) correspondant à :

- 20 000 ménages sur le site, qui devraient payer chacun 1 500 000. Délai moyen de paiement : 18 mois.
- La technique de récupération des coûts n'était pas coercitive, le recouvrement a rencontré beaucoup de résistance de la part des populations fortement bénéficiaires.

### **II.1.5. Méthodes de recouvrement tentées.**

**1981-1987** : Délai 4 mois pour solder sous peine de déchéance, possibilité prêt crédit Foncier du Cameroun (CFC).

**1988-1992** : Assouplissement du MINUH :

- Suppression de la charge foncière (500 par m<sup>2</sup>) soit une baisse de 10%. Allongement délai de paiement passant de 36 à 60 mois.

**1992-1996** : Opération "porte ouverte" réduction 25 %.

**1997-2006** : Essai de recouvrement par voie judiciaire.

- Toutes les expérimentations ont échouées : Raisons évoquées : pauvreté extrême des populations, mais curieusement les parcelles changent des mains, 20% des propriétaires investissent dans la construction au lieu de payer.
- Au plan foncier : l'Etat a établi 14 titres fonciers pour l'ensemble du site au

nom de l'Etat pour sécuriser la zone.

Pour les parcelles individuelles, 1640 parcelles ont été entièrement payées, 444 titres fonciers issus et 648 en cours.

Sur les 20 000 parcelles, 12 000 ont été bornées.

### **II.1.6. Causes du succès mitigé du projet**

- procédure longue et coûteuse pour l'obtention des TF individuels.
- Non protection des emprises publiques ré-envahies
- Aucun cadre juridique n'a été arrêté pour la récupération des coûts.
- Les Etudes techniques préalables ont été insuffisantes, certaines infrastructures sont hors de prix par rapport à la politique initiale d'assainissement des quartiers insalubres.

Des ajustements techniques, suite à l'insuffisance des études préliminaires ont renchéri les coûts.

- L'état n'a pas honoré ses engagements, l'organisme de Crédit n'a pas honoré son engagement à accorder 450 000 000 de prêt acquéreur au motif que les prétendants n'étaient pas crédibles.
- Le coût de la parcelle, 1,5 M pour 150m<sup>2</sup> soit 10 000 F/m<sup>2</sup> pour le terrain aménagé, paraît énorme. cependant, il est dérisoire si on tient compte du fait que les terrains de même standing à Douala coûtent en moyenne 50 000F/m<sup>2</sup>.

### **II.1.7. Recommandations pour la réussite d'une opération de restructuration :**

- La communication : Le projet doit être présenté à la population cible comme un train de mesures pour la sortir de l'insalubrité : éviter de donner l'impression qu'on sacrifie la quiétude des populations sur l'autel de l'embellissement de la ville ;
- Une approche participative doit associer la population à l'élaboration et à la réalisation de toutes les phases du projet ;
- En dehors des dépenses incombant à l'Etat, il doit veiller à établir un cadre juridique contraignant pour les parties et veiller à son application : récupération des coûts, respect des règles d'urbanisme, sauvegarde des emprises etc. ;
- Les municipalités doivent être entièrement liées aux opérations de restructuration quelle que soit l'agence qui est le maître d'ouvrage (MAETUR pour exemple) et savoir qu'elles auront la

charge de la maintenance des équipements et des infrastructures construits, du respect des règles d'urbanisme ;

- Les réalisations ne doivent pas être considérées par les municipalités comme des éléments étrangers greffés sur leurs villes contre leur gré ;
- La participation des populations à l'entretien des équipements publics est une nécessité ;
- Des organisations de la société civile dans la zone doivent être associées aux opérations pour pouvoir encadrer les populations dans l'éducation à la maintenance du cadre de vie qui est leur communauté ;
- Les agences de restructuration doivent également pouvoir surveiller et participer à la sauvegarde des ouvrages réalisés ; dès lors, la planification de leurs interventions et la confection de leurs budgets doivent tenir compte de cette contrainte ;
- Pour alléger les coûts, des opérations à réalisation évolutive sont nécessaires : ouverture des voies carrossables à bitumer plus tard, sauvegarde des emprises etc.

## **II.2. ETUDE DE CAS : ANALYSE D'UNE OPERATION IMMOBILIERE EN AFRIQUE SUBSAHARIENNE : La ZACA (Zone d'activité Commerciale et Administrative) au Burkina Faso.**

### **II.2.1. Historique et analyse des opérations d'aménagement foncier au BURKINA FASO au début des années 1983)**

Dans la nuit du 3 au 4 août 1983, un régime révolutionnaire à travers le Comité National de la Révolution (CNR) s'établit au pouvoir. Le nom du pays change pour devenir le Burkina Faso, littéralement « le pays des hommes intègres », et une recomposition totale de la société et de l'espace urbain est engagée afin de briser les forces de la bourgeoisie et du pouvoir coutumier - « ennemis du peuple » - qui se sont accaparés la rente foncière. Dans ce but, la capitale est divisée dès 1983 en 30 secteurs [carte 1]. Ce nouveau découpage territorial permet au pouvoir de s'affranchir des références coutumières et de supprimer l'assise traditionnelle de la chefferie sur les 66 anciens quartiers que comptait Ouagadougou. Chaque secteur est dirigé par un bureau des Comités de défense de la Révolution (CDR) élu par la population. Le nom des quartiers signalait généralement l'identité collective des habitants ou le statut du chef de quartier et la



nouvelle configuration vise le cœur du collectif d'appartenance en consacrant le pouvoir administratif par rapport au pouvoir coutumier (Hilgers, 2005, 2009).

IMAGE 3 : Les secteurs de la ville de Ouagadougou en 1991



Source : Données d'enquête terrain et analyses ; Polygone Sarl, 2015

Une politique urbaine volontariste et autoritaire va alors transformer la capitale en « une sorte de laboratoire urbain pour tester, asseoir et ancrer la Révolution par la transformation des paysages urbains ». Un domaine foncier national (DFN) est créé à travers la Réorganisation Agricole et Foncière (RAF). La RAF définit trois types d'instruments de planification : le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) déterminant la destination générale des terres, les plans d'urbanismes de détails fixant les types d'intervention à mener et le lotissement.

En effet, deux textes votés par le CNR définissent la RAF, l'ordonnance (zatu) n°84-050 du 4 août 1984 portant décision de la Réforme Agricole et Foncière au Burkina Faso, et le décret (kiti) n°404 du 4

août 1985 portant l'application de la réforme définissent quatre modes opératoires. La restructuration (réorganisation et équipement de la forme urbaine), le remembrement (regroupement des parcelles pour les rendre aptes à un type de construction), la restauration (mise en valeur d'immeubles) et la rénovation (remplacement d'immeubles défectueux).

Cette loi va permettre au pouvoir de conduire en périphérie des opérations de restructuration des quartiers non-loties et de rénover le centre-ville (en particulier à travers la construction de logements « les cités de la Révolution » et la reconstruction du marché central et de ses abords).

60'000 parcelles seront loties à Ouagadougou et Bobo-Dioulasso entre 1985 et 1987.

### **II.2.2. Conséquences sociales de ces premières opérations**

Bien qu'apportant aux plus démunis la jouissance d'une parcelle, ces opérations eurent des conséquences spatiales et sociales importantes telles que des déplacements massifs de population vers des espaces sous-équipés, la destruction de leur espace de vie initial, l'augmentation de la ségrégation spatiale et l'essor de la spéculation

- Mais cet investissement a un coût difficile à supporter pour le plus grand nombre d'habitants. En effet, les critères d'attribution d'une parcelle et d'obtention du Permis Urbain d'Habiter (PUH), garantissant la jouissance de celle-ci, obligeaient le « propriétaire » de la parcelle restructurée à verser un droit d'entrée sur la parcelle qui lui est attribuée, à s'acquitter d'un droit d'établissement selon les m<sup>2</sup> et à mettre en valeur la parcelle dans l'année qui suit l'attribution, c'est-à-dire reconstruire en dur les bâtiments d'habitation. En conséquence, la spéculation se démocratise auprès des résidents des parcelles restructurées
- certains attributaires revendant leur parcelle avant la mise en valeur par manque de moyen ou par calcul, d'autres usant de véritables « stratégies d'anticipation » (Marie, 1989) en construisant un bâti d'une seule pièce en périphérie et en attendant ensuite que la zone soit lotie pour bénéficier de la priorité d'attribution puisqu'ils bénéficient alors du statut de résident.
- Le but premier du lotissement massif, loger les classes populaires en luttant contre la spéculation, a ainsi été contrarié et l'insécurité foncière et la stratification sociale s'est

généralisée. Le phénomène de spéculation a accentué l'expansion du non-loti en périphérie,

- Bien qu'il y ait eu une production massive de lotissement pour les plus démunis durant la Révolution, le pouvoir resta incapable à viabiliser les nouvelles zones loties, tout comme il n'arriva pas à gérer les prix des terrains qui fluctuaient selon les zones d'habitat et les matériaux de construction utilisés. Les titulaires du PUH ont été contraints de construire pour louer afin d'assurer l'amortissement de leur investissement en passant par la location clandestine ou illégale, ou alors de revendre une parcelle pour mettre en valeur une autre, ou vendre pour habiter en périphérie

### **II.2.3. Le plan de restructuration de la zone commerciale**

Dirigé par la Présidence à travers le DGUT et la Direction Générale de l'Architecture et de la Construction (DGAC), le plan de restructuration de la zone commerciale vise à donner un cœur économique à la ville, à recentrer et stimuler les activités commerciales, à éliminer le désordre qui y prévalait et à pousser les opérateurs économiques à investir dans cette zone. À cet effet, un cahier des charges a été établi et fixe les niveaux des bâtiments (deux étages au moins), l'affectation des rez-de-chaussée à divers services (administration et commerce, et quelque fois à des logements) et celle des niveaux supérieurs à des activités multifonctionnelles à vocation commerciale

Ce plan de d'aménagement doit permettre la mise en place d'une organisation rationnelle de l'espace afin de valoriser la productivité de l'activité commerciale : il est prévu que la densification requise entrainera une rentabilité accrue des activités économiques et une réduction des coûts de fonctionnement de la ville. Quatre zones sont définies : une zone d'activité à dominante commerciale, une zone regroupant commerces, services et logements, une zone à destination du tertiaire administratif et du commerce de vitrines, et la dernière zone est conçue comme un jardin destinées à la promenade et à la détente. Bien qu'accompagné d'un cahier des charges réglementant les conditions d'occupation au sol et les caractéristiques des bâtiments, ce plan n'est pas comparable à un plan d'occupation des sols et restait donc relativement imprécis et susceptible de connaître de nombreuses infractions. En effet, qu'il s'agisse de nouvelles constructions ou de rénovation, les investissements demandés étaient à charge des propriétaires de la parcelle et devait être réalisé dans un délai de trois ans sous peine d'expropriation.

## Point fort

Malgré les retards dus pour la plupart à des problèmes de financement privés ou publics, le paysage du centre-ville a très rapidement changé les dix années suivantes. Tout autour du marché central, des quartiers entiers sont sortis de terre, des bâtiments ont été rehaussés et rénovés, les commerces et services se sont étoffés et une voirie a remplacé le bitume.

### II.2.4. La restructuration du marché central Rood Woko

La décision de raser le marché central Rood Woko, installé au cœur de la zone commerciale depuis 1954, a été prise en 1985 en raison de son manque d'hygiène et de son exigüité. Hormis une halle en béton abritant les commerçants en produit frais, les constructions des boutiques étaient laissées à l'initiative des commerçants sans cahier des charges rigoureux. Ces derniers payaient une taxe modique pour s'installer presque librement sur cet espace apprécié par une large majorité de citoyens. Cependant, les sommes excessives demandées par la suite pour l'installation sur le nouveau marché furent « Une forme à peine voilée de sélection sociale et d'élimination des pauvres ».

Deux mois après la décision de la Présidence, le site est déguerpi autoritairement en vue de la destruction totale de l'ensemble de ses constructions. Certains commerçants se déplacent alors sur les parcelles d'accueil, excentrées et censées abriter le marché provisoire, d'autres préfèrent s'installer dans des marchés secondaires ou dans les rues de la zone commerciale. Le plan d'aménagement de la zone commerciale prévoyait que celle-ci, qui était le lieu d'une circulation intense de marchandises et de personnes, soit piétonnière durant la journée. Ce point n'a pas été appliqué.

Après de nombreuses difficultés liées au financement du projet, le Marché fut finalement ouvert en 1989. Doté d'un niveau supplémentaire, le bâtiment repose sur un soubassement structurant l'unité et les limites de celui-ci. La création d'un marché à étage répondait « aux aspirations de modernité et aux besoins d'espace des commerçants et des clients : les Ouagalais voulaient un marché à la hauteur de l'idée qu'ils se font de leur ville, d'eux même et de leur époque ».

Mais les implantations informelles repoussèrent rapidement, la surpopulation rendant la gestion du marché très difficile.

### II.2.5. La ZACA: projet d'Etat prestigieux

L'Etat s'est engagé dans deux opérations de grande envergure structurant la ville en deux pôles distant d'environ dix kilomètres. Ces projets dénotent à la fois la volonté de la Présidence à attirer des investisseurs nationaux et étrangers à travers des opérations de prestige d'une part et à inscrire son pouvoir dans l'espace de l'agglomération, et ce à travers l'organisation du centre-ville en un lieu attractif propice aux affaires la ZACA. Cela à travers la création d'une nouvelle partie de ville abritant les sièges du pouvoir et les résidences des « nouveaux riches : « Ouaga 2000 ».

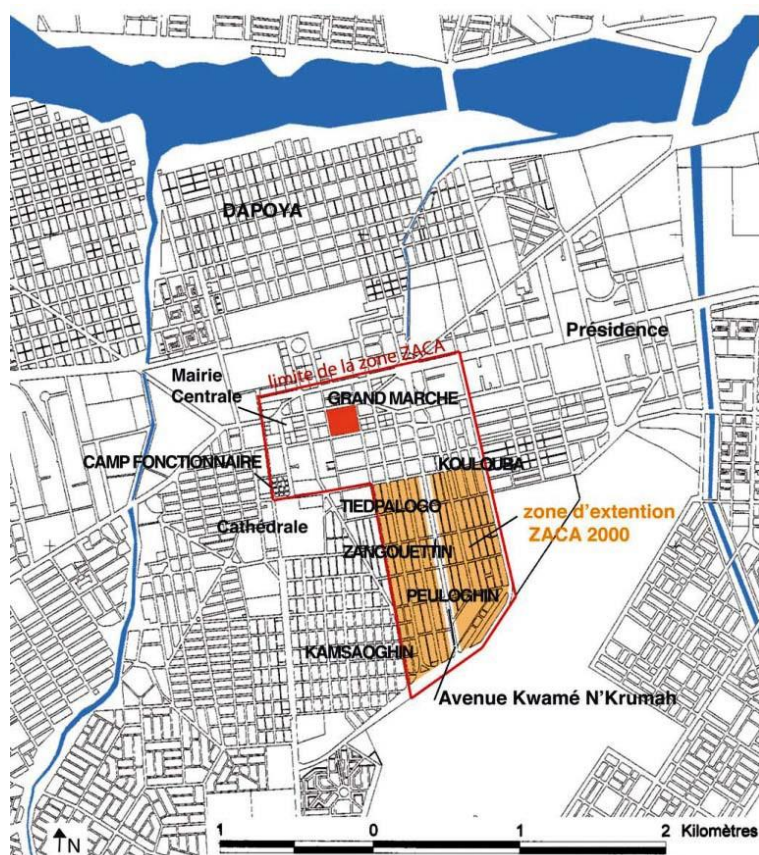
Approuvé par décret en 1990, le projet concernant la Zone d'Activités Commerciales et Administratives (ZACA) regroupe le plan de restructuration de la zone commerciale et la Cité An IV A au sein d'une superficie de 115 hectares. Le projet reprend les principes de zonage de l'ancien plan et a pour fonction première « d'être une zone à vocation multiple devant permettre de dynamiser le centre-ville et conférer à la capitale les caractéristiques d'une ville bien structurée, fonctionnelle et agréable à visiter ». Autrement, la rendre plus attractive. Cette démarche d'aménagement et de restructuration de la zone commerciale a abouti essentiellement à une restructuration des alentours du marché central, du quartier Koulouba et de l'avenue Kwamé N'Krumah, à une amélioration du bâti, une réfection des chaussées et un aménagement des parkings.

### II.2.6. La ZACA: Construire une capitale digne de ce nom

Le projet d'extension de la ZACA [Carte2] est né, en partie, du constat de l'évolution du centre-ville et des quartiers contigus à la première ZACA, c'est-à-dire à l'Est et à l'Ouest de l'avenue Kwamé N'Krumah, qui deviendra l'épine dorsale du projet. Ces mutations résultaient des investissements immobiliers importants le long des avenues goudronnées, qui se sont concrétisés par des constructions à étages à vocation de commerces et services. Selon le Maire de Ouaga « *le centre-ville était devenu pratiquement intenable : il y avait les problèmes de circulation et les problèmes d'activités* ».

*Il fallait donc, selon la terminologie officielle, aménager de manière à ce que ce soit « une capitale digne de ce nom »* En conséquence, le Conseil des ministres adopte un décret « portant extension de la zone d'activités commerciales et administratives à Ouagadougou et création d'un projet d'aménagement de la ZACA » et consacre celui-ci comme projet d'utilité publique. La superficie de la zone est alors portée à **200 hectares**.

IMAGE 4 : Situation de la ZACA en 1990 et 2000



Source : Polygone Sarl, 2015

Le projet d'extension de la ZACA part du constat que « la pression spatiale de l'activité économique s'opère dans une trame urbaine inadéquate engendrant de multiples disfonctionnements du centre-ville » et vise en conséquence les objectifs suivants : réaménager la trame viaire, soigner l'image de la ville, présenter des opportunités intéressantes pour le développement des activités, promouvoir pour cette zone un aménagement durable et proposer une réglementation cohérente et réaliste

Le pilotage politique du projet est assuré par un **Conseil Interministériel de Pilotage (CIP) qui est présidé par le Ministère des Infrastructures, de l'Habitat et de l'Urbanisme (MIHU)**. Les attributions du CIP sont les suivantes :

- Il fixe les grandes orientations du projet et assure la synergie entre l'aménagement et les politiques sectorielles mises en œuvre par les autres ministères. Une seconde structure est créée- le Bureau de Projet placé sous la tutelle du MIHU - afin d'assurer le suivi de l'exécution des décisions du CIP relatives aux programmes, de veiller au respect du

nouveau cahier des charges qui sera adopté en 2007, et d'assurer la liaison entre le CIP, les différents services techniques et les propriétaires et habitants de la zone. Ainsi, l'Etat a créé ses propres outils pour maîtriser la totalité du projet. En effet, celui-ci a premièrement le monopole du rachat des parcelles de la zone du projet afin d'éviter toutes spéculations.

- Deuxièmement, il a la possibilité d'exproprier les habitants dans un cadre légal
- Troisièmement, il construit via la Société Nationale d'Aménagement des Terrains urbains (SONATUR) les trames d'accueils où les habitants expropriés rachètent, après indemnisation, une parcelle et établit le cahier des charges applicable à la mise en valeur de celle-ci.
- Quatrièmement, il organise et participe au jury du concours international d'urbanisme qui donnera lieu au plan d'aménagement.
- Finalement, il préfinance entièrement le projet et l'achat des nouvelles parcelles par les promoteurs permettra ensuite à l'Etat de récupérer ses investissements.

Cependant, l'Etat ne procède pas autoritairement à l'implantation du projet. En effet, le Bureau du Projet a instauré une nouvelle manière de faire l'aménagement, plus consensuelle, à travers l'engagement de l'agence de communication Synergie. Celle-ci jouera un rôle important dans le processus d'acceptation du projet par la population.

La communication élaborée par Synergie passe dans la presse, la télévision et est placardée sur les récents panneaux publicitaires de 4x3 mètres. Cette communication vise à informer le public des travaux en cours et à susciter l'engouement de la population pour un centre-ville moderne désiré par l'État, à la fois au niveau des activités commerciales et de services qui y prendront place et au niveau du type d'habitats proposés aux habitants déplacés.

Véritable « *projet pilote* », l'extension de la ZACA est unique à l'échelle de la sous-région aux dires du directeur général du projet en fonction depuis août 2008, car « *la législation foncière autorise d'exproprier les habitants pour réaliser le projet, alors qu'il est beaucoup plus difficile de déloger des habitants dans d'autres capitales sous-régionales* »

Et le fait d'avoir créé une structure *ad hoc* pour gérer, et communiquer, le projet sur la longue durée y est aussi pour beaucoup.

### II.2.7. Le plan d'aménagement de la ZACA

Trois phases sont à distinguer au sein du développement du projet. Premièrement, l'Etat a tenté de sensibiliser la population habitant au sein des vieux quartiers à accepter le projet. Comprenant des habitations traditionnelles, l'ensemble est déclaré hors-norme, « tant pour ses caractéristiques architecturales que par le mode de vie qu'il engendre ». Suite à trois années de négociations ponctuées par de nombreuses manifestations, plusieurs quartiers du centre-ville seront délocalisés vers des trames d'accueil à la périphérie sud, principalement celle de la zone C de « Ouaga 2000 », la plus vaste et la mieux équipée. Les habitants ont été indemnisés après identification de leurs droits.

Un concours international – seule véritable concours international d'urbanisme depuis lors - est alors organisé par l'Etat pour élaborer un plan d'aménagement. En 2003, les résultats sont dévoilés et c'est un consortium de bureaux burkinabè (G2 Conception), sénégalais (Architecture et Climat) et français (atelier Jean-Louis Pujol) piloté par l'agence G2 Conception qui remporte le concours. Trois mois plus tard, le plan est approuvé par le gouvernement. L'objet du concours était la restructuration et l'aménagement de la zone centrale à travers des réalisations emblématiques, l'élaboration de normes architecturales et urbanistiques et un traitement des espaces publics.

Le plan d'aménagement propose d'équilibrer l'axe nord-sud par un axe transversal est-ouest où deux portails emblématiques – intégré à des immeubles R+7 comprenant des parkings en sous-sol - seront édifiés à ses extrémités : la Porte de la Mémoire et la Porte du Futur. Ces deux ensembles sont situés sur une zone mixte comprenant des activités de type tertiaire, administration et commerce, les deux autres zones prévues étant soit commerciale, en continuité avec le marché central, soit tertiaire à destination des banques, assurances, sociétés, bureaux et organisations internationales. Les bâtiments sont structurés en îlots avec cours intérieures et formeront un ensemble homogène regroupant les différentes parcelles. Chaque îlot aura une garderie pour enfants. Les espaces publics structurent l'ensemble à travers un traitement des voiries, la création d'espaces verts (dont la construction d'un parc pour enfants) et un mobilier urbain spécifique rappelant les cultures du Burkina Faso. Le stationnement est traité comme un élément d'aménagement et de nombreuses places de parkings, couverts, souterraines ou le long des immeubles, sont prévues. La continuité avec le premier projet ZACA est réglementée et chaque immeuble de cette première zone sera mis aux normes. Le tourisme est valorisé à travers la création d'une esplanade culturelle et d'un complexe



hôtelier cinq étoiles. Face à celui-ci se trouvera un espace monumental pour la promotion culturelle surplombant une place publique et un théâtre en plein air.

**IMAGE 5 : Complexe culturel du plan d'aménagement de la ZACA**



*Source site du groupe G2 Conception*

Un cahier des charges provisoire accompagne le plan d'aménagement et prescrit des bâtiments allant de R+1 à R+7. Les nouvelles constructions auront des reculs de cinq mètres à partir de la voirie pour permettre les stationnements ponctuels. L'autorisation de construire sera obligatoire et tout projet de construction sera élaboré par un architecte. Il sera interdit de changer la destination de la parcelle et un délai minimal de cinq ans à partir de la date d'attribution est accordé pour la mise en œuvre de la parcelle. Les règles d'aménagement et de construction sont définitivement fixées lorsque le Conseil des ministres approuve le cahier des charges applicable à la ZACA en 2008. Ce dernier est accompagné d'un cahier des charges applicables aux zones limitrophes. Les deux comprennent des contraintes en termes de hauteur, de couleur et de formes architecturales, le respect de celles-ci devant permettre « *d'assurer la cohérence du projet* ».

Mais cette cohérence recherchée est une manière d'assurer « un paysage urbain ordonné » à travers un urbanisme hygiéniste de la table rase au mépris des habitants, les opérations de destruction de vieux quartiers « s'approchant d'une logique d'exclusion »

Parmi les équipements programmés plus haut se trouvent le centre commercial de Zangouetin et les restaurants populaires témoignant de cette volonté de réguler l'espace du centre-ville et les activités informelles qui s'y trouvent. Fermé sur un patio et comprenant des étals, des boutiques, un cinéma, des salles de conférences, des bureaux et un espace de restauration, le centre commercial remplace le marché populaire de Zangouetin rasé à l'occasion de l'extension de la ZACA. Quant aux deux restaurants populaires à destinations des couches moyennes, ils remplaceront les activités informelles de restauration traditionnellement disposées sur l'espace public.

A partir de 2003, le site de la ZACA est libéré de ses habitants et les travaux de démolition commencent. La nouvelle trame est dessinée, suivie par l'aménagement de la voirie et réseaux divers, et les souscriptions des parcelles sont engagées. Cependant, les travaux trainent en raison de problèmes financiers : les procédures d'indemnisation sont toujours en cours en 2009 et les travaux d'assainissement coûtent plus chers que prévu. De ce fait, il sera difficile de rentabiliser le projet car les coûts de viabilisation sont élevés.

### **II.2.8. La ZACA: Attire des investisseurs nationaux et étrangers**

Considéré comme priorité nationale, le projet vise à positionner le centre-ville comme centre de compétitivité internationale. Il s'agit, encore et toujours, de donner une image moderne de la capitale afin d'attirer les investisseurs nationaux et étrangers. « *L'objectif du projet c'est de voir l'image de la ville changer* » les nombreuses réformes économiques promulguées depuis les années nonante, l'environnement des affaires s'est considérablement amélioré dans la capitale.

Deux catégories de parcelles mises en vente sont à distinguer au sein de l'extension de la ZACA. Premièrement, 250 parcelles commerciales (de 500 à 4000 m<sup>2</sup>) ont été achetées à 90% depuis 2000, principalement, par des commerçants et fonctionnaires burkinabè, des sociétés d'assurances ou des banques, ou des Burkinabè résidant à l'étranger. Mais pour l'instant, ces personnes ont leur terrain, mais n'ont pas encore construit. La publicité pour ces parcelles s'est faite sur Internet, dans la presse ou via des ambassades.

Deuxièmement, les parcelles d'équipement, de l'ordre de l'hectare, sont destinées à des grands ensembles sociaux, culturels ou hôteliers, de fait, aux réalisations emblématiques prévues par le plan d'aménagement. Elles ne sont pas encore vendues et sont en attente de contrat de partenariat avec des privés.

La communication actuelle au sujet du projet s'est d'ailleurs développée dans ce sens.

### **II.2.9. Les forces des projets d'aménagement urbain depuis les débuts jusqu'au projet de la ZACA.**

Pour le premier projet, il y a eu des plans de financement à partir des mouvements issus du projet. Car les populations concernées devaient contribuer à financer le projet en versant des moyens financiers pour acquérir de nouvelles parcelles. Aussi, ils étaient obligés de l'occuper dans une période limitée et leurs constructions devaient obligatoirement disposer de permis de construire.

Le pouvoir Burkinabè a entrepris des opérations d'aménagement dans le but d'apporter la sécurisation foncière et offrir un cadre de vie propice à l'épanouissement des habitants.

Tout compte fait, cette initiative gouvernementale vient donner un nouveau visage à l'espace urbain qui était devenu étouffant et impropre comme cadre urbain prospère.

Par la force des textes de réglementation publique, le gouvernement a ordonné dans ce projet de raser le marché central Rood Woko. Cette force de la loi et du règlement de l'urbanisme est peu visible et peu applicables dans d'autres villes où les opérations similaires sont engagées. Cette rigueur a conduit au succès de l'opération de la ZACA lancée bien après et qui a connu un retentissement international.

Pour le lancement de la ZACA, les pouvoirs publics ont marqué leur puissance pour parvenir à la fin à une opération qui sera réussie de bout en bout pour servir d'exemple aux villes des pays au niveau de développement similaire.

Cette vaste opération a regroupé un ensemble d'acteurs et les bureaux d'études privés ont été au centre de la conception de ces œuvres.

Le montage du recouvrement financier a permis d'introduire une vaste gamme d'intervenants, allant des nationaux aux organismes internationaux et des particuliers de par le monde. Cette ouverture et cette réussite s'est faite grâce à une intensification et une meilleure organisation de la communication autour du projet.

L'association des particuliers dans l'initiative publique a contribué à l'adhésion massive et à la diversification des sources de financement.

Le respect des lois foncières, le respect des opérations d'indemnisation, la prise en charge des effets induits du projet ont contribué à sa réussite.

La ZACA est une opération réussie parce que la volonté politique y a été forte et que la détermination des dirigeants à se moderniser n'a pas fléchi. Ensuite, les lois foncières qui favorisent l'expropriation au profit de l'Etat pour accomplir des projets de cette envergure ont considérablement aidé à remplir la mission.

### **II.2.10. Les limites des projets d'aménagement urbain de Ouagadougou et celui de la ZACA.**

Pour le premier projet d'aménagements, cela a conduit à déplacer sans conditions d'accompagnement la population vers des zones qui n'étaient pas équipées pour les recevoir. Ceci a eu pour effet de reproduire le visage des quartiers sous-structurés dans d'autres secteurs de la ville de Ouagadougou.

Tout compte fait, la spéculation des ayants droit a repris le dessus et des propriétaires ont cédé leurs parcelles aux plus offrants pour s'installer à nouveau dans des zones qui n'étaient pas propices.

Les règles d'urbanisme qui ont été émises n'ont pas été assez rigoureuses pour contraindre les populations à se plier et à respecter la vision de développement impulsée par le projet.

Après l'élaboration du nouveau projet du marché Rood Woko, des sommes exorbitantes demandées aux anciens propriétaires ont ressemblé à de la ségrégation. Les anciens occupants se sont vus devancés faute de moyens par d'autres, venus d'autres marchés ou d'autres villes et ont repris le dessus pour acquérir des places de marché ou des boutiques. Sur ce point, le projet n'a pas été intégrateur jusqu'au bout.

Tout compte fait, les lenteurs remarquées dans le projet ont été le fait de la direction des opérations par une équipe interministérielle et pluridisciplinaire. Souvent, pour ce cas de pilotage, les décisions ne sont pas faciles à prendre et les choses traînent. Aussi, l'immaturation de l'étude du coût et du montage financier a contribué à prendre beaucoup de temps pour trouver les partenaires crédibles qui pourront apporter la manne recherchée.

Les coûts élevés des aménagements de la voirie et des réseaux divers ont contribué à augmenter considérablement la facture du projet et rendre la rentabilité plus hypothétique.

Il faudra toujours plus de rigueur pour que les acquéreurs des parcelles ou les investissements ne soient en retard, prennent le pool et comblent les espaces restés vides ou les espaces occupés en partie.

---

**PARTIE III :**  
**DIAGNOSTIC URBAIN DU QUARTIER SISIA DANS**  
**LA VILLE DE BAMENDA**

---

### **III.1. PRESENTATION DE LA ZONE D'ETUDE, SA POPULATION ET SA SUPERFICIE.**

#### **III.1.1. Présentation du quartier SISIA dans la ville de Bamenda**

Le quartier Sisia dans la Communauté Urbaine de Bamenda se localise dans la Commune de Bamenda 3. Ce quartier périphérique se localise à la croisée des chemins entre les trois communes d'arrondissement de Bamenda. Spécifiquement, le quartier Sisia se localise géographiquement au Sud/Sud-ouest de la Commune d'arrondissement de Bamenda 3.

Il est limité :

- au Nord par Upper-Bayele ;
- à l'Est par le quartier Ndzah ;
- au Sud par la commune de Bamenda 1 et ;
- à l'Ouest par le quartier Mughel et la commune de Bamenda 2.

***Carte 2 : Localisation du quartier Sisia dans la ville de Bamenda***

### III.1.2. Superficie des quartiers et structurations des sous-quartiers de Sisia

Le quartier Sisia, situé dans l'arrondissement de Bamenda III à une altitude moyenne de 1327m au-dessous de la mer et aux coordonnées de localisation 629683.93 E et 658914.85 N. Ce quartier a une superficie totale de 170 hectares répartie en quatre (4) sous quartiers (Sisia I (45 hectares), Sisia II (15 hectares), Sisia III (13 hectares), Sisia IV (97 Hectares)). Le relief est accidenté et caractérisé par endroits par de très fortes pentes. Les dénivelés maximum sont de 205 mètres entre le point le plus haut et le point le plus bas.

IMAGE 6 : Vue aérienne du site de Sisia



Source : Image Satellite, 2016 du quartier Sisia, Polygone Sarl

L'image met en exergue l'important dénivelé observé dans le quartier Sisia. La forte pente observée à ce niveau ne reflète pas la réalité de l'escarpement rocheux qu'on retrouve sur le site. De même, on observe çà et là sur le site des amas rocheux en perdition et très dangereux pour la sécurité des populations résidentes.



LOT N° 2- SISIA à BAMENDA

IMAGE 7 : Vue aérienne de la pente Nord – Sud du quartier Sisia



Satellite, 2016 du quartier Sisia, Polygone Sarl



L'image met en exergue l'important dénivelé observé dans le quartier Sisia. La forte pente observée à ce niveau ne reflète pas la réalité de l'escarpement rocheux qu'on retrouve sur le site.



***Carte 3 : Plan topographique du dénivelé dans le quartier Sisia***

### **III.1.3. III.1 3 La population de Sisia**

A partir des données obtenues de l'enquête effectuée sur le terrain, la population de Sisia est cosmopolite. En effet, presque toutes les ethnies du Cameroun y sont représentées. Elle est essentiellement composée des ressortissants de la Région du Nord-Ouest et de l'Ouest. Ici, on remarque une collaboration parfaite entre les différentes ethnies. Il n'y a pas de ségrégation dans la répartition spatiale des résidents du quartier Sisia. Tous vivent dans une cohésion sociale remarquable.

La ville de Bamenda constitue le poumon de la région du Nord-Ouest, qui y tire sa croissance et son développement. C'est la ville la plus peuplée de la région et sa population telle celle de l'ensemble du pays continue de croître. Partie d'une population de 48 111 habitants en 1976 au premier recensement à 110 142 habitants au recensement de 1987 ; et à 322 889 habitants au troisième recensement en 2005 (3<sup>e</sup> Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH)) ; elle a grandi d'un taux de 4,9% par an pour devenir en 2016 une ville de 355 308 habitants selon une estimation de HTR consultant dans le PDU de la ville. La population de Sisia s'élevait à 11 679 habitants (3<sup>e</sup> RGPH, 2005), et son estimation pour 2016 est de 16 458 habitants. L'augmentation démographique rapide se ressent sur la pression foncière de la zone ces dernières années.

## **III.2. PRESENTATION DETAILLEE DE L'ENQUETE FONCIERE**

### **III.2.1. Les données socio-économiques**

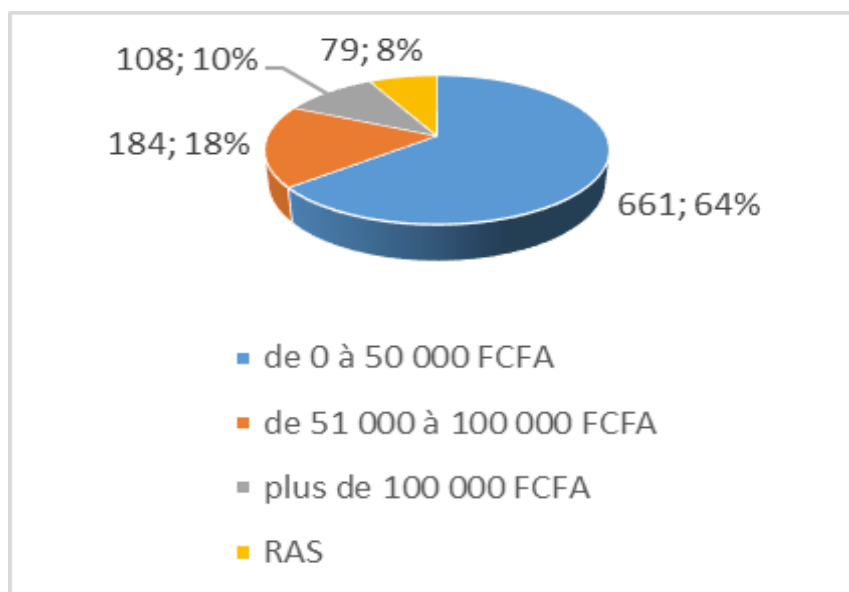
Le niveau de revenu des chefs des familles de Sisia est très faible ; selon les données obtenues des enquêtes auprès des ménages, 39,8% des personnes interrogées ont indiqué un revenu mensuel de moins de 30 000 FCFA, suivi par ceux qui ont un revenu mensuel de 30 000 à 50 000 FCFA (22,8%). Ce niveau de revenu faible influe négativement sur le niveau de vie des familles qui doivent faire recours aux activités ou emplois informels. Ce faible niveau de revenu peut également expliquer le faible niveau d'éducation dans le quartier. Sur la question de la préservation des droits humains et sociaux, tels que l'éducation des enfants et l'accès aux soins de santé, les défis sont toujours existants. L'absence d'infrastructures sociales rend l'accès à ces services très faibles. Plusieurs ménages ne sont pas satisfaits du nombre des infrastructures publiques et communautaires du quartier. Il n'y a ni un établissement d'enseignement public ni un hôpital public dans le quartier. Les conséquences liées à l'absence de ces services sont le coût élevé de l'éducation et de l'accès aux soins de santé car les populations doivent faire recours aux établissements privés pour accéder à ces services.

Tableau 7 : Revenu Mensuel Moyen des chefs de famille dans Sisia

Quartier	Propriétaires enquêtés	de 0 à 50 000 FCFA	de 51 000 à 100 000 FCFA	plus de 100 000 FCFA	Aucune réponse
SISIA	1032	661	184	108	79
SISIA I	429	295	69	31	34
SISIA II	158	81	30	39	8
SISIA III	79	41	12	11	15
SISIA IV	306	199	61	30	16

Source : Polygone Sarl, 2015

Figure 2 : Revenu mensuel par habitant de Sisia



Source : Polygone Sarl, 2015

### III.2.2. Les données foncières

Dans la zone d'étude, peu de parcelles disposent d'un titre foncier. Le fait que le site soit considéré comme « zone à risque », impropre à l'urbanisation et de ce fait exempt de tout titre de propriété, sauf mesure exceptionnelle, n'est pas favorable à la délivrance des titres fonciers. Cet état de fait ne permet pas aux autorités de délivrer des documents fonciers dans la zone d'étude. Les quelques titres fonciers présents dans la zone datent de très longtemps et se localisent à la partie basse du site. On remarque dans le quartier de Sisia I des esquisses de lotissement, mais toujours non approuvés ou mal organisés. En effet, ces lotissements sont l'œuvre d'une initiative personnelle initiée par les résidents du quartier et suivant leur logique d'aménagement.

La loi foncière au Cameroun a subi de nombreuses modifications depuis l'indépendance jusqu'à nos jours. A titre de rappel, les deux systèmes juridiques parallèles hérités de la colonisation (française et anglaise) fonctionnaient simultanément au Cameroun. Ceux-ci ont continué jusqu'en 1976 avec

l'adoption du système de la propriété foncière du gouvernement de la république. Dès lors, plusieurs catégories de domaine foncier cohabitent au Cameroun :

- Le domaine public de l'Etat constitué de toutes les emprises de voies, places, cours d'eau, et espace maritime etc. ;
- le domaine privé de l'Etat constitué de toutes les parcelles que l'Etat s'approprie pour réaliser les infrastructures et les équipements nécessaires au fonctionnement de la société ;
- Le domaine national exploité par les propriétaires coutumiers ;
- Le domaine privé des particuliers constitué de parcelles de terres titrées appartenant aux personnes physique ou morales.

La nature des propriétés foncières dans la zone d'étude ne diffère pas beaucoup de celle de la ville de Bamenda. Le transfert des terres ici suit les procédures privées / coutumières habituelles. Les propriétaires, n'ayant pas de titres, ont eu recours à de simples moyens de transfert parfois sans dimensions précises. Les parcelles vendues ont été délimitées parfois par des caractéristiques naturelles comme les ruisseaux, les ravins, les espaces rocaillieux ou les plantes spécifiques. L'enquête auprès des ménages a montré que 23,6% d'habitants sont des locataires, tandis que 73,6% sont des propriétaires de fortune ayant acquis un espace foncier auprès d'un chef traditionnel voire d'un autochtone. De même, 80,7% de ces propriétaires ne dispose pas des titres fonciers, mais plutôt de certificats de vente délivré par un particulier sous l'assistance du chef de village ou une quelconque autorité traditionnelle. Le prix moyen de la parcelle de terrain à Sisia est de 2500 FCFA.

Les jeunes qui ont occupé ou exploité l'espace national après le 5 Août 1974 par voie de succession/héritage auraient pu demander un titre foncier pour leur espace acquis comme propriété commune avec leurs parents conformément à l'article 17 (2) de l'ordonnance foncière N ° 74/1 du 6 Juillet 1974. Aujourd'hui, le faible pourcentage des détenteurs de titre foncier pourrait être le résultat de l'interdiction initiale d'aménagement dans Sisia par l'administration. Cette interdiction n'a pas été accompagnée par des mesures à mettre en œuvre par l'Etat pour empêcher aux habitants de continuer d'aménager et d'étendre illégalement la zone de façon anarchique. Cela a abouti à l'occupation anarchique et incontrôlée de ce territoire comme cela se voit de nos jours.

**Carte 4 : Statut foncier du terrain à Sisia**

### III.2.3. Analyse de la situation des propriétaires et occupants

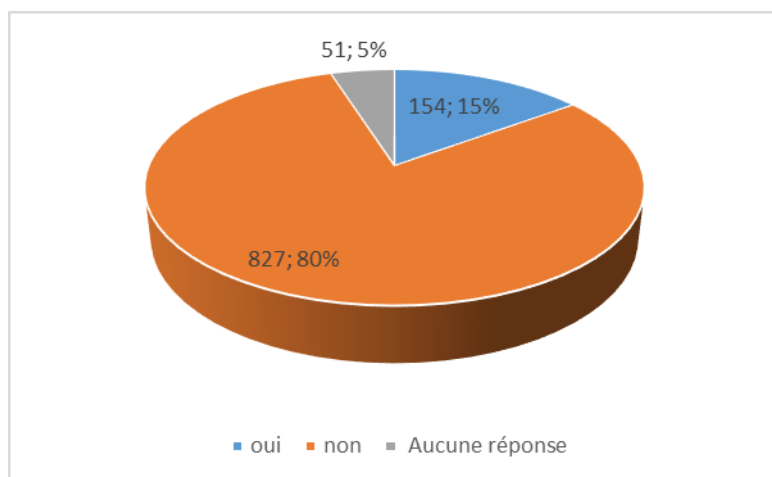
D'après les travaux précédemment faits par ERA Cameroun dans le quartier Sisia, 23,6% des habitants de Sisia sont des locataires alors qu'environ 73,6% sont propriétaires. Les résultats de l'enquête foncière qui a été menée par le consultant montrent qu'environ 80% des propriétaires terriens de Sisia ne possèdent pas de titre de propriété. Cette situation étant la résultante du manque de moyen financier et aussi de la lourdeur des procédures d'obtention des titres fonciers.

**Tableau 8 : possession des titres fonciers à Sisia**

Votre parcelle est-elle titrée ? Si non, pourquoi ?				
Quartier	Nombre d'enquêtés	oui	non	Aucune réponse
SISIA	1032	154	827	51
SISIA I	429	86	324	19
SISIA II	158	36	111	11
SISIA III	79	7	60	12
SISIA IV	306	20	279	7

Source : Données d'enquête terrain et analyses ; Polygone Sarl, 2015

**Figure 3 : situation foncière dans Sisia**



Source : Polygone Sarl, 2015

On constate que les autorités administratives en charge de l'aménagement dans la ville de Bamenda et principalement les services compétents ne délivrent pas de titre foncier dans la zone d'étude, mais ces derniers n'empêchent pas non plus l'occupation de la zone qui se fait de manière anarchique et illégale par les ménages en quête de chez soi.

### III.3. PRESENTATION DE LA SITUATION SOCIOECONOMIQUE ET URBANISTIQUE DE SISIA

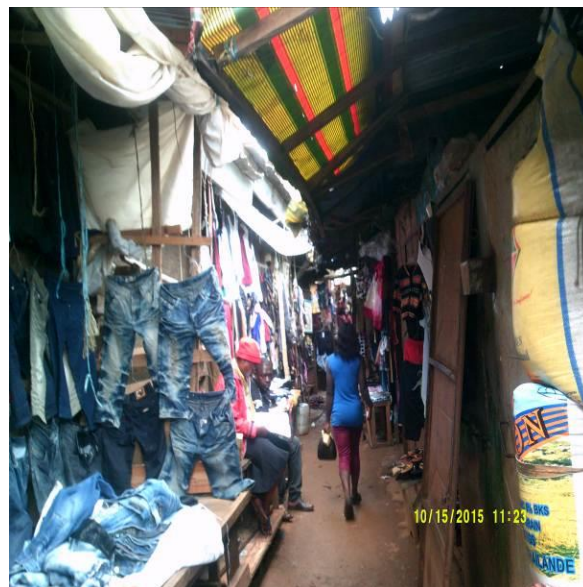
#### III.3.1. Les activités socioéconomiques

##### **III.3.1.1. Le commerce**

Le commerce est pratiqué dans tous les sous-quartiers de Sisia. D'après des études de ERA Cameroun 4,2% de la superficie totale de Sisia est utilisée à but commercial .Ce pourcentage englobe l'espace occupé par le marché de Nkwen et les zones mixtes où cohabitent habitations et espaces commerciaux. Le grand marché de Nkwen est un marché à l'échelle de toute la ville. Ici, nous avons le commerce de toute espèce et de tout type de produit. Les gammes proposées sont assez variées. Une bonne partie des commerçants de ce marché sont installés dans le quartier Sisia. Ce marché qui est assez grand englobe d'autres activités économiques comme la manutention et le transport des marchandises. La photographie 1 est une illustration de quelques activités commerciales à ce niveau.

Le commerce se vit aussi dans les autres sous-quartiers et cela à travers des échoppes et des magasins aménagés au bord des voies ou au niveau des carrefours. Le commerce de nuit se vit à travers des petites unités qui offrent surtout des produits alimentaires et de la boisson.

#### ***Placette photo 1 : Activités commerciales sur le site***



Source : Polygone Sarl, 2015

*Les photos ci-dessus témoignent des activités commerciales au marché Nkwen. Localisé dans la zone basse du site, on y retrouve tous types d'activités commerciales, de la vente en gros à celle de détail.*

### **III.3.1.2. L'industrie et de l'artisanat :**

Ici, on ne connaît pas de grandes activités industrielles. La zone n'est pas classée comme une Zone industrielle d'après le PDU et il y a une absence quasi-totale des structures industrielles dans le quartier. Par contre, sur le plan de l'artisanat, on remarque beaucoup d'unités de petite taille qui font dans les services aux personnes, des soins corporels et esthétiques, la mécanique, les métiers de l'habillement, la transformation par moulage des aliments, les réparations diverses, la sculpture et bien d'autres.

### **III.3.1.3. L'agriculture et de l'élevage :**

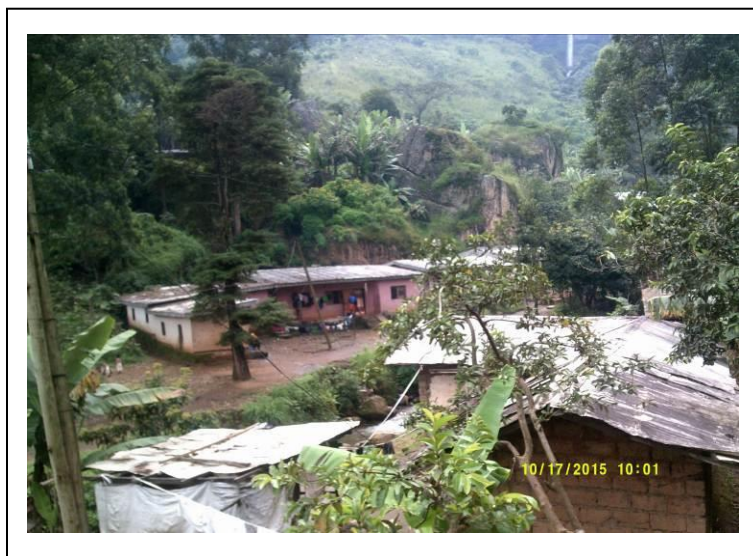
La physionomie de la zone laisse entrevoir des espaces libres qui sont utilisés pour le jardinage et les cultures vivrières. Aussi, sur le flanc des montagnes, nous avons des zones bien structurées où se développent une agriculture organisée, fournissant des vivres aux exploitants de ces parcelles de terre. Compte tenu de la topographie de la zone, l'agriculture de maraichage n'est pas développée comme dans d'autres secteurs de la ville.

En ce qui concerne l'élevage, nous remarquons essentiellement l'élevage domestique des porcs. Ici, c'est encore l'élevage traditionnel, avec les déchets de ménage. La circulation dans la zone laisse entrevoir des animaux de la basse-cour (coq, canard, poule, pigeons, dindons etc...). Tous sont des animaux d'élevage traditionnel et la majorité évolue dans la rue.

#### **Placette photo 2 : Couvert végétal et naturel du quartier Sisia**







Sur cette photographie, on observe des logements situés sur flanc de colline et entouré de forêt naturelle et de quelques arbres domestiques. Les flancs de colline sont couverts de forêt et de plantation.

Source : Polygone Sarl, 2015

Les photographies ci-dessus présentent le couvert végétal rencontré dans le quartier Sisia. Ce dernier est pénétré par les aménagements humains et est en voie de disparition progressive.

#### **III.3.1.4. Le transport :**

Comme nous sommes dans une zone qui ne dispose pas d'un réseau viaire fourni et en bon état, la majorité de la population se déplace à pieds. Le moyen de transport mécanique le plus utilisé est la moto, à travers les mototaxis. Quelques habitants d'un niveau de vie intermédiaire disposent de voitures pour leur déplacement. La ligne de taxi ne couvre que la voie primaire qui borde la zone d'étude. Le transport des marchandises se fait par des portes-tout et plus encore, par motocyclette.

#### **Photo 1 : Exemple de mode de transport pratiqué dans le zone**



Source : Polygone Sarl, 2015

### **III.3.2. L'aspect physique et environnemental**

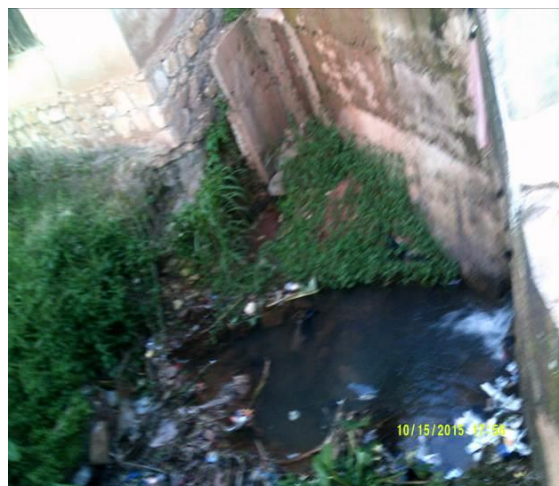
Nous avons une zone qui se compose de pentes (parfois très raides) et de plateaux. Cette configuration topographique influe sur l'aménagement urbain. Les parties mieux loties sont les zones de plateaux et celles les moins structurées sont sur les pentes des montagnes et les valons des cours d'eau.

#### ***III.3.2.1. L'assainissement***

Ici, il n'existe pas de service de collecte des ordures ménagères. La population se débarrasse majoritairement de ses ordures dans le lit des cours d'eau existants. Les latrines des maisons situées à proximité des rivières donnent parfois directement dans les cours d'eau et cette pollution est très préoccupante, compte tenu de la communication de cette pollution aux zones en contrebas. L'utilisation directe des eaux des cours d'eau pollués, pour le linge ou la vaisselle, favorise l'augmentation des facteurs de risque.

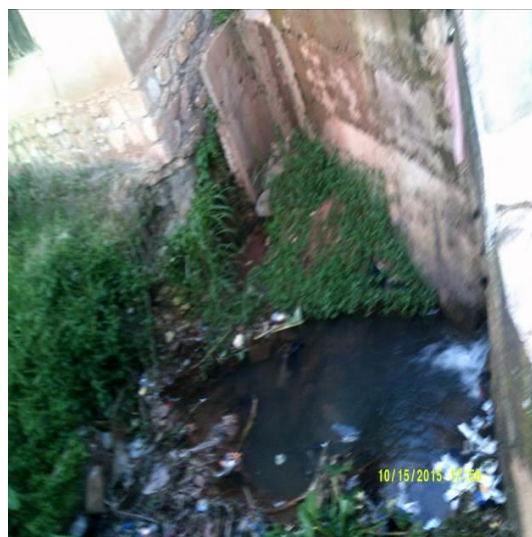
En ce qui concerne l'assainissement, il est nécessaire d'indiquer que les latrines sont le principal type de toilettes utilisé dans le quartier, et 70,3% des ménages utilisent ce système. Par contre, 18,5% des ménages ont des toilettes avec fosses septiques et 7,9% qui utilisent des toilettes modernes complètes. Le reste des ménages, en très faible proportion défèque dans la nature. Comme les enquêtes soulignent que la majorité des ménages disposent de toilettes, le vrai problème d'insalubrité est celui de la connexion des systèmes des toilettes directement dans les cours d'eau avoisinants. Ceci contribue à polluer considérablement ces cours d'eau qui sont encore utilisés pour laver le linge et parfois la vaisselle, voire dans une moindre mesure la cuisine.

#### ***Placette photo 3 : Exemple de cours d'eau observés sur le site***





*Placette photo 4 : Exemple de latrine à fosse pendu près d'un cours d'eau*



Source : Polygone Sarl, 2015

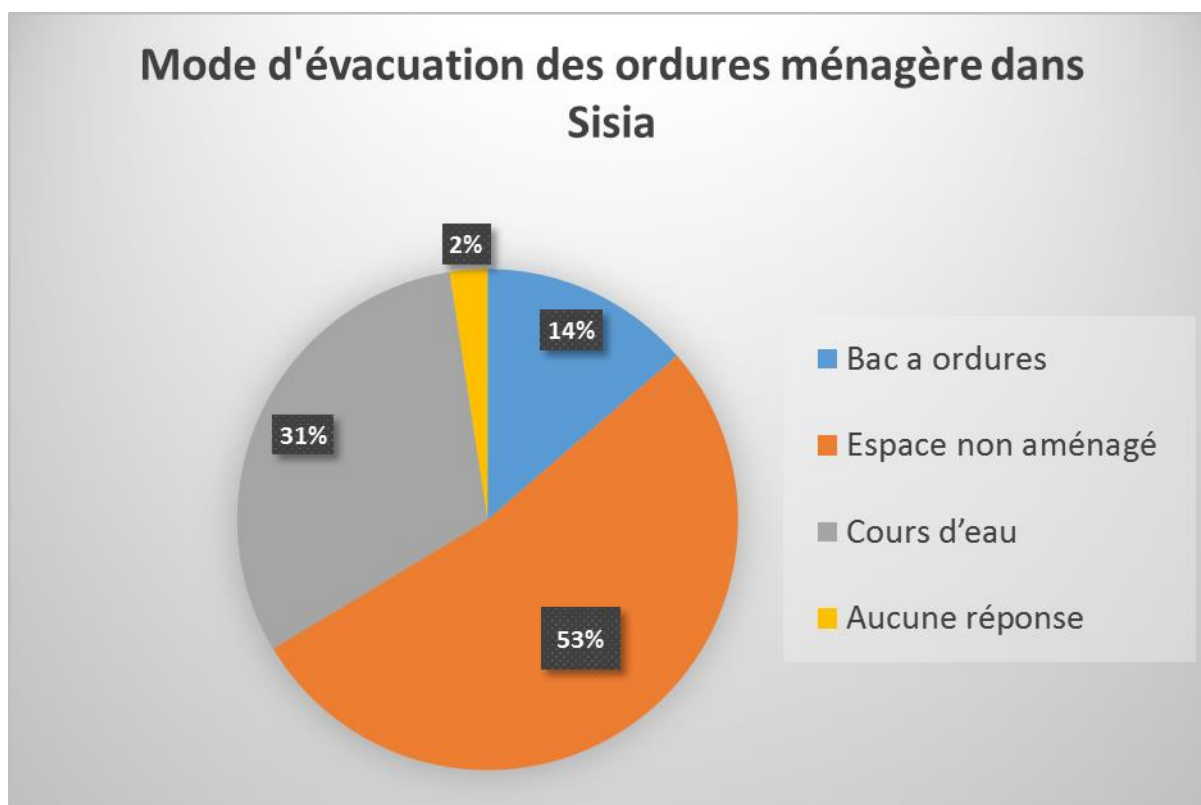
*De nombreuses latrines à fosses pendus comme celle à l'image de gauche ont été identifiées dans le quartier Sisia. La plus part sont localisées à proximité des cours d'eau et sont sources de pollution.*

**Tableau 9 : Mode d'évacuation des ordures ménagères**

Quartier	Question posée		Ou déversez-vous vos ordures ménagères ?		
	Population enquêtée	Bac à ordures	Espace non aménagé	Cours d'eau	Aucune réponse
SISIA	1032	341	544	122	25
SISIA I	429	194	164	59	12
SISIA II	158	63	67	27	1
SISIA III	79	21	49	6	3
SISIA IV	306	58	214	28	6

Source : Polygone Sarl, 2015

**Figure 4 : Mode d'évacuation des ordures ménagères en pourcentage**



Source : Données d'enquête terrain et analyses ; Polygone Sarl, 2015

### ***III.3.2.2. L'hygiène et la salubrité***

Dans la zone d'étude, il n'existe pas de système de collecte des ordures ménagères. Le marché qui est un grand producteur journalier de déchets compte un seul point de collecte des ordures. Le reste des quartiers est dépourvu d'infrastructures de collecte et tous les ménages gèrent leurs ordures en complicité avec la nature. En dépit de l'existence d'un service de collecte de déchets dans la communauté urbaine à Bamenda, Sisia n'est pas desservi. Ce service de la Communauté Urbaine compte deux principaux camions de collecte, des motos, des petits chariots destinés à la collecte dans les trois communes qui forment la Communauté urbaine de Bamenda.

Cette lacune dans l'investissement pour la salubrité encourage les populations à jeter leurs ordures dans les caniveaux, les cours d'eau, les espaces verts, les champs de culture et même aux abords des routes. Pendant les fortes pluies, les eaux charrient ces énormes tas d'immondices pour les faire converger vers les grands bassins versant des grands cours d'eau. Ce problème accentue le phénomène des inondations qu'on remarque dans des plaines alluviales de la communauté urbaine.

Un autre problème qui accentue l'insalubrité est la cohabitation des logements avec des espaces d'élevage. En plus de la pollution de l'air à cause des odeurs qui se dégagent de ces unités d'élevage il y a aussi le fait que les déchets produits ne sont pas évacués. On assiste alors à des îlots entiers qui sont pollués et la qualité de l'air est profondément dégradée.

**Placette photo 5 : Exemple de ruissellement d'eau et impact sur le milieu de vie dans le quartier**

**Sisia**



Source : Polygone Sarl, 2015

La photographie (A) montre le lit d'un cours d'eau aménagé à ruissellement permanent et stable. La photographie (B), elle présente un lit désorganisé facteur d'érosion et destruction du talus. Enfin, la photographie (C) présente une voie non aménagée, détruite par le ruissellement diffus des eaux de pluie en l'absence d'un caniveau aménagé.

Cette dernière photographie ressort les lacunes des populations à vouloir stabiliser (à travers des sacs de terre) les fondations de leurs habitations, mais aussi un désir de préserver la voie piétonne permettant l'accès à la zone amont du site.

### **III.3.2.3. L'aménagement des abords des cours d'eau**

Tous les sous-quartiers disposent de cours d'eau, ces cours d'eau sont pris d'assaut pour le débarras des ordures ménagères. Le phénomène le plus à déplorer est le rétrécissement du lit des cours d'eaux par des constructions qui ont leur fondation directement implantée dans celles –ci. Plusieurs maisons prennent leurs fondations directement dans le lit des cours d'eau et ces constructions rétrécissent le lit et favorisent les inondations. On remarque aussi, des constructions en pierre pour stabiliser les flancs de ces cours d'eau.

#### **Photo 2 : Exemple de construction en bordure d'un cours d'eau**

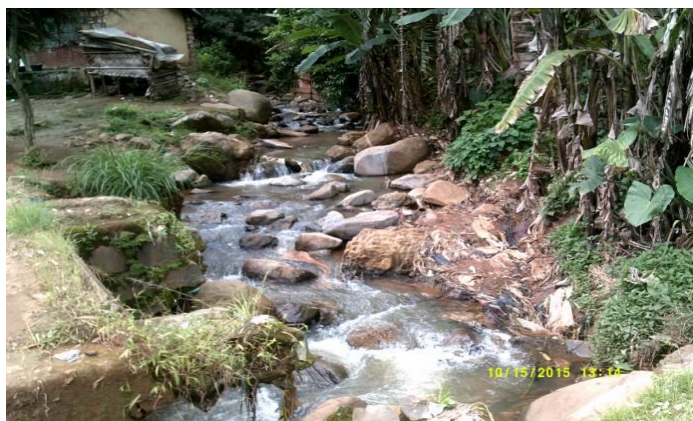


La photographie ci-après présente un logement construit directement sur le lit du cours d'eau. Cette situation est une preuve d'insécurité notoire, mais surtout de l'incivisme des populations résidentes dans le quartier Sisia.

Source : Polygone Sarl, 2015

### **III.3.2.4. L'hydrographie :**

Sisia est parcourue par plusieurs cours d'eau qui prennent tous naissance sur le flanc des montagnes limitrophes. Ces cours d'eau arrosent de façon transversale la zone d'étude et offrent de nombreuses possibilités aux populations locales de capter de l'eau pour la domestiquer.



#### **Photo 3 : Exemple de cours d'eau dans le quartier Sisia**

Cours d'eau serpentant dans le quartier Sisia Ce dernier varie de débit selon la saison et est source de ravinement conséquent qui érode les berges du lit et causent des inondations.

Source : Polygone Sarl, 2015

### **III.3.2.5. Les zones à risque :**

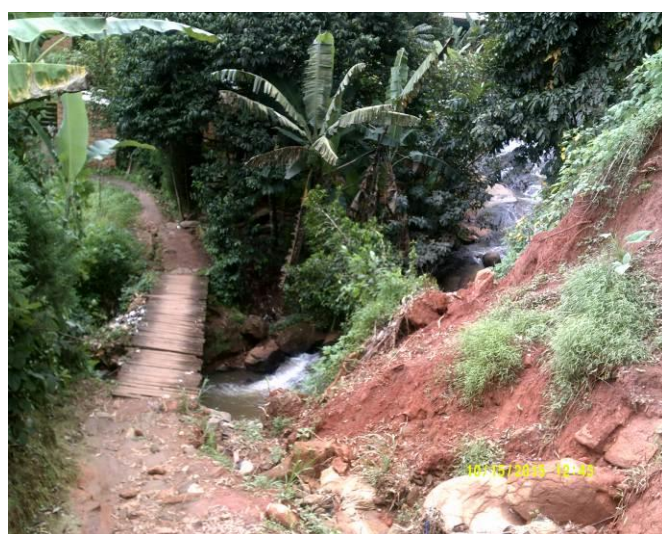
De nombreuses zones d'inondation se localisent en contrebas de la zone d'étude, près de l'exutoire du grand cours d'eau. Cette inondation est due au cumul des ordures sous le pont, les buses ou tout autre ouvrage d'art. Ce qui a pour effet de diminuer le débit d'eau circulant sous ledit ouvrage d'art en temps de crue et de ce fait est cause du débordement du lit du cours d'eau.

Il y'a aussi des zones de glissement de terrain. On distingue plusieurs endroits où il y a fréquemment des glissements de terre. Comme Sisia est situé sur le flanc de montagne, ce phénomène est très présent.

La proximité des montagnes avec leurs falaises et leurs flancs abruptes cause quelques fois des chutes de blocs rocheux détachés de ces entités. Ceci est particulièrement dangereux pour la population située directement en contrebas comme l'illustre la photographie de gauche.

Les fortes pentes sont aussi les zones à risque car, les investissements pour stabiliser la terre et pourvoir y construire ou mener des activités sont conséquent, cas de la photographie de droite.

#### **Placette photo 6 : Exemple de zone à risque présente sur le site**



Source : Polygone Sarl, 2015

### **III.3.3. L'aspect administratif et institutionnel**

C'est une Zone administrée par la Communauté Urbaine de Bamenda et la Commune de Bamenda III. La présence de ces structures administratives ne se ressent pas directement, à cause du statut spécial de la zone. Tout compte fait, un service minimum existe pour préserver ce lien entre les administrés et les administrateurs.

Il existe des comités officiels de développement dans le quartier Sisia, On peut citer :



- Quarter Development and Security Committee

En plus du comité de résidents créé spécialement pour ce programme urbain d'amélioration des bidonvilles : ce comité s'intitule :

- The Sisia Supervisory Committee (SSC);

Nous avons des élus locaux qui rendent compte au quotidien à l'administration communale.

**Photo 4 : Exemple de Comité de développement du quartier Sisia 4**



Source : Polygone Sarl, 2015

### III.3.4. Le cadre bâti

La structure de l'habitat dans la zone d'étude montre une majorité de constructions à RDC, réalisées avec des matériaux conventionnels (Agglomérés en corps creux, béton armé, moellons, tôle ondulée, revêtements du sol par chape de ciment ou par carrelage rudimentaire etc....).

**Placette photo 7 : Exemple de constructions observées dans le quartier Sisia**





15

Les zones basses du site d'étude offrent les constructions les plus belles et assez spacieuses. Par contre, plus on s'élève vers les zones de pentes abruptes et de montagnes, plus les types de constructions deviennent rudimentaires et à risque.

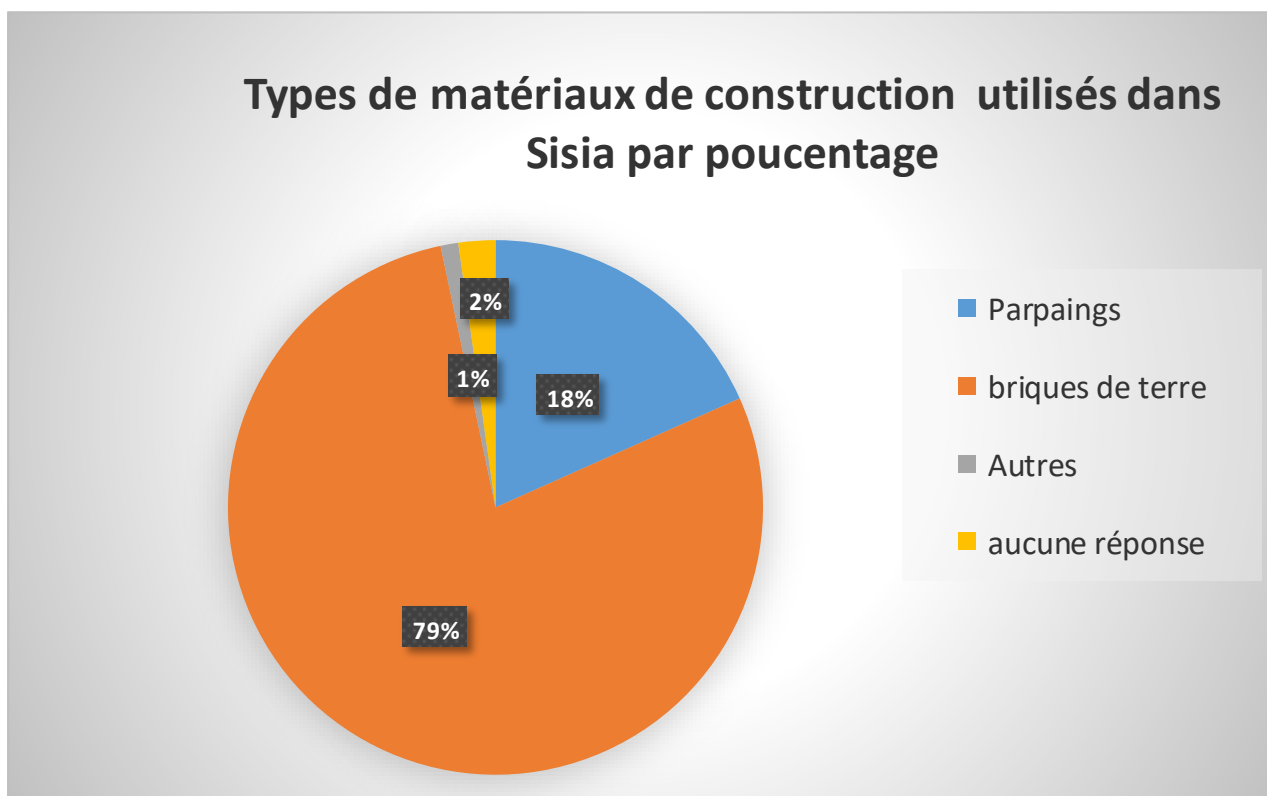
Cette logique s'applique aussi au niveau du standing du logement, et du type de matériau utilisé pour la construction. La gestion de l'assainissement va de pair avec ce mode de construction. L'exception ici nait des zones basses inondables qui allient à la fois les constructions conventionnelles et les constructions rudimentaires.

**Tableau 10 : Principaux matériaux de construction utilisés dans Sisia**

Question posée			Quels sont les principaux matériaux avec lesquels la maison est construite ?			
Quartier	Propriétaires enquêtés	Parpaings	briques de terre	Planches en bois	Autres	aucune réponse
SISIA	1032	189	809	0	11	23
SISIA I	429	105	312	0	3	9
SISIA II	158	40	115	0	1	2
SISIA III	79	19	56	0	0	4
SISIA IV	306	22	270	0	7	7

Source : Données d'enquête terrain et analyses ; Polygone Sarl, 2015

Figure 5 : Pourcentage par type de matériaux de construction utilisé dans le Quartier Sisia



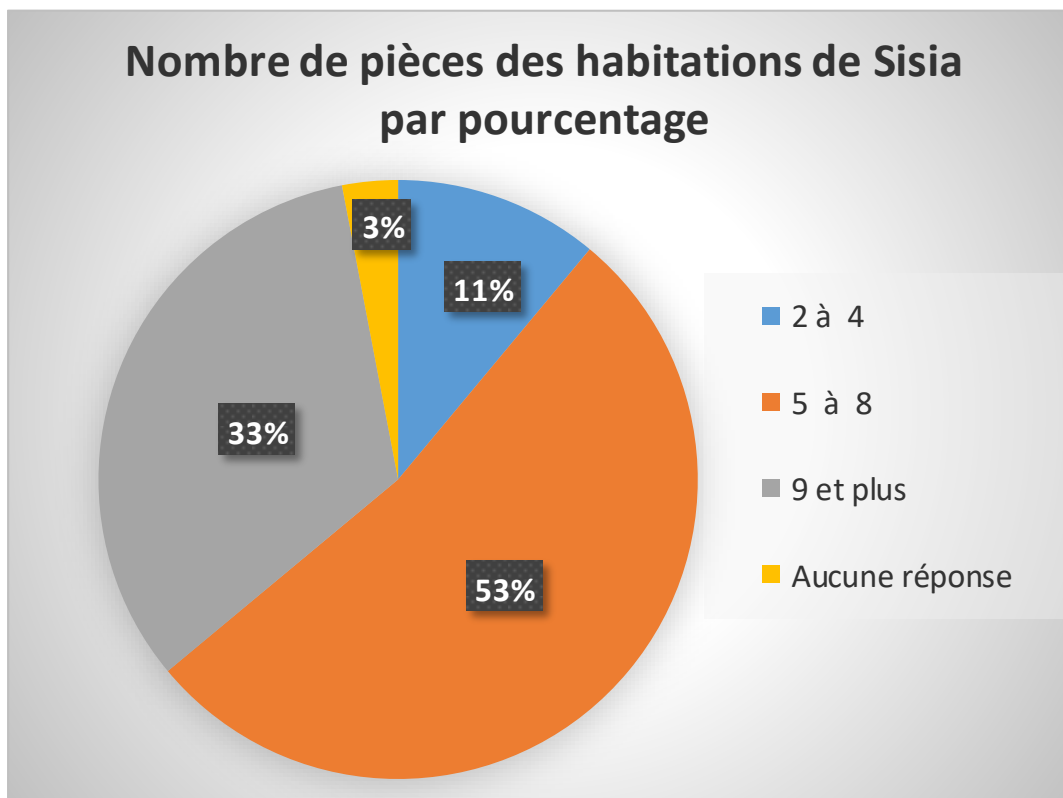
Source : Polygone Sarl, 2015

Tableau 11 : Nombre de pièces par logement dans Sisia

Question posée		Combien de pièces comporte le bâtiment ?			
		2 à 4	5 à 8	9 et plus	Aucune réponse
Quartier	Propriétaires enquêtés				
SISIA	1032	114	546	341	31
SISIA I	429	51	223	4	12
SISIA II	158	13	61	82	2
SISIA III	79	13	38	23	5
SISIA IV	306	30	183	83	10

Source : Polygone Sarl, 2015

Figure 6 : Tableau présentant en pourcentage le nombre de pièces par habitation



Source : Polygone Sarl, 2015

### **III.3.4.1. La densité du logement**

Considérant la densité résidentielle de la zone d'étude, il revient que, plus de 50% de la population vit dans des zones à densité moyenne, tandis que ceux qui vivent dans des zones de forte densité des constructions représentent 33%. Cette dernière zone de forte densité concentre les plus petites parcelles de terrain (environ 54% étant de 300 m<sup>2</sup> ou moins).

#### **Photo 5 : Exemple de densité résidentielle dans le quartier Sisia**



*La photographie ci-après montre une esquisse de densité résidentielle dans le quartier Sisia. Sur cette photographie, on remarque que la densité résidentielle est moyenne. Par contre, la prise a été faite en amont du site d'occupation résidentielle et à proximité d'une zone de pente et de risque d'éboulement rocheux.*

Source : Polygone Sarl, 2015

### **III.3.4.2. Matériaux de construction**

Dans le quartier Sisia, il n'y a pas de prédominance de logements en matériaux précaires ou semi-définitifs qui ne répondent pas aux normes de construction. Sisia n'a pas de logements dans le type de matériaux précaires utilisés dans d'autres bidonvilles ailleurs dans le Cameroun, comme cela se voit souvent. La typologie de logement de Sisia est caractérisée par une mixité de logements, allant de belles résidences dans les zones peu densifiées aux logements exigus dans les zones de forte densité de construction et de forte pente, voire de risque élevé. Dans les quartiers de Sisia I, Sisia II et Sisia IV, on rencontre quelques bâtiments à plus d'un niveau.

En ce qui concerne ces matériaux utilisés, les faibles revenus gagnés principalement du secteur informel par la plupart des ménages ne permettent pas encore à la plupart d'entre eux de financer un logement décent.

**Photo 6 : Exemple de fabrique de matériaux de construction en bordure de voie**



En outre, il y a eu la menace constante d'une expulsion qui a fait en sorte que beaucoup de résidents de Sisia (surtout la première génération d'immigrants) considèrent la zone comme un camp de transit en attente d'un recasement ailleurs.

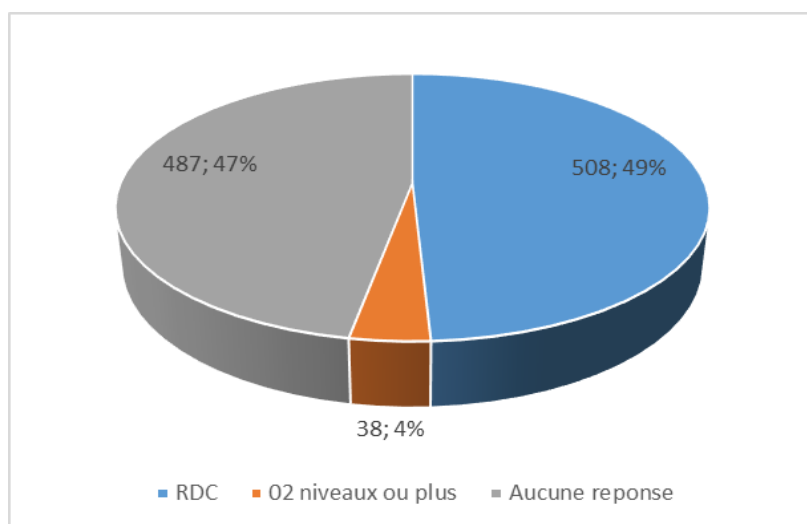
Source : Polygone Sarl, 2015

**Tableau 12 : Nombre de niveau des Habitation de Sisia**

Question posée			Combien de niveaux dispose la construction ?	
Quartier	Propriétaires enquêtés	RDC	02 niveaux ou plus	Aucune reponse
SISIA	1032	508	38	487
SISIA I	429	190	19	220
SISIA II	158	79	10	69
SISIA III	79	39	0	40
SISIA IV	306	191	8	107

Source : Polygone Sarl, 2015

**Figure 7 : Nombre de niveaux des habitations de Sisia par pourcentage**



Source : Polygone Sarl, 2015

### **III.3.5. Les équipements d'infrastructure**

#### **III.3.5.1. La voirie**

L'essentiel de la voirie de Sisia est non classable. De nombreuses voies existent, mais leur état est déplorable. Cette voirie embryonnaire a une brève de structuration dans le secteur de Sisia I. Ici, nous avons des voies carrossables et des pistes piétonnes qui les relient. Le reste des trois quartiers ont peu de routes carrossables, à part la voie de liaison qui rapproche les différents quartiers. Comme les moyens de transports sont en majorité la moto, il est aisé pour ce mode de déplacement d'utiliser les multiples pistes piétonnes qui jonchent la zone. La structuration d'une zone étant prioritairement fonction de la structure de sa voirie, nous avons la zone sous-structurée de Sisia qui regorge d'un réseau dense de voies piétonnes difficilement carrossables.

Bien que Sisia soit située au cœur de la ville de Bamenda, le quartier n'est pas facilement accessible à l'intérieur. En effet, 51,3% des résidents de Sisia atteignent leurs ménages par des sentiers ou des pistes, alors que seulement 34,8% d'entre eux accèdent à leur logement par une voie carrossable. Plusieurs facteurs expliquent l'hégémonie des voies piétonnes à Sisia.

Généralement, le terrain est escarpé et de nombreux ménages sont situés sur des parcelles qui ne peuvent être desservies par des voies normales. Aussi, la vente anarchique des terres par les propriétaires terriens, restreint leur accessibilité à cause de l'absence de prévision en ce qui concerne les voies d'accès. Par ailleurs, l'absence d'interventions des opérations de viabilisation dans la zone se justifie par le faible intérêt que les pouvoirs publics lui accordent.

La présence des voies carrossables se justifie par le fait que ces voies sont aménagées sur des espaces non escarpés et surtout, desservant la majorité des zones lourdement densifiés.

Par ailleurs, l'esprit entrepreneurial, l'esprit d'équipe, le travail collectif des populations résidentes a contribué à accroître la proportion des voies carrossables. Les populations creusant elles-mêmes des voies d'accès et permettant de ce fait aux véhicules de desservir certaines zones de résidence. Ces activités étant à l'initiative et sous la coordination des comités de développement de chaque sous-quartier de Sisia. Comme exemple, la seule route carrossable de Sisia I «plateau» a été creusée au milieu des années 90 pendant l'état d'urgence à Bamenda.

Cette vigilance et cet esprit d'équipe permettent aussi d'entretenir ces voies créées. En dépit de leurs efforts, le problème de voies d'accès occupe toujours la première position des axes prioritaires de restructuration de Sisia.

Placette photo 8 : Exemple de voie observée dans le quartier Sisia



Source : Polygone Sarl, 2015



La photographie (A) présente la seule voie carrossable du site, qui est la route nationale qui borde l'ensemble du site. La photographie (B) quant à elle présente une piste piétonne de quartier de près de 2m d'emprise. La photographie (C) illustre une voie de liaison de quartier de 4m d'emprise. La photographie (D) est une piste permettant de rallier une partie basse du site à une partie haute par un escalier fait à base de pneu de voiture.



Source : Polygone Sarl, 2015

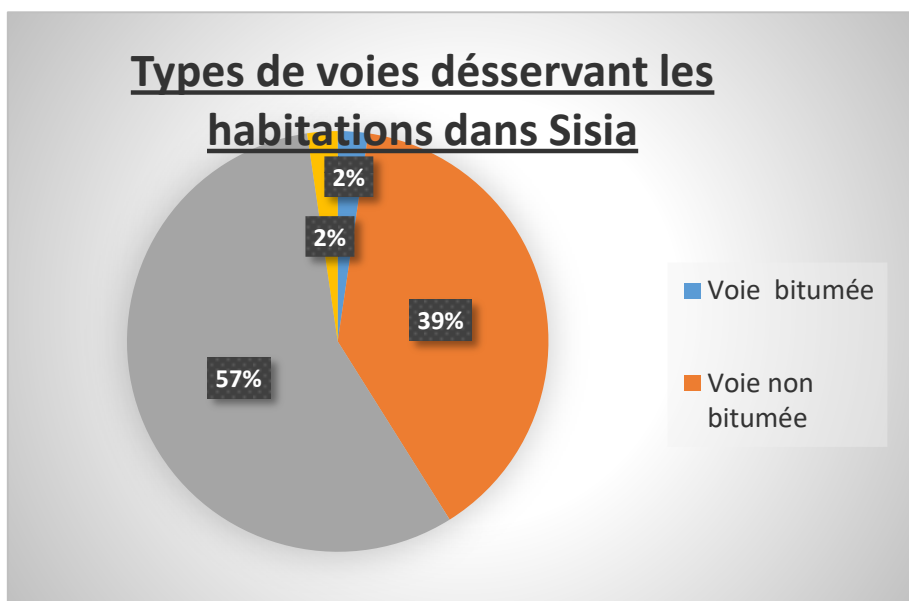
Les photographies (E) et (G) sont une illustration de voies de liaison détériorées par le ruissellement des eaux de pluie à cause de la forte pente de la voie et de l'absence d'un système efficace de drainage des eaux. La photographie (F) met en exergue une voie de liaison fabriquée en planche sous forme de ponton (ouvrage de franchissement) afin de relier un quartier à un autre.

Tableau 13 : Types de voies utilisées par les habitants de Sisia

Question posée			Quel type de voie dessert la maison et en quel état se trouve-t-il actuellement ?		
Quartier	Propriétaires enquêtés	Voie bitumée	Voie non bitumée	Piste en terre	aucune réponse
SISIA	1032	24	400	584	24
SISIA I	429	16	153	248	12
SISIA II	158	2	54	100	2
SISIA III	79		42	34	3
SISIA IV	306	5	133	163	5

Source : Polygone Sarl, 2015

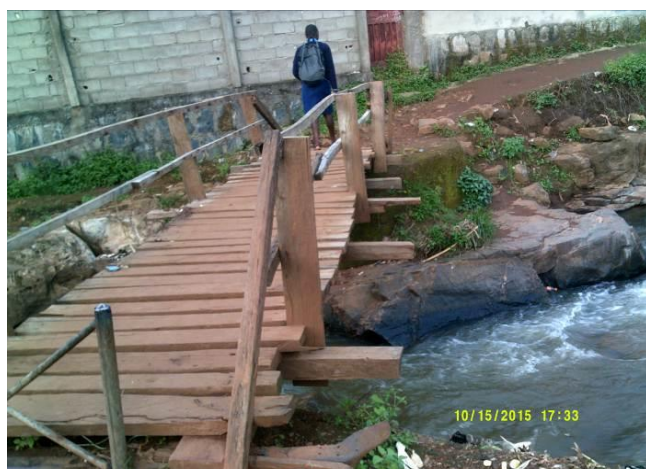
Figure 8 : Pourcentage affecté à chaque type de voie utilisée par les populations de Sisia



### III.3.5.2. Les ouvrages d'art :

Les ouvrages d'art ici sont principalement des réalisations permettant de franchir les nombreux cours d'eau existant. Nous avons un seul grand pont situé à la lisière de la zone d'étude reliant le quartier Nkwen au quartier Bayelle, deux ponts moyens de franchissement sur deux bras de rivières. Le reste des ouvrages étant essentiellement constitués de constructions en bois permettant la traversée de l'eau. Sur certaines voies carrossables, on retrouve des buses et des dalots.

#### Placette photo 9 : Exemple d'ouvrages de franchissement



Source : Polygone Sarl, 2015

### III.3.5.3. Le réseau d'électricité

A part le réseau qui borde la voie primaire limitrophe de la zone à Nkwen, nous avons aussi le réseau qui vient de Bayelle et qui joint le quartier Sisia IV. Ces réseaux sont les mieux alimentés. Pour le reste, il existe un transformateur au quartier Sisia II et c'est celui-ci qui est sensé alimenter l'essentiel de la zone. Il y a donc un déficit car la capacité de ce transformateur n'est pas à la hauteur de la demande des ménages. Les coupures de courant intempestives illustrent le problème de déficit énergétique qui existe dans ce quartier et partant dans toute la ville.

La couverture en électricité dans le quartier est assurée par l'opérateur public ENEO et 88,1% des ménages sont connectés directement ou indirectement.

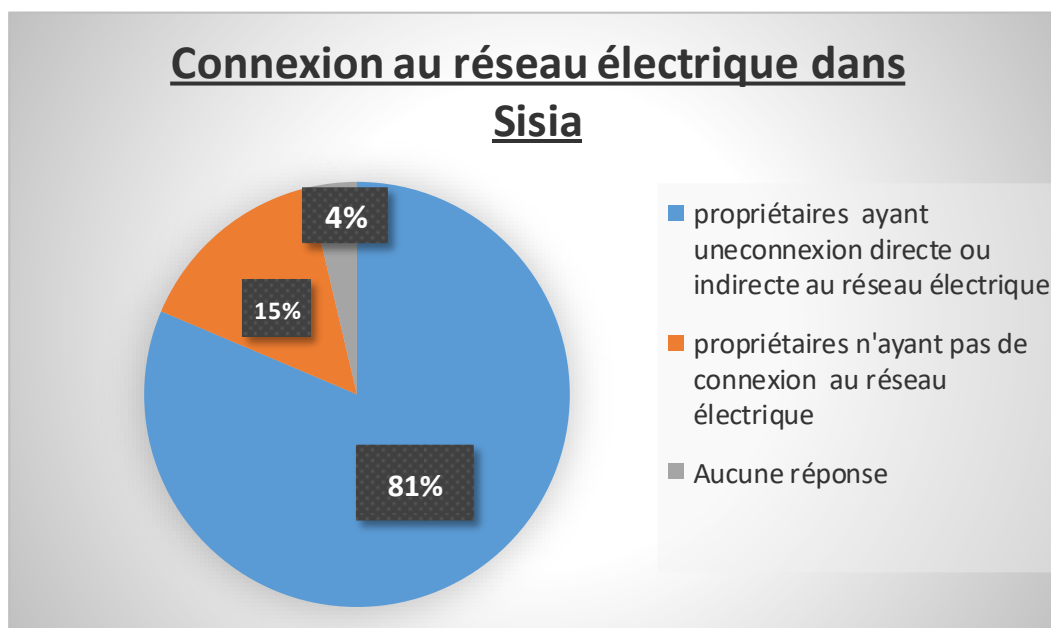
Comme dans tout habitat non structuré, l'accès à l'électricité se fait pour la plupart, de façon indirecte, via quelques personnes connectées ou alors, se fait par des branchements clandestins directement sur le réseau de distribution. Cette réalité accroît les risques d'incendie et de surcharges sur le réseau local.

Tableau 14: Nombre d'habitations connectées au réseau électrique dans Sisia

Quartier	Question posée		Le logement a-t-il une connexion au réseau d'électricité ?	
	Propriétaires enquêtés	Propriétaire ayant répondu par « Oui »	Propriétaire ayant répondu par « Non »	Propriétaire n'ayant fourni aucune réponse
SISIA	1032	840	154	38
SISIA I	429	380	35	14
SISIA II	158	134	23	1
SISIA III	79	52	22	5
SISIA IV	306	224	66	16

Source : Polygone Sarl, 2015

Figure 9: connexion au réseau électrique en termes de pourcentage



Source : Polygone Sarl, 2015

#### III.3.5.4. L'accès à l'eau potable dans les quartiers de Sisia

Le réseau de la société nationale de distribution CDE alimente une partie des quartiers de Sisia I et Sisia II. Cette alimentation qui n'est présente que dans certaines zones de ces quartiers montre les limites de ce réseau qui reste bien faible. La très riche hydrographie de tous les sous quartiers offre la possibilité aux populations de faire leurs propres réseaux par l'aménagement des sources ou le captage à la sortie des flancs de montagne. La topographie de la zone aide à réaliser un réseau de distribution qui alimente la majorité des ménages.

L'accès aux services urbains de base dans Sisia est vraiment très difficile. L'approvisionnement en eau potable est un défi quotidien. La majorité des ménages ont des problèmes d'accès à l'eau potable. Seulement 18,3% des ménages dans le quartier ont actuellement de l'eau à domicile à travers le réseau géré par la Camerounaise des Eaux (CDE), et cette frange de la population se situe dans la partie inférieure de Sisia I. Une autre partie représentant 34% des ménages obtiennent l'eau des différentes sources qui, parfois se tarissent. L'adduction d'eau communautaire est utilisée par 23,9% des ménages. Une autre partie des ménages (21,1%) l'achète aux points de vente à un coût plus élevé, tandis que 9,9% des ménages obtiennent encore de l'eau à partir des puits avec le risque de pollution à cause de la coexistence des latrines à proximité de ces points d'eau.

Même les ménages qui obtiennent un approvisionnement en eau à partir du réseau public (CDE) ne sont pas satisfaits de la qualité du service en raison des coûts de distribution et de la qualité de l'eau. Un autre facteur qui perturbe la population est la distance qu'ils ont à parcourir pour aller chercher de l'eau.

**Placette photo 10 : Exemple de point d'eau dans le quartier Sisia**



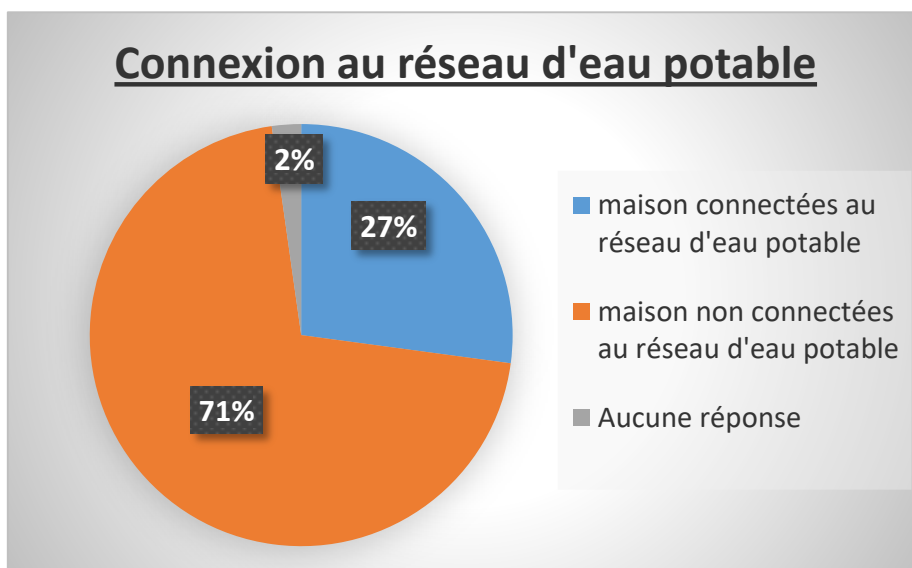
Source : Polygone Sarl, 2015

**Tableau 15 : Connexion au réseau d'eau potable dans le quartier Sisia**

Question posée		La maison a-t-elle une connexion au réseau d'eau potable sinon, où puisez-vous de l'eau potable		
Quartier	Propriétaires enquêtés	Propriétaire ayant répondu par « Oui »	Propriétaire ayant répondu par « Non »	Propriétaire n'ayant fourni aucune réponse
SISIA	1032	315	694	23
SISIA I	429	154	265	10
SISIA II	158	41	115	2
SISIA III	79	15	60	4
SISIA IV	306	97	204	5

Source : Polygone Sarl, 2015

Figure 10 : connexion au réseau d'eau potable en pourcentage



Source : Polygone Sarl, 2015

### **III.3.5.5. Réseau téléphonique :**

Le réseau téléphonique filaire est très peu présent dans la zone d'étude. On le voit parcourir uniquement les deux grandes voies primaires qui bordent la zone d'étude. Le réseau sans fil est le plus utilisé, surtout avec la multiplicité des opérateurs de téléphonie dans le pays. Compte tenu de l'altitude de la zone, nous avons un réseau qui est plein et les opérateurs disposent de quelques pilonnes de relais dans le quartier.

### **III.3.5.6. Le réseau multimédia :**

On remarque, au niveau des poteaux de réseaux de distribution électriques, des câbles pour le transport des images. Des opérateurs privés ont tissé des réseaux de câblage pour le port des images permettant l'alimentation des ménages. On distingue aussi une forte extension de ces réseaux qui utilisent aussi des piquets et l'appui sur des constructions existantes pour se propager.

### **III.3.6. Les équipements de superstructure**

#### ***III.3.6.1. Les équipements éducatifs :***

La zone de Sisia ne dispose pas d'école primaire publique, pas de Lycée Technique ou de Lycée d'enseignement General. Les seules structures éducatives présentes sont des écoles maternelles et primaires privées de très faibles capacités et souvent, très mal loties.

***Placette photo 11 : Exemple d'équipement éducatif dans le quartier Sisia***

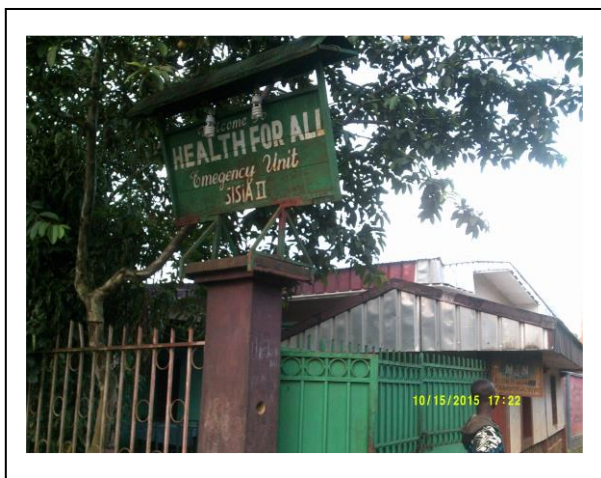


Source : Polygone Sarl, 2015

#### ***III.3.6.2. Les équipements sanitaires***

Les structures de santé reconnus n'existent pas dans Sisia. On peut remarquer quelques centres de santé privés et plusieurs microstructures qui affichent sur leurs plaques l'offre en soins de santé. Tout compte fait, la population est obligée de se déplacer hors de la zone pour se procurer des soins médicaux de qualité.

***Photo 7 : Exemple d'équipement sanitaire dans le quartier Sisia***



Source : Polygone Sarl, 2015

### **III.3.6.3. Les équipements marchands**

Le quartier Sisia héberge l'un des grands marchés de la ville de Bamenda à savoir, le marché de Nkwen. Ce grand marché est à l'échelle de la ville de par sa taille et la diversité des produits retrouvés. C'est le seul espace de commerce structuré. Par ailleurs, d'autres activités commerciales se développent dans des échoppes des quartiers et aux abords des rues, le jour comme la nuit.

#### **Placette photo 12 : Exemple d'équipement marchands dans le quartier Sisia**



*La photographie de gauche présente une vue du marché de Nkwen, avec ses boutiques. Celle de droite la Station-service Oil-lybia et ses activités connexes. Enfin celle-ci après les échoppes et box commerciaux dans le quartier.*

*Source : Polygone Sarl, 2015*

### **III.3.6.4. Les équipements culturels :**

La libéralisation dans le secteur des cultes, phénomène qui est aggravé dans les quartiers spontanés se remarque aussi visiblement dans Sisia. Nous avons une multiplicité d'églises qui disposent des chapelles pour leurs fidèles. Par ailleurs, dans des domiciles privés, on remarque cette activité qui cause parfois des nuisances sonores à l'entourage. Toutes les religions sont représentées dans la zone d'étude et chaque religion œuvre pour une visibilité certaine.



### **III.3.6.5. Les équipements culturels :**

Il n'existe pas de structure dédiée à la culture dans Sisia. Nous pouvons remarquer quelques sièges faisant office de foyers pour certaines communautés résidentes. Lors des grands événements les salles de réunion des églises et les places publiques sont sollicitées.

### **III.3.6.6. Les équipements touristiques :**

Ces équipements existent, et parfois, bien représentés avec des hôtels de deux et trois étoiles. On remarque aussi la présence de restaurants et plusieurs coins de dégustation. Les chutes de rivières sur les falaises et les flancs de montagnes offrent un spectacle attractif depuis la ville, mais aucun des sites ici n'est aménagé.

### **III.3.6.7. L'aménagement spatial et les axes de développement**

La zone de Sisia, reconnue comme une zone d'habitat spontanée revêt effectivement un caractère anarchique dans l'occupation de l'espace. Comme la zone n'as pas une voirie achalandée, l'espace à occuper est non planifié et ceci donne lieu à des installations anarchiques et impropres. Nous avons des zones plus denses, avec des constructions qui se côtoient sur les emplacements des plateaux. Sur les pentes et les zones de glissement, on retrouve des maisons clairsemées ou on remarque la domination des soubassements pour avoir des surfaces intérieurs vivables. Seule la zone de Sisia I proche de la grande voie primaire montre un singe de planification embryonnaire.

Les principaux types d'occupation des terres urbaines qui se distingue dans Sisia sont :

Tableau 16 : Type d'occupation du sol dans le quartier Sisia

N°	TYPE D'OCCUPATION	PROPORTION
	L'aménagement spontané non planifié	30,30 %
	La résidence privée	16,90 %
	L'agriculture urbaine	07,60 %
	La voirie	04,50 %
	Le commerce	04,20 %
	Les pentes raides, les marais, les talus les falaises	21,20 %
	Les forêts et les sites naturels	15,30 %

Source : Polygone Sarl, 2015

Pour corriger le déséquilibre dans le processus d'aménagement du quartier Sisia, les pouvoirs publics doivent entamer et réaliser des opérations urbaines fortes en cohérence, en s'appuyant sur les normes d'urbanisme en vigueur. Le quartier Sisia, situé au cœur de la ville de Bamenda, se développe anarchiquement pour rejoindre un réseau de bidonville sous la chaîne montagneuse et au-delà dont la superficie dépasse **170 hectares**. Dix secteurs clés sont au centre du développement dans ce quartier : l'accès aux services urbains de base, la situation foncière, les infrastructures publiques et communautaires, l'hygiène et la salubrité etc.

### **III.3.7. Résumé de l'analyse urbaine : bilan diagnostic**

L'analyse du quartier précaire et sous-structuré de Sisia dans la ville de Bamenda, objet de la présente étude, a été faite en sous la bannière des documents de planification urbaine (DPU) que compte la ville de Bamenda. Il s'agit entre autres du **Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) et des Plans d'occupation des Sols (POS)** des communes d'arrondissement de Bamenda, plus précisément celle de Bamenda 3.

Ainsi, le quartier Sisia n'étant qu'un fragment de la ville de Bamenda et ne représentant que 170 ha de surface dans la CUB, il est tout à fait évident que son site naturel est celui de la Communauté Urbaine tout entière et plus précisément, celui du Nord-est de la ville.

Des données du PDU, la ville de Bamenda est située sur les hauts plateaux de l'Ouest Cameroun (1100 à 1700m d'altitude). Cette unité géomorphologique forme un socle d'origine alluvion-colluviale couvert dans sa majeure partie par un volcanisme ancien (Moupou M. 1988). Une vue d'ensemble de la topographie de la zone permet de retenir deux (02) niveaux d'étagement :

- Le graben qui constitue l'essentiel de la ville de Bamenda (1100m d'altitude en moyenne). Ici la ville est quasi plane, avec quelques collines moutonnées séparées par les vallées des cours d'eau. Les pentes ne sont pas importantes et donnent aux collines des aspects de demiorange.
- Le horst qui surplombe l'essentiel de la ville et qui comporte une bonne partie de la ville administrative (SSE). C'est la partie haute appelée « Up Station » (avec une altitude moyenne de 1500m) qui est séparée de « Down Town » par un escarpement rectiligne d'environ 200m de dénivelé, orienté sud-ouest nord-est sur le secteur SSE. Cet escarpement est éventré par endroit par des ravins mis en place par l'eau de ruissellement ; ces eaux sont responsables de transfert de matériaux des hauteurs vers la zone basse. Des cirques d'érosion y sont présents de même que les niches de décollement. L'évolution de cet escarpement est accentuée par l'activité humaine.

Hydrographie de la région de Bamenda est caractérisée par l'abondance des cours d'eau à mailles confuses, la pérennité des écoulements et la grande variation des débits aux diverses saisons. Le principal cours d'eau ici est la Mezam dont les affluents drainent l'ensemble de la ville, c'est un cours d'eau qui coule dans une vaste vallée à fond plat qui admet une grande zone d'inondation correspondant au lit majeur. Ces zones sont le lieu des cultures maraîchères pendant la saison sèche. Pendant la saison des pluies, toute cette vallée est occupée par les eaux qui coulent à un débit élevé.

Les rivières qui drainent Bamenda prennent leur source sur le versant de l'escarpement médian orienté sud-ouest/nord-est qui traverse la ville de Bamenda. Elles coulent vers le nord-ouest pour se jeter dans la Mezam qui coule dans le même sens. Cet environnement fortement humanisé, les usages faits de ces cours d'eau laissent présager un problème de pollution qui s'accroîtra de façon proportionnelle au rythme de la densification de l'habitat et des activités humaines.

Zones à risques : la zone qui présente le risque de mouvement de masse est celle située sur l'escarpement qui scinde la ville en deux unités topographiques. Les pentes ici sont subverticales et exposent les habitations en contrebas et celles situées sur le versant à des mouvements de masse comme le glissement de terrain, les écroulements et les éboulements. Ce risque est d'autant plus important que la dénivellation ici est de l'ordre de 150 à 200m.

Risques d'inondation : Les zones marécageuses, au vu des pentes et de la circulation des eaux, sont le siège des inondations ; Le secteur nord-ouest de la ville (vallée de la Mezam) présente une zone de risques d'inondation bordée d'habitat humain. Au pied du grand escarpement (Sisia III et IV). La présence des bas-fonds marécageux est aussi une exposition aux risques d'inondation pour ces quartiers densément peuplés.

Les aspects humains ayant donné naissance au site créé sont pluriels.

**Population :** est essentiellement composée des ressortissants de la Région du Nord-Ouest et de l'Ouest. Ici, on remarque une collaboration parfaite entre les différentes ethnies. La population de Sisia s'élevait à 11 679 habitants (3e RGPH, 2005), et son estimation pour 2016, avec un taux d'accroissement de 4,6% est de 16 458 habitants. L'augmentation démographique rapide se ressent sur la pression foncière de la zone ces dernières années.

**Aspect socio-économique :** Le niveau de revenu des chefs des familles de Sisia est très faible ; selon les données obtenues des enquêtes auprès des ménages, 39,8% des personnes interrogées ont indiqué un revenu mensuel de moins de 30 000 FCFA, suivi par ceux qui ont un revenu mensuel de 30

000 à 50 000 FCFA (22,8%). Le commerce est pratiqué dans tous les sous-quartiers de Sisia. D'après des études de ERA Cameroun 4,2% de la superficie totale de Sisia est utilisée à but commercial. Ce pourcentage englobe l'espace occupé par le marché de Nkwen et les zones mixtes où cohabitent habitations et espaces commerciaux. Le grand marché de Nkwen est un marché à l'échelle de toute la ville. Ici, nous avons le commerce de toute espèce et de tout type de produit.

**Aspect foncier :** La nature des propriétés foncières dans la zone d'étude ne diffère pas beaucoup de celle de la ville de Bamenda. Le transfert des terres ici suit les procédures privées / coutumières habituelles. Les propriétaires, n'ayant pas de titres, ont eu recours à de simples moyens de transfert parfois sans dimensions précises. Les parcelles vendues ont été délimitées parfois par des caractéristiques naturelles comme les ruisseaux, les ravins, les espaces rocaillieux ou les plantes spécifiques. L'enquête auprès des ménages a montré que 23,6% d'habitants sont des locataires, tandis que 73,6% sont des propriétaires de fortune ayant acquis un espace foncier auprès d'un chef traditionnel voire d'un autochtone. De même, 80,7% de ces propriétaires ne dispose pas des titres fonciers, mais plutôt de certificats de vente délivrés par un particulier sous l'assistance du chef de village ou une quelconque autorité traditionnelle. Le prix moyen de la parcelle de terrain à Sisia est de 2500 FCFA.

**Agriculture :** La physionomie de la zone laisse entrevoir des espaces libres qui sont utilisés pour le jardinage et les cultures vivrières. Aussi, sur le flanc des montagnes, nous avons des zones bien structurées où se développent une agriculture organisée, fournissant des vivres aux exploitants de ces parcelles de terre. Compte tenu de la topographie de la zone, l'agriculture de maraichage n'est pas développée comme dans d'autres secteurs de la ville.

**Elevage :** En ce qui concerne l'élevage, nous remarquons essentiellement l'élevage domestique des porcs. Ici, c'est encore l'élevage traditionnel, avec les déchets de ménage. La circulation dans la zone laisse entrevoir des animaux de la basse-cour (coq, canard, poule, pigeons, dindons etc...). Tous sont des animaux d'élevage traditionnel et la majorité évolue dans la rue.

**Voirie et réseaux divers :** Comme nous sommes dans une zone qui ne dispose pas d'un réseau viaire fourni et en bon état, la majorité de la population se déplace à pieds. Le moyen de transport mécanique le plus utilisé est la moto, à travers les mototaxis. Quelques habitants d'un niveau de vie intermédiaire disposent de voitures pour leur déplacement. La ligne de taxi ne couvre que la voie primaire qui borde la zone d'étude. Le transport des marchandises se fait par des portes-tout et plus encore, par motocyclette

Il n'existe pas de service de collecte des ordures ménagères. La population se débarrasse majoritairement de ses ordures dans le lit des cours d'eau existants. Les latrines des maisons situées à proximité des rivières donnent parfois directement dans les cours d'eau et cette pollution est très préoccupante, compte tenu de la communication de cette pollution aux zones en contrebas. L'utilisation directe des eaux des cours d'eau pollués, pour le linge ou la vaisselle, favorise l'augmentation des facteurs de risque.

En ce qui concerne l'assainissement, il est nécessaire d'indiquer que les latrines sont le principal type de toilettes utilisé dans le quartier, et 70,3% des ménages utilisent ce système. Par contre, 18,5% des ménages ont des toilettes avec fosses septiques et 7,9% qui utilisent des toilettes modernes complètes. Un autre problème qui accentue l'insalubrité est la cohabitation des logements avec des espaces d'élevage. En plus de la pollution de l'air à cause des odeurs qui se dégagent de ces unités d'élevage il y a aussi le fait que les déchets produits ne sont pas évacués. On assiste alors à des îlots entiers qui sont pollués et la qualité de l'air est profondément dégradée.

L'accès aux services urbains de base dans Sisia est vraiment très difficile. L'approvisionnement en eau potable est un défi quotidien. La majorité des ménages ont des problèmes d'accès à l'eau potable. Seulement 18,3% des ménages dans le quartier ont actuellement de l'eau à domicile à travers le réseau géré par la Camerounaise des Eaux (CDE), et cette frange de la population se situe dans la partie inférieure de Sisia I. Une autre partie représentant 34% des ménages obtiennent l'eau des différentes sources qui, parfois se tarissent. L'adduction d'eau communautaire est utilisée par 23,9% des ménages. Une autre partie des ménages (21,1%) l'achète aux points de vente à un coût plus élevé, tandis que 9,9% des ménages obtiennent encore de l'eau à partir des puits avec le risque de pollution à cause de la coexistence des latrines à proximité de ces points d'eau.

**Occupation spatiale :** Considérant la densité résidentielle de la zone d'étude, il revient que, plus de 50% de la population vit dans des zones à densité moyenne, tandis que ceux qui vivent dans des zones de forte densité des constructions représentent 33%. Cette dernière zone de forte densité concentre les plus petites parcelles de terrain (environ 54% étant de 300 m<sup>2</sup> ou moins).

Bien que Sisia soit située au cœur de la ville de Bamenda, le quartier n'est pas facilement accessible à l'intérieur. En effet, 51,3% des résidents de Sisia atteignent leurs ménages par des sentiers ou des pistes, alors que seulement 34,8% d'entre eux accèdent à leur logement par une voie carrossable. Plusieurs facteurs expliquent l'hégémonie des voies piétonnes à Sisia.

**Equipements** : La zone de Sisia ne dispose pas d'école primaire publique, pas de Lycée Technique ou de Lycée d'enseignement Général. Les seules structures éducatives présentes sont des écoles maternelles et primaires privées de très faibles capacités et souvent, très mal loties. Il en est de même des équipements sanitaires, sécuritaires, sportifs, culturels et de loisirs. Le seul type d'équipement observé dans la zone est le marchand avec le marché de Nkewn.

Il ressort de l'analyse effectuée dans la zone d'étude que, cette zone connaît toutes les vicissitudes des secteurs urbains non planifiés.

La zone de Sisia est administrée par la Commune de Bamenda III qui s'intègre dans la Communauté Urbaine de Bamenda. Ces acteurs de l'administration urbaine doivent nécessairement trouver des moyens pour juguler les difficultés de la zone d'étude, compte tenu de l'aspect spécial de cet espace. C'est une zone classée « Zone à risque » où les projets de développement et les infrastructures d'intégration urbaine sont inexistantes. Ce n'est que par une étude comme celle que nous menons qu'on peut aboutir à une vision claire de l'avenir de cette zone et donner un aspect viable et vivable à cet espace. Ceci contribuerait en plus à une intégration urbaine appropriée à cette population.

Nous avons une zone d'habitat spontanée qui s'inscrit dans une continuité géographique des zones non planifiées de la ville de Bamenda. Ces zones qui sont celles situées en contrebas de la chaîne montagneuse ou qui sont des noyaux anciens de la ville présentent un paysage commun, celui de la désorganisation. Cette désorganisation a ses racines dans plusieurs problèmes qui plombent le développement de la zone.

### **III.3.8. Analyse FFOM, Défis et enjeux de développement**

A l'analyse des différents problèmes urbains du quartier Sisia, il a été élaboré un tableau des forces, faiblesses, opportunités et menaces afin de circonscrire les difficultés d'aménagement du site de l'étude. A la suite, nous avons ressortie les défis et enjeux d'aménagement du quartier Sisia.

#### **III.3.8.1. Le tableau FFOM**

Tableau : Analyse des forces, faiblesses, opportunités et menaces du quartier anarchique de Sisia

<b>Forces</b>	<b>Faiblesses</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Existence des textes encadrant le foncier, l'urbanisme et les interventions dans les quartiers précaires</li> <li>• Existence des Documents de planification urbaine (PDU et POS) ;</li> <li>• La création du Ministère de la décentralisation</li> <li>• Main-d'œuvre abondante et jeune,</li> <li>• Une population cosmopolite ;</li> <li>• Fort taux d'auto-emploi ;</li> <li>• Représentativité du secteur privé aussi bien pour les établissements d'enseignement maternel, primaire ;</li> <li>• Existence d'un réseau viaire embryonnaire</li> <li>• Existence des portions de tissu urbain structuré ;</li> <li>• Taux d'accès importants ménages au réseau électrique ;</li> <li>• desserte du site par des lignes moyenne tension,</li> <li>• Existence des antennes des 3 principaux opérateurs de la téléphonie mobile ;</li> <li>• réseau hydrographique abondant ;</li> <li>• Présence d'une population hétérogène</li> <li>• Présence dominante des femmes dans les activités économiques</li> <li>• Existence d'un marché</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non-respect des textes en matière d'urbanisme, de l'environnement et de la protection de la nature ;</li> <li>• Faible appropriation des textes par les usagers surtout en matière d'aménagement foncier ;</li> <li>• Faible synergie d'action entre les acteurs institutionnels ;</li> <li>• La faiblesse des institutions, des CTD en particulier.</li> <li>• Un faible nombre d'actifs dans les ménages</li> <li>• Faible taux d'emploi décent</li> <li>• Tissu urbain sous-structuré (l'absence d'une trame viaire hiérarchisée et organisée)</li> <li>• Irrégularité des formes et tailles des parcelles et des lots dans ces tissus sous-structurés ;</li> <li>• Forte densité résidentielle (CES très élevé)</li> <li>• Promiscuité des habitations ;</li> <li>• Grande insécurité foncière : construction dans les zones marécageuse et inondable</li> <li>• Forte pression foncière ;</li> <li>• Zone à fonction de faible mixité fonctionnelle ;</li> <li>• Habitations de bas standing ;</li> <li>• Etalement des constructions de plain-pied ;</li> <li>• Caractéristiques des établissements peu conformes à la réglementation</li> <li>• Manque d'entretien des constructions abritant les établissements ;</li> <li>• Caractéristiques des aires de santé existant peu conformes à la réglementation (assainissement pluvial du site, aménagements divers);</li> <li>• Manque d'espace dédié à l'aménagement des aires de sports ;</li> </ul>

LOT N° 2: SISIA à BAMENDA

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faible niveau de revêtement des voies ;</li> <li>• Mauvais état des voies et des ouvrages ;</li> <li>• Problème d'assainissement ;</li> <li>• Faible maillage du réseau.</li> <li>• Manque d'entretien des voies, des ouvrages et des canalisations ;</li> <li>• Vieillessement des équipements du réseau électrique ;</li> <li>• Interruption fréquente du réseau électrique ;</li> <li>• Surchage du réseau ;</li> <li>• Branchements clandestins ;</li> <li>• Faible raccordement au réseau d'eau CAMWATER ;</li> <li>• Faible extension du réseau sur le site</li> <li>• absence de caniveaux ;</li> <li>• système d'assainissement individuel peu amélioré.</li> <li>• Site du marché inapproprié et sous-structuré car situé à 90% sur les emprises des voies publiques ;</li> <li>• Site du marché très saturé ;</li> <li>• Incivisme des acteurs ;</li> <li>• Mentalité rétrograde ou réfractaire au développement ;</li> <li>• Prédominance des petites activités et du secteur informel ;</li> </ul>
<b>Opportunités</b>	<b>Menaces</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réforme de nombreux textes en cours :</li> <li>• Code de l'habitat ;</li> <li>• Révision de la loi d'urbanisme et ses textes d'application ;</li> <li>• Textes en matière d'habitat social et ses décrets d'application,</li> <li>• Code du VRD.</li> <li>• Perspectives d'aménagement du cadre de vie (Restructuration/rénovation) ;</li> <li>• Prescription de la densification urbaine par les documents de planification de la CUB</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laxisme dans l'application des textes en vigueur ;</li> <li>• Persistance de la corruption ;</li> <li>• L'aggravation de la dégradation des cadres et conditions de vie ;</li> <li>• Accroissement de la pauvreté urbaine ;</li> <li>• Instabilité politique par l'intensification des conflits</li> <li>• Sous-scolarisation des couches les plus défavorisées par manque de moyens adéquats pour affronter le secteur privé ;</li> <li>• Risques d'expropriation ;</li> <li>• Privation des habitants d'activités sportives entraînant</li> </ul>



LOT N° 2: SISIA à BAMENDA

<ul style="list-style-type: none"><li>• Mixité fonctionnelle recommandée par ONU Habitat.</li></ul>	<p>leur exposition au risque élevé des maladies ;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Déplacement des populations vers les aires disponibles dans les quartiers voisins</li><li>• Urbanisation anarchique des lits des cours d'eau et emprises des voies ;</li><li>• Forte occupation spatiale urbaine</li><li>• Extension anarchique du marché vers les zones voisines,</li><li>• Occupation anarchique et continue de la chaussée</li></ul>
---	---

Source : Polygone Sarl, 2017

### **III.3.8.2. Les défis et enjeux de développement de Sisia**

- Les composantes des défis globaux

#### **Défis et enjeux urbanistiques/sociaux : une intégration urbaine au sens de la vision des DPU (POS/PDU) de la ville de Bamenda**

Sur le plan urbanistique doublé au volet social, les défis sont nombreux et se résument à un renouvellement urbain au sens des DPU notamment le PDU et le POS. Il s'agit concrètement de parvenir à restructurer la partie urbanisable et rénover les zones à écologie fragile inconstructibles à l'effet d'affirmer et de renforcer la vocation résidentielle de ces quartiers. Plus spécifiquement, il s'agira de :

- a) Réorganiser et construire la trame viaire anarchique pour une intégration cohérente et harmonieuse dans la grande trame globale ;

Enjeux : revaloriser le foncier urbain, faciliter la mise en place du cadastre fiscal, réduire les coûts et temps de déplacement. Maitriser le foncier, ouvrir et sécuriser les emprises des voies et densifier le site.

- b) Satisfaire le besoin en habitat salubre, durable et adapté à l'armature urbaine projetée ;

Enjeux : promouvoir un cadre de vie décent aux logements convenables, reconquérir l'architecture urbaine, maitriser l'étalement urbain très coûteux.

- c) Apporter et mettre à niveau des équipements urbains pour un service de qualité ;

Enjeux : réduire le coût social d'accès aux services urbains, faire bénéficier aux populations un service urbains de qualité, ...

- d) Faciliter la mobilité urbaine dans ces quartiers et les connecter avec les zones avoisinantes ;

Enjeux : améliorer la connectivité entre les secteurs des quartiers et avec les autres quartiers de la ville, favoriser un déplacement doux et rapide dans les sites.

- e) Reconquérir les espaces verts aménagés

Enjeux : faciliter les infiltrations des eaux et réduire les inondations, faire bénéficier aux populations les aménités des espaces verts.

### **Défis et enjeux économiques : économie de proximité adaptée à la zone à vocation purement résidentielle**

Le défi économique de la restructuration du quartier sous-structuré de Sisia, objet de l'étude est celui de parvenir à faire éclore et développer la vocation économique de ceux-ci afin qu'ils jouent pleinement leur rôle dans le processus de développement globale de la ville. Entre autre défis, on peut citer :

- f) Valoriser le foncier du site et améliorer l'accès aux équipements et la desserte en VRD ;

Enjeux : insister et accroître la capacité d'investissement des occupants de bonne foi actuel en les donnant la possibilité d'avoir une garantie fiable et de valeur (le titre foncier), accroître les recettes fiscales (taxe foncière) et la compétitivité de la zone, relancer le marché immobilier dans le site...

- g) Réorganiser le site autour des pôles d'activités économiques

Enjeux : réduire les coûts des biens de première nécessité du à la proximité aux espaces marchands ; éviter les quartiers dortoir, cerner et maîtriser le potentiel économiques pour tirer le meilleur des parties ;

- h) Créer les activités manquantes ;

Enjeux : diversifier des activités, accroître la productivité des quartiers,

- i) Fournir un appui aux activités existantes sous différentes formes

Enjeux : accroître la productivité, augmenter le nombre des activités formelles...

### **Défis et enjeux environnementaux**

Sur le plan environnemental, le défi est la promotion du développement durable le cadre de vie de ces populations à travers l'opération de restructuration/rénovation. Il s'agit concrètement de :

- j) De protéger les zones à écologie fragile ;

Enjeux : augmenter la capacité de régulation écologique notamment la réduction des risques naturels,

- k) Promouvoir une ville verte contrairement à une ville grise actuelle ;

Enjeux : baisses de température, améliorer la physionomie urbaine, accroître le taux d'infiltration des eaux et donc réduire les inondations,

- l) Assainir efficacement les déchets solides et liquides ;

Enjeux : réduire les nuisances olfactives et les maladies induites, améliorer la physionomie urbaine ;

Cette analyse de la situation urbaine qui fait ressortir les problèmes auxquels les populations sont confrontées a fait l'objet d'un débat avec les résidents, lors de la phase précédente menée par ERA Cameroun, et ceci est condensé en dix points. Ces dix points ont été classés par la population par ordre de priorité de 1 à 10. Ceci est développé dans cette partie diagnostique où une approche de solution pour ces problèmes est émise.

### **III.4. IDENTIFICATION ET PRIORISATION DES PROBLEMES DU QUARTIER SISIA**

#### **III.4.1. Méthode entrepris pour déterminer la classification**

L'identification et la priorisation des problèmes du quartier Sisia s'est faites grâce à des ateliers d'échange organisés par ERA Cameroun par rapport à la mise en œuvre du PPAB dans les blocs et sous-quartiers de Sisia pendant la première phase et enfin un atelier élargi réunissant tous les quatre sous-quartiers. Ces échanges ont permis à la population de Sisia de choisir les dix premiers projets prioritaires à mettre en place pendant l'opération de restructuration. Ces ateliers ont été animés par des experts d'ERA Cameroun en collaboration avec les autorités traditionnelles et les chefs de quartiers.

Lors de ces consultations, Les 10 problèmes prioritaires de chaque quartier ont été présentés.

#### **III.4.2. Enumération des dix problèmes prioritaires**

Les problèmes prioritaires recensés dans les sous quartiers de Sisia sont :

- Priorité 1 : absence de drains et de réseaux d'assainissement,
- Priorité 2 : accès limité à l'eau potable en quantité suffisante et abordable,
- Priorité 3 : pannes fréquentes d'électricité, absence de lampadaires et frais d'électricité élevés,
- Priorité 4 : difficultés d'accès aux équipements sanitaires,
- Priorité 5 : absence d'équipements publics primaires et maternelles,
- Priorité 6 : absence de système de gestion des déchets,
- Priorité 7 : absence d'infrastructures routières,
- Priorité 8 : absence d'un guide de planification de la ville, d'autorisation d'aménagement et de permis de bâtir,
- Priorité 9 : absence d'équipements publics secondaires,
- Priorité 10 : absence de sécurité foncière (interdiction de la délivrance de titres fonciers).

### **III.4.3. Explication des dix problèmes prioritaires**

Selon les résultats de la priorisation des problèmes, **l'indisponibilité d'un bon réseau d'infrastructures routières accompagné d'un réseau de drainage adéquat** ont été les premiers problèmes identifiés. Sisia manque complètement de structures de drainage. Voilà une des raisons pour lesquelles toutes les voies d'accès sont érodées par le ruissellement des eaux de surface.

**L'accès limité à l'eau potable en quantité suffisante et abordable** est arrivé en deuxième position. L'eau constitue un besoin essentiel au sein de toutes les structures humaines. La difficulté d'accès à l'eau rend la vie difficile.

**Les coupures fréquentes du courant électrique, l'absence de lampadaires et une intensité électriques insuffisante** sont venues comme troisième priorité.

La quatrième priorité est la **difficulté d'accès aux équipements sanitaires**. On n'e retrouve pas sur le site.

La cinquième et la neuvième priorité ont trait à **l'absence des écoles maternelles, primaires et secondaires dans le quartier**. Les tout-petits enfants sont, par conséquent privés d'éducation maternelle, et les élèves doivent parcourir de longues distances avant d'arriver à l'école.

La sixième priorité est **l'absence d'un système de gestion de déchets**. Il existe pourtant un système de collecte des ordures ménagère dans d'autres quartiers. Les toilettes et les déchets sont évacués ou déversés dans les cours d'eau.

La huitième priorité est **l'absence d'un document de planification de la zone**. Ceci induit directement l'interdiction de planification urbaine et la délivrance du permis de bâtir, ce qui accentue l'occupation spontanée du quartier.

La dernière mais non moins importante priorité reste celle de **l'impossibilité de sécuriser les biens fonciers par des documents officiels**. Les propriétaires ne peuvent accéder à l'établissement de titres fonciers sur leurs parcelles de terre.

Pour des raisons de compatibilité et d'harmonie, certains problèmes ont été regroupés de sorte que leur champ d'application et de résolution reste uniforme. Ainsi, les problèmes 1 et 7 abordent la même thématique, tout comme les problèmes 5 et 9. De ce fait, en termes de priorité, ces deux sous-groupes de problèmes seront traités comme une priorité à part entière.

---

**PARTIE IV :**  
**DIAGNOSTIC URBAIN DU QUARTIER SISIA**

---

## **IV.1.DEVELOPPEMENT DES DIX PROBLEMES PRIORITAIRES ET AXES DE SOLUTION.**

### **IV.1.1. Priorité 1 et 7 : Construction d'un réseau de voirie et de drainage**

La zone d'étude a un réseau de voirie qui est non classé dans le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) de la ville. Il existe des voies primaires qui sont revêtues et qui bordent les deux extrémités de la zone à Sisia I par Nkwen et à Sisia IV par la voie de contournement. Ce sont les routes nationales N4 et N11.

Partant de ces voies, il y a les pénétrantes qui desservent le quartier. Ces pénétrantes, surtout celles qui partent de Nkwen en passant par le marché desservent les trois premiers sous-quartiers de Sisia. Une autre pénétrante dessert le sous-quartier Sisia IV de sa zone Est jusqu'au bout de la zone d'étude à l'Ouest. Ces voies qui sont considérées comme des voies primaires pour la zone desservent un réseau de voies secondaires et celles-ci à leur tour alimentent un réseau de voies piétonnes et de voies pour motocyclettes.

Ces voies ne sont pas entretenues régulièrement et le problème de ruissellement anarchique des eaux de pluie, associé aux pentes sur lesquelles les voies sont bâties, finissent par dégrader la voirie. Par ailleurs, la topographie de la zone, avec des reliefs escarpés ne peut permettre la création de voies d'accès.

L'entretien routier formel et permanent ne peut se faire que dans un cadre institutionnel car c'est les moyens de la force publique qui y sont déployés.

A part les voies, il, y a aussi les ouvrages d'art qui ne sont pratiquement pas construits dans leur majorité. La plupart des ouvrages de franchissement sont des passerelles en bois sur de multiples cours d'eau qui jonchent le quartier. Tout compte fait, les efforts des autorités publiques sont visibles à travers plusieurs réalisations.

Le MINH DU à travers ses démembrements régionaux ou départementaux et la Commune de Bamenda III a construit certains ouvrages de franchissement. Il est relevé dans l'analyse de la phase précédente que, 6,25 km de voies d'accès, 1,1 km de pistes de randonnée, 12 ponceaux, 4 ponts-piétons et 12 574 km de canaux de drainage ont été identifiés pour construction ou réhabilitation. La construction de toutes ces structures doit faciliter les échanges entre les différents sous quartiers et l'intégration du quartier dans la ville de Bamenda de façon globale. Compte tenu des moyens considérables qu'il faut

pour ces projets, certains seront réalisés grâce au financement du Budget d'Investissement Public (PIB) ou par l'appui des partenaires du programme urbain en cours.

L'investissement intense et considérable dans ces projets de routes, d'ouvrages d'art et de drainage est la seule voie pour sortir la zone dans son aspect de quartier sous-structuré. Il faut construire des routes, mais suivant un plan qui vise le développement de la zone d'étude et la sortie de celle-ci de sa sous-structuration actuelle. Pour cela, l'étude de ces voies est nécessaire et cela s'inscrit dans le cadre du projet de restructuration de la zone. L'étude de ces projets de routes, d'ouvrages d'art, de réseaux de drainage sera élaborée dans la mission N°3 de notre travail et les études de détail permettant la réalisation seront inscrites dans le rapport de la mission N°4 du projet de restructuration.

#### **IV.1.2. Priorité 2 : Aménagement des points d'accès à l'eau potable (en quantité suffisante et au prix abordable).**

Un adage populaire dit que « L'eau c'est la vie ». Cette phrase bien connue porte tout son sens quand on en vient à manquer de l'eau potable ou quand on ne peut l'avoir en quantité ou en qualité satisfaisante. La compagnie publique nationale de distribution d'eau, la CDE a effectué une extension d'eau dans la partie Sud de Sisia en 1984. A cause des études faites sans prise en compte d'une croissance certaine de la demande, l'eau ne peut couler régulièrement dans le quartier car les canalisations sont sous dimensionnés. La population, à travers des comités de développement a pris à corps ce problème et essaie de le résoudre à travers de nombreuses sources d'eau qui prennent effet aux flancs des montagnes. Ils construisent des ouvrages de captage et des réseaux de distribution d'eau. Actuellement, ce réseau est le plus vaste, comparativement au réseau de la CDE. Quatre points de captage d'eau réalisés par les populations fournissent de l'eau dans le quartier.

Par ailleurs, on remarque toujours l'utilisation de l'eau des rivières pour le linge et la vaisselle, l'approvisionnement dans les puits mal entretenus. Cela explique les maladies d'origine hydrique dans le quartier, maladies enregistrées lors des enquêtes sur les ménages de la phase précédente par ERA Cameroun (52,79% pour les cas de typhoïde et de 42,64% pour le choléra). L'effort de la communauté dans la fourniture d'eau potable donne de résultats fortement appréciables comparativement à ce que fait la CDE. Les activités suivantes ont été identifiées comme réalisations afin de résoudre ce problème sur site :

- Le redimensionnement du réseau de distribution de la CDE qui devra prendre en compte la population concernée dans son ensemble, y compris une projection future compte tenu de la croissance de la population que peut provoquer la restructuration de SISIA ;



- L'extension du réseau de la CDE qui devra prendre en compte toute la zone du projet et avoir des prévisions sur les zones qui seront alimentées par des réseaux de semi-adduction locales prenant naissance aux points de captage des sources ;
  - la construction et l'entretien des points de captage au niveau des sources d'eau existantes. Ici, la population initiatrice de ces projets doit les étudier et réaliser avec les autorités municipales, les autorités administratives afin que tous les paramètres qui conditionnent la mise en place de ce type d'ouvrage soient pris en compte afin de garantir la fourniture d'une eau saine et potable aux populations. Ce type de projet relevant du domaine de la santé publique, la population ne peut évoluer seule ;
  - la création d'un comité d'entretien du réseau et la formation des membres à la gestion et à la réhabilitation des sources et ainsi qu'à d'autres questions liées à la distribution de l'eau ;
  - l'extension du réseau de distribution d'eau courante et l'installation des bornes fontaines dans le quartier à des points stratégiques permettant l'accès de la majorité de la population ;
  - la sensibilisation de la population sur l'hygiène et la salubrité de ces infrastructures afin d'éviter la contamination des sources d'eau et les dommages sur les ouvrages de captage.

#### **IV.1.3. Priorité 3 : Amélioration du réseau d'électricité et installation de l'éclairage public**

Le quartier Sisia est actuellement sous-alimenté en énergie électrique. Plusieurs ménages ne sont pas directement connectés au réseau existant et, ceux qui sont connectés subissent régulièrement des baisses de tension et des délestages. Compte tenu de sa population qui est dense et l'augmentation permanente du nombre de bâtiment dans ce quartier, il est plus que nécessaire de redimensionner le réseau existant tout en prévoyant des équipements de relais appropriés. Si l'approvisionnement est réalisé et la qualité du service fiable, la population va moins se plaindre du coût élevé des factures d'électricité. Le niveau bas des services liés à la fourniture d'énergie électrique, les délestages récurrents, poussent les populations à garder en elles un sentiment de duperie attribué à la société de distribution de l'énergie électrique au Cameroun. Elles croient payer pour un service qui n'est pas rendu ou qui est mal rendu. Pour cela, la qualité de service devra être relevée. Le prix du kilowatt/heure ne diffère pas d'un point du pays à l'autre. Donc, sur cet aspect, on ne peut faire des faveurs à la population qui juge ses factures élevées.

Par ailleurs, il faudra des lampadaires pour l'éclairage public sur tous les axes routiers principaux et secondaires. Vu les possibilités d'innovation qu'offre ce domaine, l'investissement peut être envisagé avec l'installation des lampadaires autonomes à énergie solaire. Ceci aura la particularité de diminuer les frais liés à l'éclairage public que la Communauté Urbaine de Bamenda verse à la société publique de distribution d'énergie électrique, ENEO Cameroun.

Comme l'investissement dans l'énergie solaire requiert des moyens considérables, on pourra faire des réseaux mixtes, c'est-à-dire, les lampadaires à énergie solaire sur certains axes et des lampadaires à énergie électrique courante sur d'autres. Ces solutions viendront répondre aux préoccupations des populations, surtout pour ce volet vital qu'est l'approvisionnement en énergie électrique. Cette énergie constitue aujourd'hui, la base de développement de toute activité humaine tournée vers la modernité.

#### **IV.1.4. Priorité 4: Construction des équipements de santé**

La santé est capitale pour chaque être humain. L'Etat prend aussi ce problème avec sérieux et œuvre pour l'amélioration de la santé des citoyens. Cette ambition d'investir dans ce secteur clé de l'action gouvernementale au Cameroun devra atteindre la zone d'étude qui ne dispose pas à ce jour de structure de santé.

Actuellement, la stratégie du secteur de santé mise en vigueur par le gouvernement vise à :

- rendre viables 80% des districts de santé ;
- permettre à toutes les infrastructures sanitaires des niveaux stratégiques et intermédiaires de jouer leur rôle de soutien et de conseil ;
- réduire de 1/3 le taux de morbidité des populations pauvres et des plus vulnérables ;
- réduire de 2/3 la mortalité infantile chez les enfants de moins de 5 ans ;
- réduire la mortalité maternelle de trois quarts de la population.

Dans le choix des problèmes prioritaires qui devront être résolus afin de porter les quatre sous-quartiers de Sisia vers un développement commun, il a été émis le vœu de construire un centre de santé. Actuellement, les soins dans ce quartier ne se font pas sur place pour la majorité de la population, il est impératif de construire une infrastructure sanitaire qui sera à la hauteur du développement futur de la zone. Aussi, la position stratégique de cet ouvrage devra servir toutes les parties de la zone d'étude et disposer des équipements d'accompagnement adéquats pour son bon

fonctionnement. Les études pour la programmation de cet équipement majeur seront réalisées par nos soins dans la 4<sup>e</sup> mission qui définira en détail ce que cette structure aura comme composantes.

#### **IV.1.5. Priorités 5 et 9 Construction des écoles maternelles, primaires et secondaires**

Le Cameroun est en Afrique Centrale, le pays le plus dynamique dans le domaine de la formation et les compétences camerounaises font des prouesses de par le monde. De ce fait, l'Etat met un point d'honneur à bien former ses citoyens. Dans le cadre général du développement humain, et afin de fournir à la nation des ressources humaines ayant les compétences nécessaires pour construire une économie camerounaise émergente à l'horizon 2035, le gouvernement a l'intention de mettre un accent particulier sur la formation du capital humain par la mise en œuvre durable de la Stratégie du Secteur de l'Education. Les réformes envisagées devraient aboutir, après la mise en œuvre du DSCE, à un système d'éducation et de formation ayant les caractéristiques qui porteront à l'émergence à l'horizon 2035.

Il faudra une éducation de base de qualité, couvrant le niveau primaire et le premier cycle de l'enseignement secondaire, accessible au plus grand nombre d'enfants âgés de 6 à 15 ans, aidant à élever le niveau moyen de l'éducation. Il faudra par ailleurs un enseignement secondaire de qualité qui portera les germes de la professionnalisation afin de faciliter l'intégration des jeunes dans le monde de l'emploi par la diversité de l'offre et surtout, la promotion des initiatives privées.

Le quartier Sisia ne dispose pas d'établissement maternel et primaire public. Les écoles les plus proches sont situées à environ 2,5 km de Sisia, tandis que le collège d'enseignement technique est à 3 ou 4 km. En raison de l'absence de ces écoles dans le quartier, les habitants sont tenus d'envoyer leurs enfants à des écoles publiques extrêmement éloignées malgré les risques et dangers.

Dans le cadre, des études pour le projet de restructuration dont nous avons la charge, nous allons dans nos prochains rapports, programmer ces équipements et positionner ces différentes structures selon leurs fonctions et compte tenu de la nécessité que cela engendre pour le développement de tous dans le quartier Sisia.

#### **IV.1.6. Priorité 6 : Mise en place d'une politique de gestion des déchets et de la salubrité**

La ville de Bamenda réalise des efforts considérables pour maintenir tous les quartiers dans un état de salubrité. La zone de Sisia qui ne dispose pas actuellement de routes pour ce faire reste épargnée. C'est un problème très préoccupant et cela affecte le quotidien des populations.

Dans l'enquête réalisée par ERA Cameroun, il s'est avéré que la plupart des déchets est soit déversée dans les cours d'eau tel que rapporté par 45,9% des ménages, ou versée dans les champs comme fumier tel que confirmé par 36,0% de ménages.

A Sisia, il n'y a pratiquement pas de système public de gestion des déchets. Ceci est visible avec les tas de déchets observés dans les différents sous-quartiers ainsi que derrière les maisons et les cours d'eau. La communauté urbaine a un service d'hygiène et de salubrité, avec un certain nombre de camions de collecte des déchets. Leur seul point de collecte des ordures dans le quartier Sisia se trouve au Marché Nkwen.

L'analyse réalisée par ERA Cameroun dans la phase précédente a montré que les déchets sont rarement triés avant leur élimination, ceci a été rapporté par 50,0% des personnes interrogées. Cela rend difficile le compostage des déchets afin d'utiliser cela comme engrais.

Avec la programmation des routes dans cette phase du projet et leur réalisation effective, la Communauté Urbaine de Bamenda pourra alors intégrer cette partie de la ville dans son champ d'action pour l'assainissement et alors, la zone sera traitée comme tous les autres quartiers de la ville en la matière.

#### **IV.1.7. Priorité 8 : Fourniture des documents de planification urbaine et les documents d'autorisation de construire ou d'aménager.**

La Délégation Départementale du MINHDU pour la Mezam est le service déconcentré le plus proche de Sisia. Elle travaille en étroite collaboration avec sa tutelle régionale et les services décentralisés dans les projets de planification. Ces structures, chacune en ce qui la concerne œuvrent pour la supervision et l'organisation de projets contribuant au développement de la ville et en particulier, à l'amélioration de la situation des logements. Le MINHDU est chargé de fournir l'expertise pour faire des projets de développement urbain à Bamenda. Ceci se fait à travers des contrats signés avec des bureaux d'études privés compétents dans ce domaine. **Le Plan directeur de la commune urbaine de**

**Bamenda (2011-2027)** a été préparé, validé et ensuite approuvé en 2014. **Le plan d'occupation du sol (POS) de la Ville Bamenda** à travers ses trois quartiers existe également.

Malheureusement, la mise en œuvre assez lente de ces grands documents de planification retarde l'urbanisation. Les plans de restructuration qui devraient apporter des changements dans Sisia font l'objet de l'étude en cours.

Concernant la délivrance du permis de bâtir ou d'aménagement, la délégation est membre d'une équipe tripartite (communauté urbaine de Bamenda, commune de Bamenda III, et Délégation Départementale du MINHDU) qui effectue les inspections préliminaires du site pour obtenir le permis d'occupation nécessaire avant qu'un permis de bâtir ou d'aménager ne soit accordé.

Le classement de la zone d'étude comme "Zone à haut risque" ne permet pas actuellement de délivrer quelque document que ce soit.

Cette interdiction prend sa source dans l'existence de nombreuses zones dangereuses pour l'installation des unités d'habitation. Ce sont des zones de glissement de terrain, des zones de très forte pente, et surtout, les falaises sous des montagnes rocheuses où se détachent souvent des blocs qui finissent leur course en contrebas des zones occupées illégalement.

Actuellement, le développement des zones occupées se poursuit, toujours avec le désordre et l'anarchie qui est vécue. Ceci vient du fait que, aucune contrainte majeure n'empêche les populations de s'installer. Mais, ils ont déjà l'alerte du début de cette phase du PPAB et les conseils de stopper toute construction ont été communiqués.

La restructuration de cette zone consiste aussi à étudier les possibilités de viabiliser le quartier en proposant des mesures pour atténuer les risques encourus par la population.

Ce n'est qu'à travers l'étude de restructuration en cours qu'il sera possible de délivrer ces documents après validation de l'étude et entrée en vigueur de son application à travers la phase suivante du PPAB.

Avec les présentes études qui sont réalisées de concert avec la population, il sera plus aisée d'entamer sa mise en œuvre et pourvoir de ce fait apporter des solutions aux problèmes que pose aujourd'hui le quartier Sisia en terme de développement urbain.

#### **IV.1.8. Priorité 10 : Amélioration de la sécurité foncière et consensus sur la délivrance des titres fonciers.**

Nous avons vu plus haut que le quartier Sisia étant classé zone à risque ne pouvait pas avoir des documents de planification. Etant donné que nous sommes en zone urbaine, l'indisponibilité de ces documents plombe aussi celui de l'obtention des titres fonciers car, sans disposer des moyens d'accès (voies régulières) pour accéder aux parcelles, celles-ci ne peuvent avoir de certificat d'urbanisme et donc, n'auront jamais de titre foncier.

Les précédentes enquêtes réalisées par ERA Cameroun ont montré que 80,7% des ménages n'ont pas de titre foncier, tandis que 7,9% ont des documents indiquant les éléments de transactions foncières. De ce fait, les transactions immobilières se font et continuent. Pour le meilleur des cas, ces transactions sont sanctionnées par des documents manuscrits qui affichent le montant et les noms des acteurs.

Remédier à la situation ne passera que par l'achèvement de ce processus qui visera à donner un nouveau visage à l'aménagement de ce quartier. Après avoir cerné les zones à occuper par des propriétaires rivaux, les limites des zones interdites, il sera alors possible de délivrer les documents d'immatriculation quand l'aménagement sera rendu public et donc opposable aux tiers.

### **IV.2. LES AXES DE RESOLUTION DES AUTRES PROBLEMES URBAINS**

#### **IV.2.1. L'amélioration des revenus des ménages**

Les ménages ont exprimé leurs préoccupations quant à la limitation des moyens de survie. Ceci est la pauvreté et ça plombe le développement de la majorité. Afin d'apporter une ébauche de solution à ce problème, il convient d'entrevoir le problème sous un angle global. La sphère d'action ici c'est le pays tout entier. Les solutions de résolutions des problèmes de pauvreté urbaine ne peuvent être traitées que par des politiques publics d'offre de service et de relèvement du niveau de vie des habitants.

#### **IV.2.2. Le développement des activités économiques**

La ville de Bamenda est le poumon économique de la région du Nord-Ouest. Le commerce et les échanges entrepris d'ici pour d'autres régions et même à l'échelle internationale est basé sur les activités de production agricoles intenses dans la région. Ces échanges qui incluent des biens manufacturés venus des points d'entrée du Cameroun se retrouvent dans la ville avant d'être redistribués dans l'arrière-pays.

### **IV.2.3. Le relèvement du niveau de formation des habitants pour un meilleur accès à l'emploi**

Le développement de l'enseignement supérieur qui entraîne un afflux d'une population jeune en quête de savoir vient augmenter la marge des besoins vitaux de la ville. Cette migration qui est le fruit de la recherche d'un meilleur savoir concentre son expansion autour des zones où ces établissements de formation sont installés et, les services urbains doivent être à la hauteur de la demande en terme de besoins exprimés par cette population particulièrement dynamique. La zone de SISIA se voit aussi interpellée car, à la recherche du logement de moindre cout, certains étudiants préférant garder le lien familial préfèrent trouver leur logement toujours dans la zone et rester près de leur noyau familial.

La qualité des compétences produites par la formation professionnelle est également un défi pour le développement de la ville. L'analyse de la zone d'étude fait observer de faibles revenus des ménages, et surtout, le chômage des jeunes. Ceux-ci doivent s'adapter aux réalités actuelles en matière de recherche d'emploi à Bamenda ou dans la région. Avec l'avancée technologique et les nouveaux moyens de communication, la formation s'impose pour chaque personne qui veut avoir une place sur le marché de l'emploi décent. Comme dans d'autres villes, la jeunesse non instruite opte pour de petits métiers. Aussi, cette jeunesse se fait exploiter dans des activités où elle est sous-employée. Dans les marchés et aux sites des activités économiques c'est encore cette jeunesse qui excelle dans l'informelle et parfois dans les activités illicites. Si ce volet de formation est bien implémenté, la population jeune et mieux formé contribuera efficacement au relèvement du niveau de vie dans la zone.

### **IV.2.4. L'intégration de la zone d'étude dans son environnement immédiat et sa projection comme zone urbaine moderne**

Les bidonvilles sont le résultat de l'écart entre la demande et l'offre légale et formelle sur le marché de l'immobilier. En l'absence d'une intervention délibérée des pouvoirs publics, ou d'une implémentation de la politique de développement urbain là où elle existe, la proportion des habitants des bidonvilles peut augmenter dans une nation à fort taux d'urbanisation. Dans la ville de Bamenda, les enquêtes réalisées par ERA CAMEROUN ont montré que 66,0% des propriétaires de maison dans le quartier Sisia sont devenus propriétaires vers l'âge de 35 ans et ceci, entre 1980 et 2014. Le constat alarmant est que, la proportion a augmenté avec le temps dans cette période, en dépit de l'interdiction d'installation dans cette zone classée « Zone à risque ».

Depuis 1987, l'année ONUienne du logement pour les sans-abris, il y a une plus grande préoccupation des pouvoirs publics pour les habitants de bidonvilles et les sans-abris. Cela a abouti à

un changement de politique. On est parti du déplacement en masse des populations hors des bidonvilles là où elles étaient installées anarchiquement pour aboutir à l'initiation des programmes d'amélioration des conditions de vie dans ces bidonvilles. Ces opérations se matérialisent à travers des travaux de rénovation/ réhabilitation urbaine.

Adapter l'amélioration des bidonvilles au contexte de développement local nécessite la formulation et l'examen d'un certain nombre de défis urbains : la délimitation de la zone, la structuration formelle et la sécurité foncière. Il est en effet nécessaire pour le développement harmonieux de Sisia, identifié comme une zone d'urbanisation incontrôlée, d'intégrer des orientations stratégiques au niveau de la ville Bamenda car le développement de la zone ne peut se faire qu'en étroite relation avec celle de la ville entière.

#### **IV.2.5. Le contrôle des constructions et l'aménagement spatial par des particuliers**

Avec la loi d'urbanisme de 2004, il est devenu primordial pour les communes locales et le ministère de l'Habitat et du Développement urbain, de concevoir des directives pour le développement urbain en général. Dans le but d'améliorer progressivement la qualité de vie dans les zones urbaines, les opérations qui marqueront le changement passeront par le relèvement du cadre bâti, la gestion citoyenne des villes, la sécurité foncière et l'amélioration de l'accès des pauvres aux services et infrastructures urbains de base.

Le terme « infrastructures urbaines de base » tel qu'il est utilisé ici renvoie aux services publics qui forment la base vitale pour une ville. A ceci s'ajoutent des équipements qui permettent une bonne mobilité et une communication entre les citoyens. Pour les populations de Sisia, la préoccupation en termes de services urbains est classée par priorité. Ces priorités ont déjà été développées.

Les nœuds demeurent le contrôle et l'application des lois d'urbanisme, ainsi que les documents de planification, la simplification des procédures pour les autorisations de construction dans les secteurs non structurés et la régularisation de la propriété foncière.

Le contrôle visant la construction de logements décentes constitue un aspect important de l'action des pouvoirs publics au profit du développement urbain.



### **IV.3. IDENTIFICATION DES ACTEURS ET CAPACITE D'INTERVENTION DANS LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT**

#### **IV.3.1. Contexte des nouveaux aménagements urbains.**

Le Cameroun a lancé un Plan d'Urgence Triennal pour l'accélération de la croissance et l'un des volets majeurs est l'urbanisme. Le gouvernement a pris conscience de l'état de désorganisation avancée des villes camerounaises, du malaise social que cet état de choses peut produire et le manque à gagner venant du fait de cette désorganisation qui affaiblit la production des richesses par les villes. De ce fait, plusieurs projets sont lancés et contribueront à relever le niveau de vie des populations de ces zones. Avant ce programme, le MINHDU a entamé plusieurs projets pour restructurer nos villes. Ces villes ont été toutes bâties sur des fondements peu stratégiques et se sont depuis lors développées sans planification à long terme.

De ce fait, plusieurs projets et programmes sont lancés et qui contribuent à l'amélioration du cadre de vie du citoyen camerounais. En plus l'intégration dans des programmes comme le PPAB en cours et dont fait partie cette étude vient renforcer les mesures prises par ce ministère pour améliorer l'espace urbain et le cadre de vie des populations.

Le Cameroun a lancé un vaste chantier de construction de logement avec à terme, dix mille logements pour la première phase. Ce programme est en cours et les immeubles de logement se déploient notamment dans les deux grandes villes du Cameroun, Douala et Yaoundé. Cette nécessité de contribuer à augmenter l'offre de logements décents au plus grand nombre reste une priorité du gouvernement. Ces programmes de construction intègrent aussi leurs volets d'aménagement urbain dans les zones d'implantation.

Cette vision influence de nos jours les projets d'aménagement où l'on doit procurer des parcelles pour les logements sociaux ou les aménagements urbains. Tout de même, les opérations de restructuration / Rénovation ont aussi pour but d'apporter un cadre de vie meilleur à la population urbaine et contribuer à améliorer considérablement la qualité des logements et des aménagements fonciers. Avec l'avènement de la décentralisation, plusieurs acteurs aux intérêts divergents mais certes complémentaires s'emploient et se déploient dans le domaine de la gestion urbaine au Cameroun. Au rang de ces acteurs on note les acteurs institutionnels et les acteurs non institutionnels.

### **IV.3.2. Les acteurs institutionnels**

Les acteurs institutionnels se composent de l'administration en charge des questions urbaines et des collectivités territoriales décentralisées.

#### **L'administration publique**

##### ***IV.3.2.1. Le MINHDU et ses organismes sous – tutelle***

Le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU) est l'épine dorsale de la politique urbaine au Cameroun. Au terme du décret n°2005/190/ du 03 juin 2005 portant son organisation, le MINHDU est chargé entre autres de :

- L'élaboration de la mise en œuvre et de l'évaluation de la politique du gouvernement en matière du développement urbain et de l'habitat-
- La planification et du contrôle du développement des villes
- L'élaboration et du suivi de la mise en œuvre des stratégies d'aménagement et de la restructuration des villes
- La définition des normes en matière d'assainissement, drainage et contrôle du respect de ces normes
- L'embellissement des centres urbains
- La mise en œuvre de la politique de l'habitat social

Le principal organisme sous – tutelle du MINHDU est la Société Immobilière du Cameroun (SIC).

##### ***IV.3.2.2. Le MINDCAF et ses organismes sous – tutelle***

Le Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières (MINDCAF) intervient lui aussi dans la gestion urbaine au Cameroun. Il a comme entre autres missions :

- D'inventorier et de répertorier le patrimoine foncier et domanial de l'Etat ;
- De préserver le patrimoine foncier de l'Etat sur l'ensemble du territoire national ;
- De l'immatriculation des terrains de leurs affectations et de la délivrance des titres fonciers.

Le principal organisme sous – tutelle du MINDCAF est la MAETUR : Mission d’Aménagement et d’Equiperment des Terrains Urbains et Ruraux. La MAETUR fut créée en 1977. Ses objectifs sont les suivants :

- Réaliser des opérations d’aménagement de terrains ;
- En zone urbaine pour les besoins d’habitat ;
- En zone rurale et périurbaine pour les opérations de production agricole.

#### **IV.3.2.3. Les collectivités territoriales décentralisées**

Les communes, les communautés urbaines et les régions sont des collectivités territoriales au Cameroun. Au terme de la révision constitutionnelle du 18 janvier 1996 et de la loi du 22 juillet 2004 portant décentralisation, ces collectivités se sont vues attribuer des compétences et des responsabilités notamment en matière de gestion urbaine.

Ainsi les communautés urbaines au Cameroun ont leur compétence dans des domaines suivants :

- - Urbanisme et aménagement urbain
- - Equipement et infrastructures d’intérêt communautaire
- - Entretien de la voirie principale et signalisation
- - Eclairage public et approvisionnement en eau potable
- - circulation et transport
- - parking publics et parcs de stationnement

Pendant les vingt années qui ont suivi son indépendance, le Cameroun a pratiqué pour la gestion des villes comme pour les autres taches de développement, une politique systématique de centralisation administrative et financière. Depuis l’effectivité de la décentralisation, les autorités locales, les partenaires internationaux d’aide au développement, les acteurs privés et la société civile interviennent de plus en plus dans la gestion urbaine.

#### **IV.3.2.4. La Société Immobilière du Cameroun SIC.**

Société Anonyme (société d’économie mixte), la SIC a été créée en 1952. Son capital est de 1000 000 000 de Francs CFA détenu par : L’Etat du Cameroun, les Collectivités Publiques décentralisées, les

sociétés à capitaux publics d'une part, les personnes morales ou publiques de droit privé d'autre part. C'est l'une des plus anciennes sociétés de l'Etat au Cameroun.

La SIC est régie par des lois et règlements en vigueur au Cameroun sur les sociétés anonymes et sur les entreprises du secteur public et parapublic, ainsi que par les dispositions de l'acte uniforme OHADA relatif au droit des sociétés commerciales et de groupement d'intérêt économique.

## OBJET

La SIC a pour objet la mise en œuvre de la politique de logement définie par les pouvoirs publics. A ce titre elle est chargée de :

- ·procéder en priorité à l'étude et à la réalisation de tous projets et de toutes opérations se rapportant à l'habitat social ;
- ·construire et éventuellement acheter, en vue de la vente au comptant, de la vente à crédit sous toutes ses formes, ou de location, tous immeubles à usage principal d'habitation ;
- ·créer des cités jardins en consacrant par priorité son activité à l'habitat social ;
- ·réaliser en concertation avec tous les autres organismes chargés de l'application de la politique de l'habitat du gouvernement, soit pour son propre compte, soit pour le compte des tiers, la construction sur tous terrains, des services communs ou équipements collectifs de toute nature (centres sociaux, dispensaires, centres commerciaux, groupes scolaires, bâtiments pour services publics, ... etc.)Afférents à tous ensembles, ainsi que le financement total ou partiel des opérations ;
- ·construire et exécuter toute convention, avenant en accord avec l'Etat et les autres collectivités territoriales, décentralisées et d'une manière générale, tout établissement ou entreprise public ou privé en vue de faciliter ou assurer l'aménagement dans le limite des compétences évoquées à l'alinéa I ci-dessus, la construction ou le gérance de tout immeuble.
- ·et généralement, de réaliser toutes opérations mobilières, immobilières, commerciales, et financières se rapportant aux objets ci-dessus et à des objets similaires ou annexes.

La Société Immobilière du Cameroun (SIC) est placée sous la tutelle du Ministère et de l'Habitat du Développement Urbain.

### **IV.3.2.5. La MAETUR : Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux.**

#### **SON OBJET SOCIAL**

La « Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux » MAETUR est un Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, doté de la personnalité juridique et de l'autonomie financière, créé par Décret N°77/193 du 23 JUIN 1977 modifié et complété par Décret N°82/599 DU 25 NOVEMBRE 1982.

Son siège social est à Yaoundé. Elle est placée sous la tutelle du Ministère chargé des Domaines.

La gestion financière et comptable de la Mission est soumise à la règle de la comptabilité commerciale et industrielle.

La MAETUR a pour objet de réaliser ou de faire réaliser, sous sa responsabilité, des opérations d'aménagement et d'équipement de terrains en vue de la promotion immobilière et de l'habitat sur toute l'étendue de la République du Cameroun.

Elle est chargée notamment :

- De promouvoir à la demande et pour le compte de l'Etat, des organismes publics et parapublics, privés ou des collectivités publiques locales, ou pour son propre compte l'étude et la réalisation des opérations d'aménagement ou d'équipement de terrains ainsi que des opérations de restructuration de quartiers existants.
- D'étudier et de réaliser les infrastructures d'assainissement, de drainage, de voirie et de réseaux divers des terrains à équiper ou à aménager en liaison avec les services techniques compétents.
- De lotir et de commercialiser ces terrains sauf si le bénéficiaire en décide autrement.
- De participer dans ces zones au contrôle de la conformité des projets avec les dispositions pour chaque zone à aménager.
- D'étudier et de réaliser les équipements publics à l'intérieur des zones à aménager.
- D'assurer l'entretien de certains réseaux et de certains équipements lorsqu'ils ne sont pas confiés à des sociétés concessionnaires ou à des collectivités.

## SES METIERS

On peut en recenser quatre principaux : l'Opérateur foncier ; le Bureau d'Etudes ; l'Aménagement ; la Restructuration des quartiers. Ces métiers peuvent être exercés pour son propre compte ou bien pour le compte de tiers (Etat, Collectivités Territoriales Décentralisées, personnes morales ou physiques de droit privé).

### L'Opérateur Foncier

Ce métier consiste en : (i) la prospection foncière ; (ii) l'acquisition des terrains ; (iii) la sécurisation juridique et physique des terrains ; (iv) les actions pour le compte du client (particulier ou collectivité) dans les démarches administratives en vue de l'obtention du titre foncier.

### Le Bureau d'Etudes

En dehors des études pour les projets propres à la MAETUR, cette activité se résume en deux axes : la réalisation des études pour des tiers d'une part, et la maîtrise d'œuvre (contrôle des prestations) ou la maîtrise d'ouvrage déléguée, d'autre part.

### L'Aménagement

Il se réalise en trois étapes : (i) les études ; (ii) les travaux d'aménagement ; (iii) la commercialisation des parcelles.

### La restructuration des quartiers

La restructuration - rénovation des quartiers est fondamentalement une mission de service public, conduisant à la régularisation foncière des occupants. La restructuration prend toute son importance dans la lutte contre l'extension non contrôlée des villes.

#### ***IV.3.2.6. Le FEICOM (Fonds Spécial d'Equipe ment et d'Intervention Intercommunale)***

Le Fonds Spécial d'Equipe ment et d'Intervention Intercommunale (FEICOM) a été créé par la loi n° 74/23 du 05 décembre 1974 portant organisation communale au Cameroun et rendue opératoire par le décret d'application N°77/85 du 22 mars 1977.

Sa principale mission est d'accompagner les Collectivités Territoriales Décentralisées dans le processus de développement en leur apportant notamment une assistance technique et financière. Cet

organisme apparaît donc comme l'instrument privilégié du développement local au Cameroun. Ainsi, le gouvernement camerounais, qui a fait de la décentralisation l'un des axes majeurs de son programme politique, a toujours su adapter au fil du temps cet organisme à l'évolution politique de son environnement. C'est dans cette optique que le FEICOM a été réorganisé par le décret présidentiel du 11 décembre 2000 qui l'érige en Direction Générale. Ce décret a été à son tour modifié et complété par un autre datant du 31 mai 2006 dont l'une des innovations majeures est la fonction d'intermédiation financière assignée à cette structure. Cette nouvelle fonction amène le FEICOM à rechercher dans le cadre de la Coopération financière internationale des partenariats dans le but d'aider les municipalités camerounaises à trouver d'autres ressources pour faire face à leur problème de développement.

Partenaire privilégié des communes et bras séculier de l'état dans la mise en œuvre du processus de décentralisation au Cameroun, le FEICOM assure en outre l'assistance conseil des CTD et la formation des élus locaux dans le but de renforcer les capacités de gestion des édiles locales.

En 30 ans révolus, le FEICOM affiche aujourd'hui une expérience et une expertise internationalement reconnues, des réalisations majeures dans le domaine des infrastructures, de l'architecture, des services sociaux de base... Mais l'organisme reste ouvert à des apports et expériences extérieurs pour optimiser son rendement.

- 1 Entraide entre les communes par des contributions de solidarité et avances de trésorerie
- 2 Financement des travaux d'investissement communaux ou intercommunaux.
- 3 La centralisation et la redistribution des centimes additionnels communaux (CAC)
- 4 La couverture des frais relatifs à la formation du personnel communal et du personnel d'état civil.

Dans le cadre de ses missions, le FEICOM collecte et centralise des ressources issues de la fiscalité. Ces recettes sont soit redistribuées directement aux CTD, soit affectées au FEICOM. Deux tiers des ressources ainsi affectées sont allouées aux investissements communaux dans le cadre de la mutualisation des ressources et un tiers est destiné au fonctionnement du FEICOM. Les recettes fiscales concernées sont :

- Les Centimes Additionnels Communaux (CAC) ;
- Les Droits de Timbre Automobile (DTA) ;

- La Redevance Forestière Annuelle (RFA) ;
- La Taxe de Développement Local, (TDL) ;
- La Taxe Foncière sur les Propriétés Immobilières (TFPI) ;
- Les Droits de Mutation Immobilière (DMI) ;
- La Taxe de Stationnement (TS) ;
- La contribution aux Patentes (Pat) ;
- La contribution aux Licences (Lic).

Les ressources suscitées sont réparties entre le FEICOM et les CTD suivant les clés de répartition présentées dans le tableau ci-après

- La vente des cocardes et gadgets FEICOM
- Les subventions et ristournes consenties par L'état
- Les emprunts
- Toutes ressources éventuelles provenant de la coopération internationale dont la gestion lui est confiées au regard de ses missions.

#### ***IV.3.2.7. Le CFC (Crédit Foncier du Cameroun)***

Le **CFC** un établissement public à caractère commerciale Doté d'une personnalité juridique et de l'autonomie financière crée par décret N 77/140. DU 13 Mai 1977

Il a pour objet d'apporter son concours financier à la réalisation de tout projet destiné à promouvoir l'habitat.

A ce titre, il est habilité à :

- Financer les travaux d'équipement des terrains destinés à la construction des logements économiques.
- Rechercher et mettre en place les financements nécessaires aux sociétés immobilières et de promotion. Ainsi qu'à la réalisation de tous programme de logements économiques entrant dans les objectifs du plan et dont les caractéristiques techniques répondent aux normes définies.



- Collecter, recevoir, en vue de faciliter l'accès à la propriété immobilière, les dépôts des personnes physiques ou morales. A cet effet, le crédit foncier peut consentir des prêts à moyen et à long terme par engagement, aval ou escompte.
- Accomplir toute opération financière, commerciale, mobilière et immobilière se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus.

### **IV.3.3. Les acteurs non institutionnels de la gestion urbaine au Cameroun**

#### ***IV.3.3.1. Le rôle de plus en plus croissant des ONG***

La crise des ressources financières des Etats africains et la vague d'ajustement structurel qui en est résulté les a contraints à réduire de manière de manière drastique leurs interventions dans le secteur urbain. Ceci a eu pour effet de créer le fossé de développement entre les villes africaines et les villes des pays développés. Les Organisations de la société civile ont pris le relais pour dénoncer cet état de chose et entamer des actions pour marquer du changement. En plus, l'ouverture aux media de communication de masse (réseaux sociaux) contribuent à relayer des informations et des messages de prise de conscience par le plus grand nombre. De nos jours, plusieurs ONG sont de plus en plus actifs dans le domaine du respect de l'amélioration des conditions de vie en ville. Une bonne partie de ces organisation œuvre pour fournir des facilités aux populations afin qu'ils adhèrent aux programmes immobiliers initiés dans les villes et leurs périphéries. Les actions les plus visibles touchent le domaine du financement des opérations immobilières. Ici, plusieurs acteurs se déploient et on parfois à l'appui, des organismes privés étrangers.

L'émergence de la société civile dans les politiques urbaines est un autre fait marquant de ces dernières années. La vague de démocratisation qui touche principalement la société citadine, se traduit par un nouvel intérêt pour les projets d'aménagement participatif de quartiers, impliquant les ONG. Cette tendance se trouve renforcée par une prise en considération croissante du rôle des populations dans la mise en œuvre des politiques de gestion de l'environnement.

#### ***IV.3.3.2. Les partenaires multilatéraux au développement urbain au Cameroun : AFD, la BM, le PNUD, la BAD***

La communauté des bailleurs de fonds manifeste un intérêt croissant pour le développement urbain ; la banque mondiale (BM) qui est la principale source d'aide en faveur du développement urbain a décidé d'augmenter le volume de ses projets urbains.

L'appui aux politiques de décentralisation et à la gestion des municipalités africaines est devenu une des priorités importantes de la communauté internationale. Les bailleurs de fonds multilatéraux (Banque mondiale, le PNUD, l'UE, ou la BAD), ou bilatéraux et notamment la France y consacrent chaque année une part croissante de leur aide. Les modalités de mise en œuvre de cette aide peuvent différer d'une agence à l'autre, mais toutes ont les mêmes objectifs. Aujourd'hui la France agit dans certains projets du secteur urbain à travers les contra C2D (Contrat de désendettement développement).

En s'appuyant sur les programmes comme le PPAB en cours, la Banque Mondiale voudrait maquer directement son impact tout en réduisant le rôle des administrations publiques dans la résolution des grands problèmes du secteur urbain. Aussi, elle vise à remplir l'autre volet de son cahier des charges qui est la réduction de la pauvreté dans le monde. Compte tenu du fait que la majorité de la population mondiale vit désormais dans les villes, ceci permet d'atteindre le but de cet objectif avec efficience.

De nos jours les villes africaines en général et celles du Cameroun en particulier, au regard de leur expansion et surtout de l'avènement de la décentralisation mettent en lumière des enjeux complexes. Des dysfonctionnements engendrés par plusieurs années de gestion urbaine centralisée constituent visiblement des défis importants pour les collectivités territoriales dépourvues d'expérience et désormais chargées de résoudre l'équation urbaine. C'est pourquoi le Cameroun à travers plusieurs reformes de son gouvernement à revue les prérogatives du MINH DU pour placer l'habitat et le développement urbain comme des priorités pour accélérer la croissance et atteindre l'émergence en 2035.

## CONCLUSION

Le Rapport diagnostic qui expose les problèmes de développement urbain dans le quartier SISIA à Bamenda et embraye sur les ébauches de solution est un document fixant les grandes lignes pour la suite des activités de cette phase du programme PPAB.

Nous avons analysé et avons sorti un classement des quartiers sous structuré par ordre de priorité quant à l'urgence des opérations de restructuration / rénovation. Ceci s'est effectué après que nous ayons exposé sur la présentation de la ville de Bamenda et la présentation du travail pour cette première mission. Après la priorisation de ce quartier, nous avons procédé à une analyse de la zone d'étude assorti du diagnostic des problèmes urbains. Ensuite quelques ébauches de solution ont été émises. Ceci a été possible grâce à des opérations d'enquête sur le terrain suivi d'une analyse de la situation foncière. Nous avons travaillé sur le cadre d'intervention de tous les acteurs en ce qui concerne l'opération d'aménagement urbain. Après toutes ces activités nous avons collecté toutes nos données afin de les présenter dans un rapport constitué d'un document écrit et d'un recueil de document graphique. Dans ce recueil nous avons des cartes à l'échelle de la ville et à l'échelle de la zone d'étude. Ces données collectées nous ouvrent droit le chemin pour la deuxième mission qui concerne le marché immobilier dans SISIA et dans toute la ville. Ce travail qui est le tout premier pour cette phase du programme PPAB est illustrateur de la forme et du contenu de toutes les autres missions qui viendront remplir nos obligations contractuelles pour ce projet d'étude d'urbanisme opérationnel dans un milieu urbain défavorisé et précaire.

## BIBLIOGRAPHIE

### Documents :

- Rapport du PPAB-Sisia élaboré par ERA-Cameroun 2014
- Etude sur la Stratégie d'identification du stock de bidonvilles dans les 14 Communautés Urbaines du Cameroun : CU de Bamenda IEA/KAS 2014/2015
- 3ème Recensement Général de la Population et de l'Habitat de 2005 (RGPH)
- Chartes africaine du logement social, 2009
- Document d'identification et de priorisation des quartiers sous structurés de la ville de Yaoundé, Douala et Bafoussam
- Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi
- Etude du secteur de l'immobilier au Cameroun, Décembre 2011
- Etude sur la demande et les besoins en habitat social au Cameroun, Décembre 2015
- Plan d'Occupation des Sols de Bamenda 3,
- Plan Directeur d'Urbanisme de Bamenda
- Recueil des textes relatifs à l'urbanisme au Cameroun
- Régime foncier et domanial au Cameroun, 2008
- Stratégie nationale de financement du logement social au Cameroun, MINHDU, 2010

### Ouvrages et publications :

- **Guillaume Josse et Pierre-Alain Pacaud, *Améliorer-les-quartiers-précaires-Approches-suivies-au-Burkina-Djibouti-et-Haïti.***
- **jean François TRIBILLON, *Villes africaines, nouveau manuel d'aménagement foncier* ; édition du 13 déc. 1993.**
- Rapport des Nations Unies 2008
- ONU-Habitat (2010) : **Guide pratiques pour les décideurs politiques N° 8 : « Loger les pauvres dans les villes africaines, les autorités locales : faire face aux défis urbains d'une manière participative et intégrée**
- ONU-Habitat (2011) : **Guide pratiques pour les décideurs politiques N°2 : Loger les pauvres dans les villes africaines, « logement pour les faibles revenus : les moyens d'aider les pauvres à trouver un logement décent dans les villes africaines »**
- ONU-Habitat (2011) : **Guide pratiques pour les décideurs politiques N°5 : Loger les pauvres dans les villes africaines, « les moyens d'aider les pauvres à financer leur logement »** Karempress, -

### Dispositions législatives et administratives

- Loi n°2004-03 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun
- Loi N° 97-003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière
- Loi n° 2009/010 du 08 juillet 2009 régissant la location-accession à la propriété immobilière - Loi n° 2010/022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété des immeubles.
- Loi n° 85-09 du 4 juillet 1985 Relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation
- Ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier au Cameroun
- Décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005 modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier
- Décret no 2008/025 du 17 janvier 2008 portant création de la Communauté Urbaine de Garoua
- Décret n° 2008/0738/PM du 23 avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier.
- Arrêté 085/CABPM du 20 avril 2010 portant création d'un comité interministériel de supervision et de pilotage du programme gouvernemental de construction de logements sociaux et d'aménagement des parcelles de terrains
- Loi N°96/12 du 5 août 1996 portant loi-cadre relative à la gestion de l'environnement ;

## ANNEXES

**ANNEXE 1 : Liste des propriétaires et occupants dans le quartier  
Sisia.**

**ANNEXE 2 : Carte de la zone d'étude dans la ville de Bamenda.**



### ANNEXE 3 : Carte topographique de Sisia à l'échelle du site

## **ANNEXE 4 : Cartes thématiques de Sisia**

(Source : Era-Cameroun 2014 ; Polygone Sarl 2016)