

SOMMAIRE

LISTES DES ACRONYMES	4
DEFINITIONS DES CONCEPTS	5
LISTE DES FIGURES	7
LISTE DES TABLEAUX	7
PREAMBULE	8
I- INTRODUCTION	10
II- RAPPEL DE LA CONSISTANCE DE LA MISSION 1 (DIAGNOSTIC)	12
II.1- LOCALISATION DE LA ZONE D’ETUDE	13
II.2- PRESENTATION DU SITE NATUREL	16
II.3- SITE CREE	17
III- L’ANALYSE DES MOYENS DONT DISPOSE LA PUISSANCE PUBLIQUE POUR PILOTER LES OPERATIONS D’AMENAGEMENTS FONCIERS	23
III.1- LES PROPOSITIONS DU MANUEL DE L’URBANISME EN PAYS TROPICAL.....	24
III.2- LE CADRE GENERAL DE LA REORGANISATION DE NKOLBIKOK	25
III.2.1- La liste des Lois utiles	27
III.2.2- La Liste des Décrets utiles.....	27
III.2.3- Moyens dont disposent les sociétés publiques d’aménagement et immobilières.	28
III.3- PREVISION DU PLAN DIRECTEUR D’URBANISME ET REALITES SUR LE TERRAIN.....	28
III.3.1- Prévision du Plan Directeur d’Urbanisme	28
III.3.2- Réalités sur le terrain	28
IV- L’ANALYSE DE L’OFFRE ET LA DEMANDE DE PARCELLES ET BATIMENTS POUR LOGEMENTS, SERVICES ET COMMERCE DANS LE CENTRE-VILLE DE YAOUNDE	30
IV.1- LE PROCESSUS DE PRODUCTION DES ESPACES DEVANT FAIRE L’OBJET DES OPERATIONS SUR LE MARCHE DU FONCIER.....	31
IV.2- LES PRINCIPAUX ACTEURS SUR LE MARCHE DES OPERATIONS FONCIERES A YAOUNDE	32
IV.2.1- Les vendeurs sur le marché des opérations foncières à Yaoundé.....	32
IV.2.2- Les acheteurs sur le marché des opérations foncières à Yaoundé	33
IV.3- L’INFORMEL.....	33
IV.4- LES INTERMEDIAIRES	34
IV.5- LA DYNAMIQUE DE L’OFFRE ET DE LA DEMANDE DE TERRAIN A YAOUNDE	34
IV.6- LE PRIX CONSENTI DANS LES OPERATIONS FONCIERES A YAOUNDE	35

V-	L'ANALYSE ET L'EVALUATION DE LA SITUATION ET LA CAPACITE DE PRODUCTION DES BATIMENTS A USAGE DE LOGEMENT, SERVICE ET COMMERCE DES OPERATEURS FONCIERS ET IMMOBILIERS PRIVES ET PUBLICS.....	39
V.1-	LES CONSTRUCTIONS IMMOBILIERES A YAOUNDE.....	40
V.2-	LE MARCHE DES LOGEMENTS A YAOUNDE.....	40
V.2.1-	Les constats	40
V.2.2-	Les impacts des constats sur le marché des logements à Yaoundé	41
V.2.3-	La typologie des produits sur le marché des logements à Yaoundé, leur producteur et leur consommateur.	42
V.2.4-	Les prix des loyers sur le marché des logements à Yaoundé	45
V.2.5-	Les prix des loyers sur le marché des bureaux et locaux commerciaux à louer	46
V.2.6-	Le Marché de l'immobilier pour équipements divers	46
VI-	L'EVALUATION DU POIDS DU SECTEUR INFORMEL DANS LA PRODUCTION DE TERRAINS A BATIR ET L'AUTO CONSTRUCTION DES BATIMENTS.....	47
VII-	L'ANALYSE DU NIVEAU D'ADHESION DES PROPRIETAIRES/OCCUPANTS DE BONNE FOI VIS-A-VIS DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT FONCIER.....	49
VII.1-	RESULTATS DES ENQUETES SUR LE NIVEAU D'ADHESION DES PROPRIETAIRES/OCCUPANTS DE BONNE FOI VIS-A-VIS DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT FONCIER50	
VII.2-	LE NIVEAU D'ADHESION DES PROPRIETAIRES TERRIENS VIS-A-VIS DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT FONCIER	50
VII.3-	LE NIVEAU D'ADHESION DES RESIDENTS DE LA ZONE VIS-A-VIS DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT FONCIER	51
VIII-	L'ANALYSE DE LA POSSIBILITE D'UN REGROUPEMENT DES PROPRIETAIRES TERRIENS IDENTIFIES EN GIFU EN VUE DE FACILITER L'AMENAGEMENT DES GRANDS ENSEMBLES FONCIERS EN PARTENARIAT AVEC DES INVESTISSEURS PRIVES.....	52
VIII.1-	LE PROJET DE GIFU EN COURS.....	53
VIII.1.1-	Ordre du jour de la rencontre.....	53
VIII.1.2-	Principales remarques, conclusions et suggestions obtenus lors de la rencontre	53
VIII.2-	LES RESULTATS DES ENQUETES SUR LE TERRAIN	55
VIII.2.1-	Le partenariat possible avec les investisseurs privés.....	55
IX-	L'ANALYSE DU NIVEAU D'ADHESION ET DE COMPREHENSION DES PROPRIETAIRES/OCCUPANTS DE BONNE FOI VIS A VIS A LA PRATIQUE DE LA COPROPRIETE.....	57
IX.1-	RESULTATS DES ENQUETES DE TERRAIN SUR LE NIVEAU D'ADHESION ET DE COMPREHENSION DES PROPRIETAIRES/OCCUPANTS DE BONNE FOI VIS A VIS A LA PRATIQUE DE LA COPROPRIETE	58

IX.2-	LE NIVEAU D'ADHESION ET DE COMPREHENSION DES PROPRIETAIRES IMMOBILIERS DE BONNE FOI VIS A VIS A LA PRATIQUE DE LA COPROPRIETE.....	58
IX.3-	LE NIVEAU D'ADHESION ET DE COMPREHENSION DES RESIDENTS DE LA ZONE D'ETUDE VIS A VIS A LA PRATIQUE DE LA COPROPRIETE.....	59
X-	L'ANALYSE DE LA FAISABILITE DES OPTIONS SUIVANTES AINSI QUE LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT A ENVISAGER.....	60
X.1-	POPULATIONS INTERESSEES PAR UNE REINSTALLATION EN PERIPHERIE OU DANS DES ZONES D'HABITAT IDENTIFIEES DANS LE PDU OU DANS UNE COMMUNE VOISINE.....	61
X.2-	RECASEMENT <i>IN-SITU</i> DES POPULATIONS CONSTITUEES EN GIFU ET DES OCCUPANTS DE BONNE FOI DANS LE CADRE DE LA COPROPRIETE.....	62
XI-	L'EVALUATION DES CONTRAINTES ET CONSEQUENCES LIEES AUX PRATIQUES DES COLLECTIVITES COUTUMIERES ET A LEUR MODE D'INTERVENTION	63
XI.1-	AU REGARD DES RESULTATS DES ENQUETES.....	64
XI.2-	L'AMENAGEMENT CONCERTÉ SELON LES PROPRIETAIRES TERRIENS ET LES RESIDENTS	64
XII-	L'INVENTAIRE ET L'ANALYSE DES MECANISMES DE FINANCEMENT EXISTANT POUR L'ACCESSION A LA PROPRIETE DANS LA PERSPECTIVE D'UNE PRISE DE PARTICIPATION DES OCCUPANTS/PROPRIETAIRES SOLVABLES AU FINANCEMENT DES OPERATIONS A TRAVERS LES GIFU	66
XII.1-	LE FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES PAR L'INFORMEL.....	67
XII.2-	LE FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES PAR LES BANQUES COMMERCIALES	68
XII.3-	LE FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES PAR LE CREDIT FONCIER DU CAMEROUN (CFC).....	69
XII.4-	LE FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES PAR L'ETAT DU CAMEROUN	70
	CONCLUSION	72
	ANNEXE	75

LISTES DES ACRONYMES

BET	:	Bureau d'Etudes Techniques
CDE	:	Camerounaise des Eaux
CFC		Crédit Foncier du Cameroun
CUY	:	Communauté Urbaine de Yaoundé
DCE	:	Dossier de Consultation des Entreprises
DSCE	:	Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi
DUP		Déclaration d'Utilité Publique
ENEO	:	Energie Nouvelle du Cameroun
GIFU	:	Groupement D'Initiative Foncière Urbaine
MINATD		Ministère de l'Administration Territoriale et de la Décentralisation
MINDCAF		Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières
MINEPDED		Ministère de l'Environnement, de la Protection de la Nature et du Développement Durable
MAETUR.	:	Mission d'Aménagement et d'équipement des Terrains Urbains et Ruraux
MINMAP		Ministère des Marchés Publics
MINHDU	:	Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain
OMD		Objectifs du Millénaire pour le Développement
ONU	:	Organisation des Nations Unies
ONU- Habitat	:	Organisation des Nations Unies pour l'Habitat
PDU		Plan Directeur d'Urbanisme
PPAB	:	Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles
SIC	:	Société Immobilière du Cameroun
SOPRIN	:	Société de Promotion Immobilière Nationale
TdR		Termes de Référence
VRD	:	Voiries et Réseaux Divers

DEFINITIONS DES CONCEPTS

La définition de quelques terminologies importantes ainsi que la clarification de certaines notions nous semblent nécessaire pour une bonne compréhension des tenants et des aboutissants de la présente mission.

L'urbanisme est à la fois un champ disciplinaire et un champ professionnel recouvrant l'organisation de la ville et de ses territoires. Selon l'article 3 de la loi régissant l'urbanisme au Cameroun.

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

Il convient de distinguer deux types d'urbanisme :

- **L'urbanisme opérationnel** qui consiste en un ensemble d'opérations d'équipement ou de construction, d'initiatives publiques ou privées, réalisées en application d'un plan d'urbanisme.
- **L'urbanisme réglementaire** ou de planification qui consiste à créer des documents d'urbanisme définissant les règles à respecter au sein d'un territoire. C'est donc l'ensemble des dispositions de droit public ayant pour objet de déterminer les conditions de l'utilisation et de l'occupation des sols. C'est ce qui permet de mieux organiser, contrôler des initiatives privées en matière d'urbanisme.

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

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

Les Groupements d'Initiative Foncière Urbaine (GIFU) sont des associations entre propriétaires fonciers intéressés pour l'exécution des travaux et opérations tels que les opérations de remembrement de parcelles ; la mise en exploitation par un tiers ; la construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif ; la conservation, la restructuration et la mise en valeur des secteurs sauvegardés et enfin les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine.

La Copropriété est un ensemble immobilier bâti comportant différentes résidences constituées d'habitations contiguës ou séparées, ayant des parties communes appartenant dans l'indivision à l'ensemble des copropriétaires.

Les définitions ci-après sont admises dans la cadre dans la Copropriété :

- **Lot** : partie privative et quote-part des parties communes d'un immeuble en copropriété ;
- **Parties privatives** : parties des bâtiments et des terrains affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé ;
- **Parties communes** : parties des bâtiments et des terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ;
- **Destination de l'immeuble** : ensemble des caractéristiques de construction, d'affectation, de confort, de commodité, d'environnement et d'esthétique qui définissent le genre, la qualité, le standing et la valeur d'un immeuble ;

- **Syndic de copropriété** : organe d'exécution des décisions du syndicat prises en Assemblée Générale ;
- **Règlement de copropriété** : acte conventionnel établi entre copropriétaires, ainsi qu'entre chacun d'eux et le syndicat ;
- **État descriptif de division** : document d'identification des lots pour les besoins de publicité foncière ;
- **Groupe d'immeubles** : ensemble d'immeubles bâtis techniquement homogènes dont chaque propriété est répartie en lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de toutes les parties communes ;
- **Ensemble immobilier** : groupe d'immeubles bâtis dont les bâtiments constitués par des immeubles collectifs ou des maisons individuelles font l'objet de droit de propriété et/ou de copropriété, se superposant à une copropriété générale comprenant le sol et tous les éléments d'équipement nécessaires à l'ensemble ;
- **Titre de propriété** : certification officielle de la propriété immobilière d'une personne sur un ou plusieurs lots d'une copropriété ;
- **Unions des syndicats** : groupement de plusieurs syndicats dont l'objet est d'assurer la gestion partagée des charges des copropriétaires ayant entre elles un lien juridique et/ou physique.

Découpage parcellaire : C'est la division du sol et de l'ensemble des lots qui le constituent en parcelle et leur représentation cartographique.

Lotissement : Opération de division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments. Le nombre de terrains résultant de cette division doit être supérieur à 2. Cette opération est soumise à autorisation. Elle comprend l'aménagement et la desserte en réseaux de ces terrains. Le terme désigne également l'ensemble d'habitations résultant d'une opération de lotissement.

Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) : C'est un document de planification qui fixe les orientations majeures de l'aménagement de la localité, la distribution générale des sols, la programmation des équipements. Il est prescrit par le MINH DU et élaboré par la communauté urbaine, ou le groupement de communes.

Planification urbaine : C'est l'ensemble des études, des démarches, voire de procédures juridiques ou financières, qui permettent aux collectivités publiques de connaître l'évolution des milieux urbains, de définir les hypothèses d'aménagement, puis d'intervenir dans la mise en œuvre des options retenues

Remembrement : Actions concourant à assurer, par redistribution des terrains entre les différents propriétaires à l'intérieur d'un périmètre, une meilleure adéquation du parcellaire à l'usage du terrain. En zone urbaine, le remembrement permet de remodeler le parcellaire de façon à permettre la réalisation des opérations d'urbanisme

Tissu urbain : Ensemble des éléments du cadre urbain qui constituent un tout homogène. En d'autres termes, c'est l'expression physique de la forme urbaine. La notion de tissu urbain est à la fois statique (état des formes urbaines à un moment donné) et dynamique (porteuse de possibilités d'évolution de ces formes urbaines).

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Répartition des chefferies/blocs en pourcentage selon la qualité de participation dans les transactions foncières 64

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Liste des propriétaires fonciers 18

Tableau 2: Quelques valeurs mercuriales du foncier dans la zone d'étude..... 36

Tableau 3: Evolution du prix de loyer d'un logement type T3 (2 chambres à coucher) à Yaoundé ; sur le même logement ayant subi de légères rénovations ou un rafraîchissement entre 2005 et 2016..... 41

Tableau 4: La typologie des produits sur le marché des logements à Yaoundé, leur producteur et leur consommateur. 43

Tableau 5: La typologie des produits sur le marché des logements à Yaoundé, leur producteur et leur consommateur, suite ; 44

Tableau 6 : La corrélation prix du loyer d'un logement et valeur foncière. 45

Tableau 7: Une tendance sur les prix du loyer des locaux commerciaux. 46

Tableau 8: Le niveau d'adhésion des chefs de ménages par rapport au projet 50

Tableau 9: Répartition des propriétaires terriens selon la promptitude à intégrer un GIFU 55

Tableau 10: Répartition des ménages selon la promptitude du chef de ménage à constituer une copropriété..... 58

Tableau 11 : Répartition des ménages selon l'intérêt du chef de ménage à contribuer à une réinstallation dans une zone de recasement en périphérie..... 61

Tableau 12 : Répartition des ménages selon le mode de financement des projets sur la parcelle... 68

PREAMBULE

La présente mission (Mission 2) se veut la phase 3 de l'exécution du **Marché N° 000310/M/MINMAP/DGMAS/DMSPI/CE6/CEA7/BM/2015** relatif à l'Etude de la **Restructuration / Rénovation des quartiers sous structurés dans les communautés urbaines de Bamenda, Kribi et Yaoundé ; Lot n°1 : Nkolbikok - Yaoundé** ; lequel Marché a été attribué au Cabinet LE COMPETING-BET, et l'Ordre de service N°0461 / F / 2 / OS / MINHDU / SG / DOU / SDOAE / SRR / IS a été notifié le 12 Octobre 2015 ; étant précisé que la phase 1 du marché portait sur le Rapport de démarrage et la phase 2 sur le Rapport diagnostic.

Cette Mission 2 relative à *l'Etude de marché des opérations immobilières dans le quartier Nkolbikok*, comportera des orientations devant faciliter l'accomplissement de la suivante (Mission 3) et ce, par des analyses et propositions qui permettront de mener à bien ce programme de promotion immobilière peu classique qu'est la restructuration urbaine (avec rénovation de certains ilots) de la zone d'étude.

En effet, le Programme du Gouvernement du sous-secteur de Développement Urbain prévoit pour les zones sous structurées en plein centre-ville, une réorganisation, mettant sur pied des projets de restructuration et/ou de rénovation urbaine. Ces opérations découlent aussi du Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi (DSCE) et des Objectifs du Millénaire pour le Développement (OMD) visant à améliorer les conditions de vie d'au moins 100 millions d'habitants d'ici 2020. D'où le présent projet pour des opérations d'aménagement dans la zone de Nkolbikok à Yaoundé.

De nombreuses perturbations survenues au cours de la réalisation de cet important projet pilote, notamment lors de la Mission 1, aux rangs desquels les difficultés de terrain eu égard au confinement des sites et certaines réticences et instabilités des personnes enquêtées, ont concouru à retarder la validation du Rapport de ladite Mission 1 : Etude Diagnostique.

La présente Mission 2 sera aussi retardée en raison de la difficulté à :

- *Réunir les propriétaires terriens détenteurs des titres fonciers mères dans la zone d'étude ; lesquels propriétaires terriens avaient des appréhensions sur le bien-fondé d'une rencontre avec le Consultant, eu égard aux antécédents malheureux avec le premier bureau d'études ayant travaillé sur le projet ; et la rencontre se tiendra finalement le 06 janvier 2017 ;*
- *Organiser les consultations populaires qui devaient se faire avec l'implication des détenteurs des titres fonciers mères qui sont pour la plupart chef de quartier ou chef de bloc dans la zone d'étude.*

I- INTRODUCTION

La ville de Yaoundé se déploie à un rythme effréné ; ce qui a donné et continue de donner lieu à la formation de quartiers à habitat anarchique sous-structurés et sous-équipés, qui s'étalent aussi bien dans sa partie centrale que dans ses périphéries. Sensible à ce phénomène qui altère considérablement le paysage urbanistique de la capitale du Cameroun, les pouvoirs publics camerounais, représentés par **Monsieur le Ministre de l'Habitat et du Développement Urbain, Maître d'Ouvrage**, engage dès à présent une approche curative qui cible au départ des quartiers centraux. Aussi a-t-il bien voulu confier la mise en œuvre de cette initiative probante, pour la ville de Yaoundé, au Cabinet LE COMPETING-BET, sous forme du projet intitulé "*l'Etude de la Restructuration / Rénovation des quartiers sous structurés dans les communautés urbaines de Bamenda, Kribi et Yaoundé ; Lot n°1 : Nkolbikok -Yaoundé*", au titre d'une expérience pilote qui permettra plus tard de lancer un vaste programme de rénovation et de restructuration des quartiers à habitat anarchique de Yaoundé dans un premier temps, mais aussi des villes secondaires et moyennes par la suite.

Ces études dans leur ensemble se déclinent en cinq missions spécifiques dont la présente **Mission 2 portant sur l'Etude de marché des opérations immobilières dans le quartier Nkolbikok**, a été précédée par la **Mission préliminaire relative à l'Etablissement du rapport de mise en œuvre**, et de la **Mission 1 sanctionnée par le Rapport Diagnostique**. A l'issue de la présente Mission 2, et au regard des termes de référence de ce marché, il est notoire que ce sont les rapports des missions 1 et 2 qui seront le socle des suivantes ; à savoir :

- **La Mission 3 sur l'Etude de faisabilité,**
- **La Mission 4 sur les Eudes techniques des programmes d'aménagements,**
- **La Mission 5 sur la mobilisation de ressources nécessaires à cette réorganisation de Nkolbikok.**

Dans sa structuration, la Mission 2 s'inspire des grandes articulations des termes de référence, principalement des dix points y relatifs (à la Mission 2) ; lesquels points devront mettre en évidence :

- *Les éléments importants pour la mise en œuvre des GIFU et de la copropriété dans le processus de restructuration de la zone de Nkolbikok ;*
- *Les actions possibles de la Puissance Publique pour une réorganisation efficace de la zone d'étude ;*
- *Les spécificités du marché du foncier dans la ville de Yaoundé ;*
- *Les caractéristiques du marché des logements et des locaux à usage commercial et administratif ;*
- *Le poids du secteur informel dans les opérations immobilières à Yaoundé et dans la zone d'étude ;*
- *Les possibilités de financement d'une opération peu classique de promotion immobilière qu'est la rénovation du quartier ici concerné.*

II- RAPPEL DE LA CONSISTANCE DE LA MISSION 1 (DIAGNOSTIC)

II- RAPPEL DE LA CONSISTANCE DE LA MISSION 1 (DIAGNOSTIC)	12
II.1- LOCALISATION DE LA ZONE D'ETUDE	13
II.2- PRESENTATION DU SITE NATUREL.	16
II.3- SITE CREE	17

II.1- LOCALISATION DE LA ZONE D'ETUDE

Le quartier Nkolbikok est l'un des quartiers sous-structurés de la ville de Yaoundé dont la localisation est relevée par la carte ci-après. D'après cette dernière, le quartier Nkolbikok est délimité au Nord par les quartiers Etetak II et Cité-Verte, au Nord-Est par le quartier Mokolo, au Sud-Est par le quartier Melen, au Sud par les quartiers Ngoa-Ekele II et Obili, et à l'Ouest par le quartier Mvog-Betsi II.

Le quartier Nkolbikok est ceinturé par deux voies primaires :

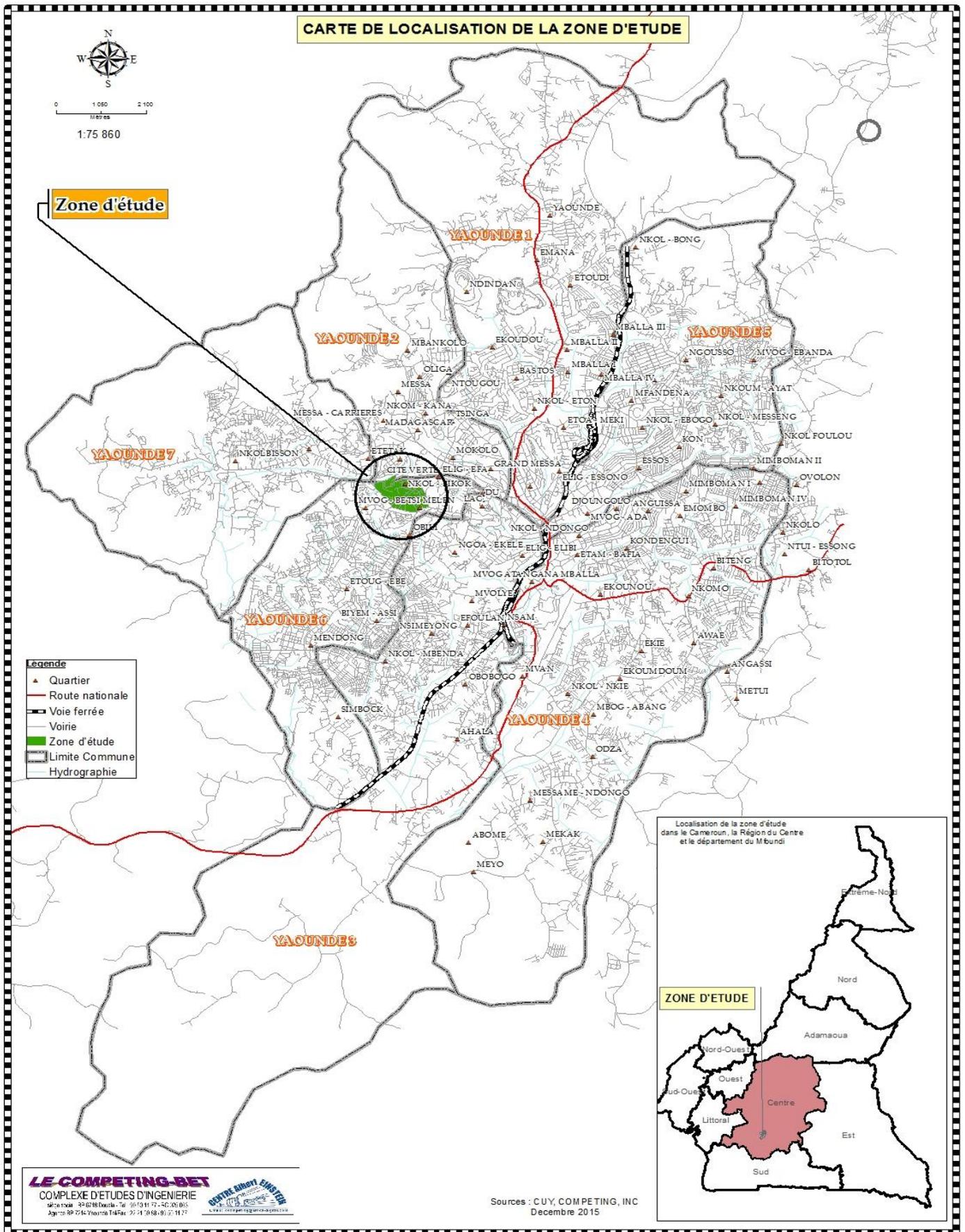
- La première va de Total Melen au Carrefour MEEC en passant par le lieudit Mini ferme, le poste de Transformation et le MATGENIE ;
- La deuxième quant à elle relie Total Melen au Carrefour MEEC mais cette fois en passant par le marché Melen, la GP Melen, le marché de Mvog Betsi.

La zone d'étude est découpée en neuf zones de dénombrement, de ZD1 à ZD9.

Cependant, il convient de noter que le quartier Nkolbikok, est administrativement découpé en plusieurs sous-ensembles représentatifs que sont :

- Nkolbikok 2 duquel relève les zones de dénombrement ZD1, ZD2, ZD8 (partiellement), ZD7 (partiellement) et ZD3 (partiellement). En outre, cet espace est subdivisé en huit (08) blocs de 1 à 8, assujettis chacun à un chef de Bloc. Cet ensemble est dirigé par un chef de quartier ;
- Melen 7A, supervisé par un chef de quartier ;
- Melen 7B, occupant quasiment la partie centrale de l'étendue du site, et comportant entre autre les ZD8 (partiellement) ZD7 (partiellement), ZD5.) ;
- Melen 9, supervisé par un chef de quartier.

La population de la zone d'étude est estimée à environ **16 235** habitants pour une superficie de **72 ha**.





II.2- PRESENTATION DU SITE NATUREL.

- Relief.

Dans son ensemble, l'îlot foncier de Nkolbikok à l'aspect d'une cuvette, dont les flancs ont des pentes souvent très élevées (pouvant atteindre 10% comme dans le cas de la ZD5, la ZD6 et ZD7), ce qui accentue le ravinement des voies qui sont majoritairement en terre. Néanmoins les zones se situant à ce niveau ont un avantage en ce qui concerne le drainage naturel des eaux. Aussi, au niveau des bas-fonds dont les pentes sont très faibles (1 à 2%), on y retrouve des marécages (les parties planes des ZD1, 2, 3, 5, 8). Les eaux ruisselant dans le quartier s'écoulent suivant les pentes de la zone et se rejoignent en un cours d'eau, Edzoa Mballa, qui fait principalement l'objet de l'aspect hydrographique de la zone et dont les abords sont le plus souvent sujets à des inondations.

- Hydrographie.

L'hydrographie de la zone est caractérisée par la présence d'un petit cours d'eau qui serpente le quartier au nom d'Edzoa-Mballa (qui traverse les ZD1 à 5 et les ZD 8 et 9) s'écoulant dans un drain non aménagé ou même naturel. Il prend sa source à Melen 7A puis se jette en sortie de zone dans la rivière Abiergue, qui elle-même rejoint plus loin le Mefou, de largeur et de hauteur approximatives de 1,5 m et 2m respectivement.

- Climat.

De connivence avec celui de Yaoundé, le climat dans la zone d'étude est de type équatorial guinéen classique. Pendant l'année, on peut distinguer quatre saisons caractérisées par le nombre de jours pluvieux : une saison sèche (Décembre, janvier, février) une petite saison de pluies (Mars, avril, mai, juin), une petite saison sèche (Juillet, août) et une grande saison des pluies (Septembre, octobre, novembre). L'alternance des saisons sèches et humides est réglée par la position de la trace au sol du front Intertropical séparant l'air sec (harmattan) au nord de l'air humide (mousson) au sud. La précipitation moyenne annuelle de 1600 mm/an, la température moyenne journalière de 24 °C et une évapotranspiration de 800 mm/an caractérisent ce climat (Fouepe et al.2011)

- Végétation.

La zone étant en milieu urbain, elle est caractérisée par une végétation marquée par la présence de quelques arbres fruitiers, des herbes poussant dans le marécage et de part et d'autre du drain dégradé et non aménagé, par la culture de quelques aliments pour une consommation personnelle comme le maïs et le Macabo.

- Géologie et sol.

Dans la ville de Yaoundé et ses environs, les formations pédologiques se subdivisent généralement en trois types de sols :

- les sols ferralitiques rouges, très épais (20-30m) et plus abondants, sont localisés sur les sommets des interfluves et sont développés sur une roche gneissique ;
- les sols ferralitiques jaunes sont localisés dans les bas-fonds à large vallée et pentes adoucies;
- les sols hydromorphes tapissent généralement les vallées marécageuses. Leur matrice est argileuse. Ces sols sont gorgés d'eau.

II.3- SITE CREE

- Equipements

Les équipements de Nkolbikok se caractérisent par la présence des grandes entreprises telles le MATGENIE, la MIPROMALO et ENEO.

On y rencontre également des équipements sanitaires qui sont : les cabinets de soins (Mère Thérèse, la Providence, la Référence, SANTE ESPOIR, de l'ALPES, Laveran), le centre de vaccination et d'hospitalisation d'urgence, le centre de santé Full Bright, la pharmacie SOTOWNEK, ainsi que le grand centre hospitalier le CHU situé à 500 m du site et la pharmacie des 7 collines.

Comme équipements éducatifs, le quartier Nkolbikok en compte sept (07), parmi lesquels le groupe Scolaire FUSEE, le Holy Infant School.

Les équipements culturels sont : le Foyer culturel ENTCHA, le Foyer Culturel Banwa, le Triomphant Ministers International, The Grace Church in Cameroon, la Mission Catholique St Paul de Ndzong-Melen et l'Eglise Evangélique du Cameroun.

Les équipements de tourisme sont la résidence Hôtelière SANS RIVAL, le Noka Hôtel et le zoo de Mvog-Betsi à proximité de notre site.

Trois stades constituent l'essentiel des équipements sportifs.

Les équipements administratifs sont constitués uniquement des chefferies.

Les équipements marchands sont multiples notamment un parc à bois, de multiples bars-boutiques, snack bars, des ateliers de couture, des salons de coiffure, des cordonneries, des garages et le marché Mvog-Betsi qui est séparé du site par une route bitumée.

Les problèmes et les manquements de Nkolbikok en termes d'équipements sont remarquables de prime à bord sur l'éclairage public qui est quasi-inexistant dans le site. Une réelle insécurité est ainsi créée. Tous les ménages n'ont pas accès au réseau de la CDE, ce qui rend l'approvisionnement en eau potable difficile.

- Foncier

Les différents statuts juridiques du foncier rencontrés dans le site sont des terrains titrés, des terrains en cours d'immatriculation et des terrains non titrés. On retrouve à Nkolbikok quelques propriétaires dont certains ont des titres fonciers et d'autres sont en attente de morcellement.

Le principal problème foncier sur le site est relatif aux propriétaires coutumiers possédant un titre foncier mère. Ayant hérités ces terrains de leurs parents, ils estiment que ces derniers les avaient vendu à des prix dérisoires. C'est pourquoi ils exigent des occupants un nouvel achat des parcelles avant de signer le procès-verbal d'abandon des droits coutumiers, indispensable à l'établissement d'un titre foncier. Ce qui est un réel problème dans la mesure où l'interlocuteur doit être clairement identifié pour la réalisation d'une opération d'aménagement. Ils s'opposent même souvent aux travaux de rénovation des maisons. On note également comme problème, le fait qu'une grande partie des propriétaires rencontrés n'ont pas de permis de bâtir, prétextant qu'à l'époque, on n'avait pas besoin de cela pour construire.

Tableau 1 : Liste des propriétaires fonciers

Id	Noms	Num CCP	Superficie	Num TF
1	BOGNE ALAIN ET CTS	CCP 3464	388 m ²	/
2	/	/	582 m ²	TF 2937
3	STANDARD BANK	/	4037 m ²	TF 2937
4	S.C.I. HIBISCUS	CCP	617 m ²	/
5	KENMOGNE KAMGAING	CCP 6476 M	500 m ²	/
6	FOUDA JEAN MARIE	CCP 13346 M	262 m ²	/
7	ALIMA NDONGO CHRISTINE ERNESTINE	CCP 12643 M	312 m ²	TF 37350 M
8	AYISSI NEE ESSO OLIVE JULIE ANDRE	CCP 5084	650 m ²	/
9	ETONE ANDRE	CCP 2060	268 m ²	/
10	ARCHIDIODESE DE YAOUNDE	CCP 14707	4174 m ²	/
11	NGOUNOU SUZANNE	CCP 456 M3	212 m ²	/
12	VEUVE OKENGA CECILE ET CTS	CCP 5629	331 m ²	/
13	FOMEKO	CCP 443	402 m ²	/
14	Ymele	CCP 11057 M	160 m ²	/
15	S.C.I. LA NOBLESSE	CCP 4944 M	596 m ²	/
16	Mme TIBAGNA COLETTE MAGNIE EPSE NYAABIA	CCP 9461 M	401 m ²	/
17	BINDE B ELVIS	CCP 7733 M	478 m ²	/
18	ELEL EPSE BORN	CCP 7341 M	411	/
19	EDOA ESSONO ANDRE	CCP 16121 M	01Ha 64a 65ca	/
20	HAROUNA IBRAHIM	CCP 8878 M	498 m ²	/
21	YOUMBI VICTOR PARFAIT	CCP 13663 M	677 m ²	/
22	PARC NATIONAL DE MATERIEL DE GENIE CIVIL	CCP 2061 M	/	/

Source : Mappe foncière MINDCAF, Avril 2016.



- **Bâti**

Des enquêtes faites sur le terrain, il en ressort majoritairement des maisons en terre battue. Le matériau dominant pour la confection des sols est la chape en ciment lissée grise et pour le toit des tôles ondulées. On note aussi la présence des maisons en dur, semi dur, poto-poto (argile), briques de terre, planches ou matériaux de récupération. Les bâtiments en étage sont généralement des cités et des boutiques ; on note aussi la présence des habitations de type moyen et haut standing avec pour matériaux de construction les parpaings.

Les constructions sont faites de manière désordonnée et implantées en amas, côte à côte sans servitudes entre elles. On retrouve des maisons abandonnées, d'autres entourées par des mares d'eau ou des tas d'ordures.

- **Base socio-économique**

Le secteur d'activités dominant à Nkolbikok est le secteur informel. Les activités sont concentrées et plus denses le long de la voie bitumée entourant le site avec des grandes structures telles que la poissonnerie Congelcam, la boulangerie Santa Lucia. On retrouve une série de snack-bars, de salles de jeux, d'agences de transfert d'argent, des bureaux divers, des boutiques, des salons de coiffure, restaurants, quincailleries, ateliers de couture, menuiseries, tournes dos pour beignets, ventes de produits vivriers tels que les tomates. Le domaine le plus rencontré est le commerce des produits de première nécessité (le savon, les produits ménagés). L'ensemble de ces activités participent grandement à l'attractivité et s'accompagnent d'un flux important de population au quotidien.

Les problèmes sur le plan socio-économique se relèvent à l'intérieur du site où les activités sont faibles et constituées de petits commerces tels que les call-box, la vente de beignets, les petites caisses de cigarettes, les vendeurs de médicaments ; ce qui contraint les riverains à faire de long déplacements pour effectuer des achats importants. Les trottoirs sont le plus occupés par de petits commerces, des boutiques en matériaux provisoires, ce qui perturbe la circulation. On note aussi le fait que malgré la diversité des activités, ces dernières sont pour la plupart à faible revenu, ce qui établit le niveau de précarité de vie à Nkolbikok.

- **Pollution**

- La pollution atmosphérique : elle se manifeste ici par le petit trafic routier, par la présence d'une usine de transformation, par la boulangerie Santa Lucia, par la poussière de bois produite par les scieries, par l'utilisation du bois dans certains ménages, de la sciure ou le charbon pour faire cuire les aliments et les odeurs nauséabondes produites par les toilettes à ciel ouvert.
- La pollution du sol : la présence des décharges sauvages et la mauvaise gestion des eaux usées marquent les principales activités destructrices du sol et sont de véritables foyers de moustiques et de mouches.
- La pollution des cours d'eau et rivières : les populations résidentes proches du cours d'eau Edzoa-Mballa, déversent leurs ordures ménagères, les eaux usées et boues domestiques dans ce dernier. Les cours d'eau regorgent de déchets plastiques (emballages, bouteilles, vieilles babouches, récipients etc.).
- La pollution acoustique ou sonore : le bruit est occasionné par la circulation, les commerçants, la prolifération des bars, les auberges, les usines de transformation de bois qui engendrent des nuisances sonores de jour comme de nuit. Le bruit est la première

source de plainte et l'une des premières sources de conflits entre les riverains et les entreprises.

- La pollution olfactive : en parcourant le site, on est confronté à des odeurs nauséabondes notamment celles provenant des rigoles, des latrines sèches et des fosses septiques pleines, voire de la stagnation des eaux usées près des ménages.

- Sites sensibles

Dans la ZD4, le marécage présent est sujet aux inondations pendant les pluies. On y trouve également un espace libre, préalablement occupé par des maisons d'habitation qui avaient été abandonnées du fait des inondations (en effet, en cas de pluie même de moyenne intensité, les sols sont saturés d'eau qui pénètre dans les domiciles et détruit tout ce qui s'y trouve). La ZD3 est constituée d'une partie marécageuse sujette à des inondations saisonnières, tandis que la partie plane de la ZD2 connaît des inondations annuelles. Toutes ces inondations sont dues à la nature du relief, la mauvaise gestion des ordures présentes dans les drains empêchant l'eau de circuler normalement et enfin la construction anarchique des maisons d'habitation qui réduit en grande partie le chemin de l'eau.

- Assainissement

a)- Déchets solides

En matière d'assainissement, l'on note la présence des bacs à ordures situés le long de la voie bitumée, la présence d'une organisation du quartier chargée de pré-collecter les ordures de porte en porte (Tam-tam mobile). Des dégrillages métalliques sont posés par les populations pour retenir les déchets solides qui pourraient engorger le drain. L'existence de l'association Edzoa Mballa qui réalise l'assainissement de la partie inondable.

Le principal problème pour la gestion des déchets solides est l'inaccessibilité des engins d'HYSACAM dans le site, ce qui entraîne la présence des décharges sauvages et l'obstruction du cours d'eau. En l'absence de puisard et de fosse septique, les populations se débarrassent de leurs déchets dans des endroits avoisinant leur maison sans toutefois se soucier de la destruction de l'environnement. D'où la préoccupation de la population par rapport à la présence excessive des moustiques chez eux, les exposant ainsi à des maladies telles que le paludisme.

b)- Boues domestiques

Les toilettes rencontrées dans la zone sont de quatre (04) types :

- 1)- Les latrines privées, connectées à un égout public. Celles-ci sont rares et se trouvent soit à l'intérieur de la maison, soit à l'extérieur, bien aménagées et couvertes. Leur avantage est qu'elles sont utilisées uniquement par les membres de la famille. Cependant, elles peuvent dégager de mauvaises odeurs et attirer les mouches si elles ne sont pas entretenues.
- 2)- Les latrines privées à fosse septique, se retrouvent dans les bâtis à standing ordinaire et même à bas standing ayant plusieurs ménages. Elles sont bien aménagées, couvertes et éclairées. Elles sont construites à une distance raisonnable de la maison, ce qui épargne les populations de ces ménages des odeurs nauséabondes et des mouches.
- 3)- Les toilettes avec chasse d'eau ont pour avantage de garder l'intimité des habitants des dites maisons. Les problèmes peuvent subvenir en cas de coupure d'eau.
- 4)- Les latrines améliorées et aérées se retrouvent généralement dans les habitats à type évolutif et précaire. Elles sont pour la plupart mal aménagées et parfois exposées à la vue de tous. Ce

type de toilettes est à l'origine de mauvaises odeurs et des mouches tout en mettant aussi au grand jour l'intimité des populations.

c)- les eaux usées

Les parties légalement établies comme les zones marécageuses sont celles qui causent beaucoup de problèmes. Elles reçoivent toutes sortes d'eaux nauséabondes venant des hauteurs, et qui stagnent à la recherche des voies d'issues.

Concernant les eaux usées, la quasi-totalité des ménages rencontrée les déverse dans des rigoles et dans la cour de leur concession. Quant aux ménages près de la rivière, ils évacuent leurs eaux sales dans celle-ci.

- Voirie

a) - Voies principales

Le quartier Nkolbikok est ceinturé par deux voies primaires :

- La première va de Total Melen au Carrefour MEEC en passant par le secteur dénommé Mini ferme, le poste de Transformation et le MATGENIE ;
- La deuxième quant à elle relie Total Melen au Carrefour MEEC mais cette fois en passant par le marché Melen, la GP Melen, le marché de Mvog Betsi.

b) - Voies internes

Les résultats d'enquêtes montrent que 53,4% des voies d'accès sont les pistes contre 43,2% de voies non carrossables.

En somme, nous pouvons retenir du diagnostic fait dans le quartier Nkolbikok que les principaux problèmes auxquels il est soumis sont :

- L'absence de réseau de drainage et d'assainissement ;
- La mauvaise gestion des déchets solides et liquides ;
- L'accès difficile à l'eau potable ;
- L'éclairage public est inexistant ;
- La précarité des bâtis ;
- L'absence des voies d'accès dans le quartier dû au fait que les constructions sont faites de manière anarchique sans respect des règles d'urbanisme ;
- Le réseau routier de la zone est essentiellement fait de pistes, non revêtues ;
- La grande partie de la population n'est pas détentrice de titre foncier.

Néanmoins, mis à part ces contraintes, Nkolbikok regorge quelques atouts qui peuvent être des éléments décisifs pour son développement, à savoir :

- Sa situation géographique par rapport au centre-ville et aux grandes écoles telles que l'Ecole Nationale Supérieure Polytechnique, l'Ecole de Médecine, l'Ecole des Travaux Publics, l'Ecole Militaire Inter armées, l'Ecole Normale Supérieure ;
- Une forte densité démographique pouvant être une source d'un fort potentiel économique ;
- Sa situation géographique par rapport à un hôpital de référence : le CHU ;
- Sa proximité par rapport aux différents marchés de la ville notamment, le marché Mvog-betsi, et le marché de Mokolo.

III- L'ANALYSE DES MOYENS DONT DISPOSE LA PUISSANCE PUBLIQUE POUR PILOTER LES OPERATIONS D'AMENAGEMENTS FONCIERS

III- L'ANALYSE DES MOYENS DONT DISPOSE LA PUISSANCE PUBLIQUE POUR PILOTER LES OPERATIONS D'AMENAGEMENTS FONCIERS	23
III.1- LES PROPOSITIONS DU MANUEL DE L'URBANISME EN PAYS TROPICAL.....	24
III.2- LE CADRE GENERAL DE LA REORGANISATION DE NKOLBIKOK	25
III.2.1- La liste des Lois utiles	27
III.2.2- La Liste des Décrets utiles.....	27
III.2.3- Moyens dont disposent les sociétés publiques d'aménagement et immobilières.	28
III.3- PREVISION DU PLAN DIRECTEUR D'URBANISME ET REALITES SUR LE TERRAIN.....	28
III.3.1- Prévision du Plan Directeur d'Urbanisme	28
III.3.2- Réalités sur le terrain	28

Avant l'énumération des moyens dont dispose l'Etat pour mener à bien la réorganisation de Nkolbikok (3.2), le Consultant s'est penché dans un premier temps sur le Manuel de l'Urbanisme en Pays tropical (3.1) et le cadre institutionnel du projet de réorganisation de la zone d'étude.

III.1- LES PROPOSITIONS DU MANUEL DE L'URBANISME EN PAYS TROPICAL

Dans son premier volume à savoir l'Habitat, il nous propose plusieurs étapes d'amélioration de l'habitat des populations à faible revenu (p254) comme suit :

- *L'inventaire des terrains non bâtis qu'il s'agisse des parcelles non encore construites ou des espaces dévolus à la circulation. Il doit être établi avec la plus grande discrétion car attirer l'attention sur les intentions des pouvoirs publics a pour effet de déclencher une spéculation immobilière ;*
- *L'étude d'aménagement qui essayera de limiter au maximum les destructions, en tentant d'aménager les réseaux de circulation existants, de prévoir les équipements sur des emplacements où les terrains libres sont plus nombreux ;*
- *Une Etude d'action de promotion qui détermine la nature, l'importance et le coût des actions non localisées ;*
- *L'Aménagement des voiries ;*
- *La mise en place des réseaux ;*
- *L'implantation des équipements collectifs qui ne se fera qu'après que les travaux des voiries et des réseaux aient été largement entamés ;*
- *La création éventuelle d'une ligne de transport en commun ;*
- *La mise en place des actions de promotion qui coïncidera avec le règlement du contentieux juridique.*

De plus les pouvoirs publics doivent tenir compte de l'importance du secteur informel qui est un paramètre incontournable dans une opération de restructuration/rénovation à engager.

Par ailleurs, afin de promouvoir le relogement des habitants dans leur propre quartier, des opérations tiroirs peuvent être menées. (*Source Manuel d'urbanisme en Pays Tropical : vol 1 : l'Habitat p93*).

Aussi dans l'éventualité d'un recasement sur un autre site que la zone d'étude, le nouveau terrain devra être un terrain de qualité, salubre, bien relié au reste de la ville, et on évitera toutefois de choisir un terrain mieux situé que celui qui doit être évacué car le précédent constituerait un encouragement à la récurrence (*Source Manuel d'urbanisme en Pays Tropical : vol 1 : l'Habitat p257*).

Dans le 1^{er} Forum Urbain National présentant les Eléments de stratégie de résorption des zones d'habitat précaire, il est exposé une démarche en 12 étapes visant à formuler une stratégie d'amélioration des quartiers précaires au Cameroun. Celle-ci pourrait notamment servir dans le cadre des opérations de restructuration/rénovation à engager dans le quartier de Nkolbikok. :

- *Caractériser l'habitat précaire*
- *Choisir le mode d'intervention (relogement, restructuration, rénovation, recasement)*
- *Définir des objectifs clairs et réalistes*
- *Identifier les partenaires et les opérateurs*
- *Mobiliser le foncier*

- Développer et mobiliser les financements
- Définir et mettre en œuvre l'accompagnement social
- Evaluer les impacts (sociaux et environnementaux)
- Mettre en place un mécanisme de suivi et d'évaluation de la stratégie
- Informer et communiquer sur le programme
- Prévenir l'habitat précaire
- Engager une réforme profonde du secteur de l'habitat et de l'urbanisme
- Développer et renforcer les partenariats.

III.2- LE CADRE GENERAL DE LA REORGANISATION DE NKOLBIKOK

Afin de mener à bien l'administration de la Cité, l'Etat se donne les moyens de sa politique par, l'utilisation des dispositions légales en vigueur, tant nationales qu'internationales.

Dans la cadre de la réorganisation d'un espace comme celui de Nkolbikok, l'Etat se doit d'intervenir en s'appuyant sur le cadre réglementaire que sont les lois, les décrets, les arrêtés et autres circulaires. Nous pouvons également lister comme moyens dont dispose la Puissance publique, tous les protocoles, conventions et traités internationaux ratifiés par le Cameroun. Mais les textes initiés et promulgués par l'Etat nous semblent suffisants, comme moyens dont dispose la Puissance publique pour la réorganisation, dans une approche participative, de la zone d'étude ici concernée.

Le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU) est l'administration compétente en matière d'Urbanisme au Cameroun. Et dans le cadre de son plan d'action 2015, et en application des recommandations du Forum Urbain National tenu en Octobre 2014 à Yaoundé, le MINHDU a prévu entre autres d'accompagner le Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles (PPAB) parmi lesquels le quartier Nkolbikok qui doit faire l'objet d'une restructuration avec l'implication de ses populations.

Le MINHDU n'est pas la seule institution étatique qui élabora des politiques d'aménagement de la Cité capitale : nous avons **la Communauté Urbaine de Yaoundé (CUY)** qui au travers du PDU régulièrement validé, donne aux autres intervenants dans la réorganisation d'un espace urbain, une guideline dont on ne saurait s'en écarter. Nous avons également la mairie de Yaoundé 6^{ème} qui comporte dans son arrondissement de compétence la zone d'étude et qui, au travers des pouvoirs que lui confère la décentralisation, acte auprès des populations pour l'amélioration de leur cadre de vie.

La réorganisation du quartier Nkolbikok se veut un projet de développement, et plus précisément, un programme de promotion immobilière peut classique, dans une approche participative où l'Etat du Cameroun se veut un accompagnateur de premier rang et un pédagogue qui doit faire comprendre aux populations touchées, le bien-fondé du cadre dudit projet ; lequel cadre comporte :

- *Le plan d'action 2015 du MINHDU, avec en filigrane, le PPAB et ONU-Habitat ;*
- *Le PDU.*

Comme autre acteur intervenant dans ce cadre général de réorganisation de la zone d'étude, nous avons le **Ministère de l'Environnement, de la Protection de la Nature et du Développement Durable (MINEPDED)** qui, par son arsenal juridique opposable à tous, veille aux respects des normes environnementales dans la conception et la réalisation de tout projet infrastructurel.

Les services centraux et décentralisés du **MINDCAF (Ministère des Domaines du Cadastre et des Affaires foncières)** dans le cadre d'une opération de restructuration gèrent le domaine national et les propositions d'affectation. Ils protègent les domaines publics et privés de l'Etat contre toute atteinte et s'occupent de l'expropriation et de l'acquisition des biens immobiliers au profit de l'Etat, des sociétés à capital public et des établissements publics administratifs.

Le **MINEE (Ministère de l'énergie et de l'Eau)** dans une opération de restructuration est chargé de l'amélioration quantitative et qualitative de la production d'eau et d'énergie.

Le **MINEPAT (Ministère de l'Économie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire)** dans le cadre d'une opération de restructuration est chargé de promouvoir les investissements dans la zone concernée.

En appui à ces ministères et à la CUY, nous avons le **Ministère de l'Administration Territoriale et de la Décentralisation (MINATD)** qui, à travers ses représentants locaux (Gouverneur, Préfets et Sous-préfets), joue un rôle central dans :

- ✓ *Les diverses enquêtes et concertations préliminaires et les consultations publiques relatives à la mise en œuvre des projets du type en étude, à travers les commissions départementales ou d'arrondissement de bornage, de règlement de conflits fonciers et d'affectation des terres qu'ils président ;*
- ✓ *Les commissions d'évaluation des biens et personnes à déguerpir dans le cadre d'expropriation pour cause d'utilité publique ;*
- ✓ *La supervision des paiements des indemnisations le cas échéant.*

Nous avons également les organisations légalisées créées entre 1997 et 2015. Il s'agit entre autre de : ACHEBLONOT, AS613, FEMME DYNAMIQUE, AJEUN, ADEOS, TAMTAM-MOBIL, ARZON, CAD, COEUR VAILLANT, ENTRE NOUS, FOYER ENTCHA, IFAHG.GIC SARECA, AJEM, AGEPAN, AROMY, CODEY, VIGILES. Celles-ci exercent dans les domaines de l'assainissement, la santé, l'éducation et les activités économiques.

Le quartier Nkolbikok est divisé sur le plan administratif en plusieurs blocs. Chaque bloc est dirigé par un chef de bloc. Ainsi il existe des chefferies de Melen 9 Bloc 1, Bloc 2, Bloc 3, Bloc4, Bloc 5, Bloc 6, des chefferies de Melen 6 Bloc 1, 2, 3, 4, 5, des chefferies de Melen 7 Bloc 1, 2, 3, et les chefferies de Nkolbikok 1, 2, etc.

Sur environ 18 chefferies dénombrées 55,6% d'entre elles affirment participer à des transactions foncières dans le quartier. Presque la moitié participe en qualité d'autorité entérinant la vente (45,5%), 27,3% en qualité de facilitateur et 18,2% en qualité de témoin de la vente.

Les établissements publics d'aménagement et les organismes parapublics (**MAETUR**, la Société immobilière du Cameroun (**SIC**), le Crédit Foncier du Cameroun, etc.) sont chargés de mettre sur pied des opérations d'aménagement dans la zone.

Les concessionnaires réseaux que sont notamment ENEO et SNEC sont chargés de mettre sur pied des réseaux d'eau et d'électricité.

III.2.1-La liste des Lois utiles

- *La Loi n° 2010/022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété des immeubles ;*
- *La loi n°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'Urbanisme au Cameroun ;*
- *La Loi n° 94/003 du 10 janvier 1997 relative à la Promotion Immobilière ;*
- *La Loi n° 85/09 du 4 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation.*

III.2.2-La Liste des Décrets utiles

- *Le Décret n°2014/3209 du 29 septembre 2014 fixant les prix minima des redevances annuelles d'occupation des dépendances du domaine public ;*
- *Le Décret n°2014/3210 du 29 septembre 2014 fixant les conditions d'octroi des baux et les modalités de paiement de la redevance domaniale dans les zones économiques ;*
- *Le Décret n°2014/3211 du 29 septembre 2014 fixant les prix minima applicables aux transactions sur les terrains relevant du domaine privé de l'Etat ;*
- *Le Décret n° 2011/1131/PM du 11 mai 2001 fixant les modalités d'application de la Loi n° 2010/022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété des immeubles ;*
- *Le Décret n°2008/0738/pm du 23 avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier ;*
- *Le Décret n°2008/0739/pm du 23 avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction ;*
- *Le Décret 2007/1419/PM du 02 novembre 2007 fixant les conditions d'applications de la Loi n° 94/003 du 10 janvier 1997 relative à la Promotion Immobilière ;*
- *Le 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 ;*
- *Le Décret n° 95/146 du 04 août 1995 modifiant et complétant certaines dispositions du décret n°76-167 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine privé de l'Etat*
- *Le Décret n° 90/1480 du 9 novembre 1990 modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/167 fixant les modalités de gestion du domaine privé de l'État ;*
- *Le Décret n° 87/1872 du 18 décembre 1987 portant application de la loi n° 85/09 du 04 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation ;*
- *Le Décret no 79/194 du 19 mai 1979 fixant les règles relatives à la création des lotissements ;*
- *Le Décret n° 76/165 du 24 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier ;*
- *Le Décret n° 76/166 du 24 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine national ;*
- *Le Décret n° 76/167 du 24 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine privé de l'État modifié par le décret n° 90/1480 du 9 novembre 1990 modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/167.*

III.2.3- Moyens dont disposent les sociétés publiques d'aménagement et immobilières.

- Les établissements publics d'aménagement et les organismes parapublics (MAETUR (Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux), la Société Immobilière du Cameroun(SIC), le Crédit Foncier du Cameroun(CFC), etc.) sont chargés de mettre sur pied des opérations d'aménagement dans la zone d'étude.
- Les concessionnaires réseaux que sont notamment CAMWATER et EDC sont chargés d'installer des réseaux d'eau et d'électricité et les fermiers CDE et ENEO les exploitent. Concernant le concessionnaire du réseau électrique EDC, la loi N° 2011/022 DU 14 décembre 2011 régissant le secteur de l'électricité au Cameroun et l'arrêté N°00000013/MINEE DU 26 JAN 2009 portant approbation du Règlement du Service de distribution publique d'électricité de la société AESSONEL viennent apporter une certaine légitimité et une visibilité dans les opérations menées par ce dernier.

III.3- PREVISION DU PLAN DIRECTEUR D'URBANISME ET REALITES SUR LE TERRAIN

III.3.1- Prévision du Plan Directeur d'Urbanisme

Selon les prévisions du PDU de Yaoundé horizon 2020 dans son thème « le cadre institutionnel », plusieurs éléments légaux sont à prendre en compte dans le cadre de la gestion urbaine et de la problématique foncière.

Concernant la gestion urbaine, il recommande le renforcement des compétences de la CUY, le renforcement des moyens techniques et juridiques et l'adaptation des moyens financiers à l'ampleur des missions assignées. A cela, il préconise aussi la création d'un établissement public de coopération urbaine qui sera composé du MINH DU et d'autres administrations concernées.

Pour ce qui est de la problématique foncière, il était question de la mise en place d'un atelier d'urbanisme permettant une meilleure collaboration entre l'administration et les Communes d'Arrondissement, l'harmonisation des fichiers et méthodes de la Direction du Cadastre et la Direction des Domaines, la mise à jour des plans cadastraux avec la constitution d'une brigade topographique et enfin le renforcement des services des domaines.

III.3.2- Réalités sur le terrain

L'Etat du Cameroun dispose d'une multitude d'outils pour mener à bien les opérations d'aménagement foncier comme nous l'avons présenté plus haut. Cependant, de nombreuses difficultés dans la mise en œuvre de ces outils demeurent. Il s'agit de :

- **Les difficultés financières**

La situation de crise économique que le pays a connue depuis le début des années 80 et qui perdure, a eu un impact considérable sur le fonctionnement de l'Etat. Cette situation fait en sorte que certaines missions allouées aux démembrements de l'Etat tels que la MAETUR et le CFC n'ont pas pu être exécutées conformément à leurs cahiers de charge.

- **La complexité de la mise en œuvre de certaines opérations d'urbanisme**

A l'exemple de la MAETUR qui jusqu'ici a réussi à engager avec succès ses opérations de lotissement, il n'en est pas de même pour les restructurations urbaines. Pourtant ce mode d'intervention est des plus nécessaires dans un environnement où près de 70% du tissu urbain est considéré comme irrégulier et occupé par un habitat sous structuré.

- **La complexité de la gestion foncière**

La complexité du système foncier en vigueur engendre des lourdeurs dans la procédure d'accès au foncier et favorise le gel des espaces. Cette situation expose les domaines libres de toute occupation, à la spéculation foncière entretenue par bon nombre de propriétaires fonciers coutumiers. En conséquence, la collectivité décentralisée et les autres promoteurs publics et privés se trouvent confrontés à une inexistence de réserves foncières pour la réalisation des projets structurants et des projets d'habitat. Dès lors, la persistance de la spéculation foncière est un phénomène qui se développe d'autant plus que l'accession au foncier reste une démarche longue, couteuse et fastidieuse pour les personnes physiques et morales.

- **Les difficultés d'application des outils d'urbanisme**

Un ensemble de documents d'urbanisme a été élaboré pour la ville et la Communauté Urbaine de Yaoundé. Cependant, on retiendra qu'il subsiste une réelle difficulté quant à la mise en œuvre de ces outils. C'est ainsi que le SDAU (Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme) de Yaoundé qui est un document majeur de planification urbaine, n'a pu être adopté après son élaboration en 1982. Il a été révisé et mué en Plan Directeur d'Urbanisme (horizon 2020), suivant les nouvelles dispositions édictées par la loi sur l'urbanisme de 2004. Ce PDU qui a intégré le diagnostic effectué par le SDAU, n'a pas fondamentalement changé les orientations adoptées par ce dernier. Cependant, les actions prévues semblent pour la plupart avoir des difficultés à se lancer.

- **La multiplicité des intervenants du secteur urbain comme obstacle à une meilleure gouvernance urbaine**

Le contexte institutionnel et réglementaire de la pratique de l'urbanisme au Cameroun, affecte conséquemment la dynamique de développement urbain des grandes métropoles et particulièrement la ville de Yaoundé qui jouit d'une position de ville capitale. La multitude des intervenants pénalise fortement la cohérence et l'harmonisation des actions. En effet, le constat des actions menées de façon isolée ou encore les conflits relevés dans la répartition des compétences sur des cas de projets à mener, laissent apparaître divers parallélismes à corriger de façon définitive. A priori, il pourrait être plus efficace et bénéfique de loger les questions liées au foncier urbain et les questions liées au développement urbain ainsi qu'à l'urbanisme dans un même département ministériel. Ce qui n'est pas le cas dans l'architecture institutionnelle présente où nous avons un ministère en charge des domaines et des affaires foncières (MINDCAF) et un ministère en charge de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU).

Au regard de ce qui précède, un ensemble d'acteurs et d'outils constituent les moyens dont dispose la Puissance Publique pour mener à bien les opérations d'aménagement foncier dans la zone de Nkolbikok. L'acteur majeur du pilotage de ces opérations est le MINHDU, suivi de la CUY. Malgré ces multiples moyens dont dispose la Puissance Publique, on note des difficultés dans la mise en œuvre de ces opérations, en l'occurrence des difficultés financières, la complexité de la mise en œuvre de certaines opérations d'urbanisme, la complexité de la gestion foncière, les difficultés d'application des outils d'urbanisme et la multiplicité des intervenants du secteur urbain comme obstacle à une meilleure gouvernance urbaine.

IV- L'ANALYSE DE L'OFFRE ET LA DEMANDE DE PARCELLES ET BATIMENTS POUR LOGEMENTS, SERVICES ET COMMERCE DANS LE CENTRE-VILLE DE YAOUNDE

IV- L'ANALYSE DE L'OFFRE ET LA DEMANDE DE PARCELLES ET BATIMENTS POUR LOGEMENTS, SERVICES ET COMMERCE DANS LE CENTRE-VILLE DE YAOUNDE.....	30
IV.1- LE PROCESSUS DE PRODUCTION DES ESPACES DEVANT FAIRE L'OBJET DES OPERATIONS SUR LE MARCHE DU FONCIER.....	31
IV.2- LES PRINCIPAUX ACTEURS SUR LE MARCHE DES OPERATIONS FONCIERES A YAOUNDE .	32
IV.2.1- Les vendeurs sur le marché des opérations foncières à Yaoundé.....	32
IV.2.2- Les acheteurs sur le marché des opérations foncières à Yaoundé.....	33
IV.3- L'INFORMEL.....	33
IV.4- LES INTERMEDIAIRES	34
IV.5- LA DYNAMIQUE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE DE TERRAIN A YAOUNDE	34
IV.6- LE PRIX CONSENTI DANS LES OPERATIONS FONCIERES A YAOUNDE	35

Le marché des opérations immobilières au Cameroun en général et dans la ville de Yaoundé en particulier, est largement influencé par les éléments suivants :

- *les dispositions légales*
- *le foncier*
- *les constructions existantes*
- *le financement.*

Si les dispositions légales sont au Cameroun, une chose sur laquelle on ne saurait revenir du fait de leur qualité, force est de constater que les litiges fonciers dans ce pays sont nombreux, voire très nombreux pour être une grande entrave à la fluidité des opérations immobilières. Ces litiges sont nombreux en zone urbaine non du fait de l'ignorance de la loi et du bon sens par quelques acteurs sur le marché des opérations immobilières, mais très souvent en raison des spéculations foncières et immobilières dans les grandes villes du Cameroun.

Dans l'ensemble du marché des opérations immobilières, nous avons un sous marché qui est celui des opérations foncières qui au Cameroun en général et à Yaoundé en particulier se caractérise par :

- *le processus de production des terrains devant faire l'objet des transactions (4.1),*
- *les acteurs en présence (4.2),*
- *l'informel (4.3),*
- *les intermédiaires (4.4),*
- *une dynamique de l'offre et de la demande de terrain (4.5),*
- *et le prix consenti dans une opération foncière (4.6).*

IV.1- LE PROCESSUS DE PRODUCTION DES ESPACES DEVANT FAIRE L'OBJET DES OPERATIONS SUR LE MARCHE DU FONCIER

De manière classique, le marché des opérations foncières dans la ville de Yaoundé porte essentiellement sur la vente des terrains aménagés ou non. Mais il est à noter qu'un espace mis en vente est le résultat d'un processus :

- *qui commence par l'immatriculation d'un grand espace, en dizaine d'hectares, donnant lieu à un titre foncier dit mère ;*
- *suivi du lotissement de ce grand espace faisant ressortir les différentes routes, voies et servitudes, ainsi que les différentes parcelles qui pourront être mises en vente ;*
- *et qui finit par le morcellement de ce titre foncier mère qui donnera lieu à un ou plusieurs autres titres fonciers comportant une ou plusieurs parcelles du titre foncier mère. Notons que c'est à cette phase que débute véritablement la commercialisation des terrains ⁽¹⁾ ; pourront suivre après, d'autres morcellements et sur ce titre foncier mère, et sur les titres fonciers qui lui sont issus et ce, soit par voie de commercialisation, soit suite à des ententes de tout ordre ; étant précisé que tout morcellement devrait donner lieu à un titre foncier ;*

1 Il est vrai qu'à la pratique actuelle au Cameroun, l'on peut dire que la commercialisation des espaces commence dès l'immatriculation des grandes superficies. Car les propriétaires coutumiers font de plus en plus appel à des individus ou des opérateurs économiques (des financiers) disposant de fonds, pour accomplir ces opérations d'immatriculation, avec comme contrepartie garantie, le morcellement en faveur desdits financiers du titre foncier mère et ce, sur la base d'un pourcentage convenu de commun accord.

A ce processus classique, nous devons ajouter la mutation qui est l'opération par laquelle un espace possédant un titre foncier, change de propriétaire : c'est d'ailleurs l'opération courante dans les zones urbaines et sur des espaces nus ou déjà mis en valeur par leur propriétaire légale.

Nous avons également des opérations foncières peu courantes qui sont celles relevant d'une décision de l'Etat du Cameroun : à savoir qu'un espace peut faire l'objet :

- *d'une classification, par le Gouvernement, en Domaine d'utilité publique (DUP) et ce, pour des projets gouvernementaux,*
- *par la suite et selon le cas, d'une dé classification en Domaine privé de l'Etat pour donner lieu à un titre foncier pouvant faire l'objet de lotissements et morcellements ; lequel titre foncier peut être concédé à une collectivité publique ou à une personne morale pour un usage précis ;*
- *ou d'une rétrocession s'il est notoire que l'objet initial de déclaration d'utilité publique sur le site concerné n'est plus d'actualité.*

IV.2- LES PRINCIPAUX ACTEURS SUR LE MARCHE DES OPERATIONS FONCIERES A YAOUNDE

Il découle implicitement de la présentation ci-haut faite que deux groupes d'acteurs interviennent sur le marché des opérations foncières au Cameroun : Les vendeurs de terrains et leurs acheteurs.

IV.2.1- Les vendeurs sur le marché des opérations foncières à Yaoundé

- *Les producteurs de grands espaces au rang desquels nous retrouvons l'Etat du Cameroun au travers des DUP et de la MAETUR ⁽²⁾, et les propriétaires coutumiers qui sont les initiateurs des immatriculations donnant lieu aux titres fonciers mères sur de très grandes superficies ;*
- *Les financiers qui sont des personnes morales ou physiques du secteur privé ayant participé et financé la procédure d'immatriculation et/ou lotissement des grands espaces ; étant précisé que plusieurs de ces financiers (personnes morales ou physiques) viabilisent et aménagent certains de leurs grandes surfaces de terrain avant de les vendre ;*
- *Les propriétaires terriens qui sont détenteurs de lot(s) ou parcelle(s) à vendre ; lesquels lots ou parcelles sont de petites tailles, moins de 5.000 m² ;*
- *Les sociétés de promotion immobilière qui après avoir acheté des terrains, procèdent à leur viabilisation avant de les revendre.*

Nous pouvons adjoindre à ce groupe de producteurs de terrains non bâtis, les vendeurs des immeubles bâtis :

- *La Société Immobilière du Cameroun (SIC), qui aussi acquiert de grands espaces afin de les mettre en valeur par la construction des logements à vendre ou à mettre en location ;*

² La MAETUR, qui est la Mission d'Aménagement et d'équipement des Terrains Urbains et Ruraux, est une société d'Etat qui acquiert de grands espaces, les aménage et les met en vente.

- **Le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU)** qui par son vaste programme de logements sociaux, met en valeur des grandes surfaces de terrain par la construction des logements à vendre ;
- **Les sociétés de promotion immobilière** qui après avoir acheté des terrains, procèdent à leur viabilisation, suivie de la construction des logements à vendre ;
- **Les personnes physiques** qui achètent du terrain par petits lots, et les mettent en valeur par la construction des maisons d'habitation à vendre.

A tous ces opérateurs sur le marché du foncier à Yaoundé, nous ajoutons :

- **La MAGZI** qui acquiert de grands espaces non pour les vendre, mais les mettre après aménagement en location de très longue durée par Bail emphytéotique, à des sociétés industrielles ;
- **Les personnes morales ou physiques** détentrices de terrain qu'elles mettent en location de longue durée par Bail emphytéotique.

Notons que la particularité de chacun de ces vendeurs est qu'ils sont détenteurs, en toute légalité, d'un titre de propriété sur l'espace offert sur le marché du foncier.

IV.2.2- Les acheteurs sur le marché des opérations foncières à Yaoundé

- **L'Etat du Cameroun** qui par voie de Déclaration d'utilité publique, acquiert des espaces légalement détenus par des privés ; ces derniers devant être régulièrement indemnisés avant la prise de possession par l'Etat, de leur(s) parcelle(s), que celle-ci soit déjà mise en valeur ou non ;
- **Les financiers** qui sont des personnes morales ou physiques du secteur privé ayant financé la procédure d'immatriculation et/ou lotissement des grands espaces et qui, une fois détenteurs de leur(s) titre(s) foncier(s), procèdent en cas de nécessité au lotissement et à la vente de toute ou partie des parcelles contenues dans lesdits titres fonciers ;
- **Les personnes morales ou physiques** qui acquièrent par voie de morcellement ou mutation, une ou plusieurs parcelles de terrain mise(s) en valeur ou non et ce, pour des usages divers.

Notons que la particularité de chacun de ces acheteurs est qu'ils deviendront détenteurs, en toute légalité, d'un titre de propriété sur l'espace ainsi acquit par eux.

IV.3- L'INFORMEL

Nous qualifions ici d'informelle, toute transaction foncière dont la traçabilité ne peut pas être établie par les services étatiques concernés que sont les domaines, les impôts et les collectivités territoriales décentralisées.

Les opérations foncières informelles ont été et restent les plus nombreuses sur toute l'étendue du territoire camerounais, car en 2014 à peine 13,6% des ménages sont propriétaires de leur logement avec titre foncier (3). Ces opérations dites informelles se localisent en zone rurale, en périphérie des villes et dans les zones urbaines d'occupations anarchiques.

En plus des affirmations de l'Institut Nationale de la Statistique du Cameroun (4), nos investigations ont fait état de ce que ces transactions informelles sur le marché du foncier au

3 Institut Nationale de la Statistique ; Annuaire statistique du Cameroun, Chapitre 5 : Habitat et conditions de vie, page 66 ; Edition 2015.

4 Institut Nationale de la Statistique ; Annuaire statistique du Cameroun, Chapitre 5 : Habitat et conditions de vie, page 66 ; Edition 2015.

Cameroun sont très nombreuses en raison de la faiblesse des revenus des acquéreurs de terrains ; lesquelles transactions portent généralement sur de petites parcelles (entre 100 et 400 m²) avec en bout de ligne et pour seule preuve de titre de propriété, le certificat de vente de la parcelle concernée ; lequel certificat de vente est généralement obtenu après plusieurs versements de la contrepartie en argent au vendeur de ladite parcelle ; versements parfois étalés sur plusieurs mois voire années.

Une autre conséquence de cette faiblesse de revenus des acquéreurs de petite parcelle, est l'incapacité de ces derniers à soutenir le coût de la formalisation de la transaction, en vue de l'obtention du titre foncier.

En zone urbaine, ces transactions foncières informelles portent presque toujours sur des parcelles d'un lot ayant également fait l'objet d'un morcellement informel ; lequel lot étant contenu dans un titre foncier mère issue d'une immatriculation ancienne.

IV.4- LES INTERMEDIAIRES

Ces acteurs du marché de l'immobilier au Cameroun, sont soit des agents immobiliers agréés, soit, et pour une grande partie, des courtiers informels. Ces intermédiaires sont très souvent au service du groupe des vendeurs de biens immobiliers, bien qu'ils se fassent toujours rémunérer par les deux parties.

IV.5- LA DYNAMIQUE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE DE TERRAIN A YAOUNDE

L'élément principal de dynamique de l'offre et de la demande sur le marché des opérations foncières est la poussée démographique qui met une grande pression sur :

- ***La fonction résidentielle de chaque agglomération par des besoins accrus en logements.*** Et cet égard et d'après le PDU, de 2002 à 2020, il faudra construire 362 857 logements dans la CUY et son Hinterland, soit 20 159 logements par an, dont 14 219 à Yaoundé (à raison de 80% de logements sociaux soit 11 375 logements / an, et 20% en accession à la propriété soit 2 844 logements / an), ce qui représente une demande assez volumineuse et difficilement satisfaisable au regard de la capacité de production des différents promoteurs du secteur de l'immobilier à Yaoundé ;

Une telle pression sur la fonction résidentielle d'une ville comme celle de Yaoundé, accroît considérablement la demande en terrain pour la construction des logements ;

- ***Les fonctions commerciales et administratives par des besoins accrus en locaux commerciaux, à bureaux et de services de toute sorte du fait du développement économique du pays en général, de la ville et de la zone concernée par cette croissance démographique.*** A Yaoundé, la situation est encore plus critique car plusieurs services étatiques et sociétés parapubliques, certaines missions diplomatiques et organisations internationales, et des centaines de sociétés privées, sont installées dans des maisons et édifices initialement destinés au logement ⁽⁵⁾ ;

5 Ce constat est le résultat d'une étude faite par le Cabinet Conseil Perfectis Consulting Sarl sur les locaux commerciaux et à bureaux dans la ville de Yaoundé en Juin 2010 ; étude actualisée en 2015 et qui faisait état de ce que la situation s'est aggravée en ce qui concerne l'occupation des maisons d'habitation par des services étatiques et sociétés parapubliques, certaines missions diplomatiques et organisations internationales, et plusieurs sociétés privées encore

Une situation qui a pour conséquence directe une pression encore plus accrue sur la fonction résidentielle de la ville de Yaoundé ; d'où une demande encore plus forte en terrain pour la construction de logements ;

- ***Les fonctions transversales, notamment sur celles qui requièrent des espaces ou réserves foncières pour leur mise en œuvre.***

Un autre élément de dynamique de l'offre et de la demande sur le marché des opérations foncières à Yaoundé, est celui de la réalisation de soi, tant par :

- ***L'Etat qui voulant embellir la ville, lui donner plus d'équipements, bref, répondre dignement aux fonctions transversales tant en zone urbaine qu'en périphérie, doit procéder par DUP et/ou des déguerpissements sur des espaces légalement détenus par des citoyens et autres personnes morales.***

Une situation qui a pour conséquence directe une pression encore plus accrue sur les deux fonctions précédentes de la ville de Yaoundé ; d'où une demande toujours plus forte en terrains pour la construction des logements et autres locaux commerciaux ;

- ***Des personnes morales, publiques comme privées qui, ayant des projets d'expansion, se doivent d'acquérir des terrains soit pour des besoins immédiats, soit pour des réserves foncières ;***
- ***Des personnes physiques qui, se sentant les capacités de pourvoir à leurs ambitions personnelles ou familiales, tiennent à s'offrir des terrains à ces effets ou pour des réserves foncières.***

La spéculation foncière peut également être mise au rang des éléments de dynamique de l'offre et de la demande sur le marché du foncier à Yaoundé. Mais ce phénomène est davantage observé en périphérie de la ville, dans le cadre des immatriculations et autres lotissements menés sur les grands espaces et ce, à l'issue des ententes entre propriétaires coutumiers et acteurs appelés financiers ; lesquels financiers mènent ces opérations en vue de revendre des années plus tard, par petites parcelles et à prix élevés, le terrain qu'ils auront acquis en contrepartie de leur implication dans lesdites immatriculations et/ou lotissements.

IV.6- LE PRIX CONSENTI DANS LES OPERATIONS FONCIERES A YAOUNDE

S'il est vrai que l'Etat du Cameroun donne une indication sur le prix à consentir dans une transaction foncière pour chaque zone de la ville de Yaoundé et de ces environs et ce, au travers d'une Mercuriale foncière révisée chaque année, force est de constater que le montant unitaire de vente d'un terrain reste fortement lié à deux choses :

- ***la perception générale que les acteurs du marché de l'immobilier se font de la zone concernée,***
- ***et les convictions, voire les besoins et autres contraintes du vendeur de terrain.***

Notons que dans la zone d'étude ici concernée, selon que l'on se situe du côté de Melen, ou de Mvog-Betsi ou du Parc national, les prix mercuriales du foncier sur les parcelles de terrains changent.

Tableau 2: *Quelques valeurs mercuriales du foncier dans la zone d'étude*

Zone de Nkolbikok	Valeur au m² des terrains non bâtis	Valeur au m² des terrains bâtis
Melen, Garde présidentiel	75 000	150 000
Melen, Station Total	25 000	50 000
Melen, Arrière Mini Ferme	100 000	200 000
Mvog-Betsi, Marché	30 000	60 000
Parc National	30 000	60 000

Source : Mercuriale 2016 de la Direction Générale des Impôts, Cellule de la législation fiscale.

De façon générale, il ressort des chiffres de la mercuriale, que selon le Législateur, aussitôt qu'un terrain est mis en valeur dans une zone, la valeur foncière double. Mais à la réalité, ces informations mercuriales sont indicatives pour le marché du foncier à Yaoundé, car la valeur marchande d'un immeuble bâti est très influencée par la qualité de l'ouvrage ou des constructions qu'on y retrouve.

➤ *Offre de parcelles et bâtiments pour logements, services et commerces.*

Cas de la ville de Yaoundé

On note l'inadéquation pesante entre une offre réduite à quelques milliers de logements produits par an et une demande de plus en plus croissante évoluant en corrélation avec la démographie galopante qui constitue un fait urbain majeur pour Yaoundé. L'ensemble des opérations menées par la Société Immobilière du Cameroun (SIC) s'élève à 2 504 unités d'habitations pour la ville de Yaoundé repartis sur sept (07) sites différents (Cité Verte, Biyen Assi, Mendong, Messa, Nlongkak, Hippodrome et Bastos). Le projet gouvernemental devra permettre de mettre à la disposition des populations, un parc de 1 300 logements de types T4 et T5 avec la réalisation de 65 immeubles collectifs de type R+4. Dans sa première phase, c'est un total de 500 logements dont 400 logements T4 et 100 logements T5 qui sont mis en vente par le gouvernement à travers la SIC sur le site de Olembé à l'entrée Nord de la ville.

Le marché des logements n'est pas le seul qui soit en crise au Cameroun. Les marchés des locaux pour bureaux, services et commerces le sont également. Pour s'en convaincre, il nous suffit de faire un décompte du nombre de sociétés et autres institutions installées dans les bâtiments initialement destinés aux habitations familiales.

• **Les tours à bureaux**

Les tours à bureaux que nous avons identifiées appartiennent soit à l'Etat, soit à des organismes étatiques (SNI, CNPS, Crédit Foncier du Cameroun, CAMPOST, CAA). Quelques immeubles privés abritent essentiellement les services de leur Maître d'ouvrage : SCB, SGBC, Afriland First Bank, pour ne citer que ceux-là. Des immeubles de construction récente comme celui baptisé la Lékié, ou celui du groupe Afriland First Bank (abritant Atlantic Bank sur l'avenue des banques), tous à Hippodrome, sont des petites tours à bureaux que l'on aimerait voir se multiplier dans la ville de Yaoundé. Nous avons identifié l'immeuble de l'ancienne CNR comme étant la seule Tour à bureaux abritant des dizaines d'entreprises et autres cabinets privés. Le bâtiment de la SAAR-Assurances à Hippodrome, qui n'est pas une Tour, abrite également quelques entreprises privés et un service du Premier ministre. Nous avons également identifié

un immeuble de type SS+R+5 dans la zone de Tsinga, face station Total Ecole de Police, qui est en cours de finition et qui offrira uniquement des locaux à bureaux, une douzaine. C'est donc dire qu'il y a un grand déficit en Tours à Bureaux au Cameroun. Si dans la ville de Douala, ces Tours se construisent de plus en plus, à Yaoundé par contre, le chemin semble encore long car l'Etat camerounais, au travers du Ministère du Domaine et des Affaires Foncières, est permanemment à la recherche des édifices et maisons pouvant abriter quelques services étatiques. Les sociétés parapubliques ne sont pas du reste et encore moins les entreprises privées : Yaoundé manque grandement de Tours à Bureaux.

- **Les locaux commerciaux**

A observer la vacance de certains espaces pour les édifices de commerces construits par la Communauté Urbaine de Yaoundé, on sera porté à penser qu'il y a suffisamment de locaux commerciaux dans la ville de Yaoundé. Mais à l'inverse, à voir le coût de location / vente de ces édifices qui ne trouvent pas preneurs, on finit par se convaincre du déficit pour ce type de produit dans la ville de Yaoundé (les locaux commerciaux). De plus, il nous a été donné de constater que certains opérateurs économiques, louent des locaux commerciaux et ne les occupent pas immédiatement, en prévision de leur déploiement ou expansion futur dans leur secteur d'activités.

La situation décrite plus haut a une conséquence directe : plusieurs services étatiques, des entreprises parapubliques, des missions diplomatiques, des institutions de toute sorte et des sociétés privées n'ont pas eu d'autres choix que de s'installer dans des maisons d'habitation ; généralement dans les quartiers Hippodrome et Bastos et en périphérie de celui-ci.

- **Quelques exemples :**

- *La Direction des douanes occupe l'ensemble d'un immeuble à appartements dans le quartier Bastos ;*
- *La Direction des grandes entreprises aux Impôts, occupe l'ensemble d'un immeuble à appartements dans le quartier Nylon à Yaoundé ;*
- *Plusieurs Directions du Ministère des mines, viennent de s'installer dans un immeuble à appartements dans le quartier Mvog-ada ;*
- *L'ART vient de s'installer dans un immeuble à appartements sur la nouvelle route Bastos ;*
- *Situation identique pour la Direction régionale du Centre de CAMTEL qui vient de prendre l'ensemble d'un immeuble à appartements à Djoungolo (rue CEPER), pour y installer certains de ses services ;*
- *La grande majorité des missions diplomatiques et autres ONG internationales sont installées dans les villas et autres duplex d'habitation des quartiers Bastos, Hippodrome, Mballa 2 et bien d'autres ;*
- *Presque la totalité des carrières libérales à Yaoundé sont installées dans des maisons et appartements initialement destinés aux logements.*

Si donc ces villas, duplex et autres appartements étaient utilisés pour loger des individus et des familles, il se pourrait que la ville de Yaoundé ferait face à une crise de logements moins aigue.

- **Cas du quartier Nkolbikok**

Le Plan Directeur d'Urbanisme de la ville de Yaoundé a été proposé dans le cadre d'une réflexion urbanistique dont l'objectif est de concevoir un outil de renouvellement urbain socio-économique de la capitale camerounaise, une nouvelle stratégie d'aménagement donc les ambitions sont de réunifier et rééquilibrer la ville, de rendre la ville plus accueillante et plus agréable à vivre, de rendre la ville mieux accessible et de favoriser le rayonnement de la capitale (PDU Yaoundé Horizon 2020, p. 3). Pour ce faire, des mesures ont été prises pour l'amélioration du cadre et des conditions de vie des habitants des quartiers précaires à l'instar de Nkolbikok dans les projets de planification urbaine. Le site étant déjà occupé par l'existence d'un réseau viaire, des bâtiments consolidés et un système précaire d'assainissement, d'une vie sociale organisée avec des représentations associatives et des lieux de sociabilité reconnus, *le PDU recommande l'action d'aménagement à travers une restructuration du quartier*. La restructuration / rénovation du quartier Nkolbikok vise l'amélioration de la structuration du tissu urbain dans une logique de durabilité interpellant de ce fait plusieurs acteurs. Elle nécessitera l'implication du MINHDU, de la Commune d'Arrondissement de Yaoundé 6ème, des organismes publics et privés, des partenaires publics-privés ouverts au développement, des ONG, et bien entendu les populations. La concertation entre ces différentes parties prenantes contribuera sans doute à la réussite du projet.

Une zone marécageuse de 7ha de superficie a été identifiée sur le site. Son traitement permettra de la rendre accessible et constructible afin d'accueillir les populations impactées par les opérations de restructuration / rénovation, les équipements socio-collectifs, les édifices pour commerces et bureaux.

En conclusion, comme on peut le constater, sur le court terme, l'offre qui se confronte de plus en plus à des difficultés dans une phase de mise en œuvre caractérisée par un retard considérable, s'avère très insuffisante. En effet, elle sera loin de combler les besoins en logements, tours à bureaux, services et commerces dans la ville de Yaoundé.

Il est recommandé dans le PDU, Horizon 2020, de / d' :

- Fixer la population à moins de 2 800 000 habitants sur la CUY.
- Encourager les six principales communes de l'Hinterland (MFOU, NKOLAFAMBA, SOA, OBALA, OKOLA, MBANKOMO) à accueillir un surcroît de population de 600 000 habitants.
- Déclencher des actions tendant à poursuivre l'effort de réalisation visant à remédier à ces lacunes.

Dans la ville de Yaoundé qui peut être qualifiée de ville « cosmopolite », la demande en logements, services et commerces dépasse largement l'offre. C'est à travers cette vision globale de la ville de Yaoundé, qu'on peut agir localement dans le quartier Nkolbikok.

V- L'ANALYSE ET L'EVALUATION DE LA SITUATION ET LA CAPACITE DE PRODUCTION DES BATIMENTS A USAGE DE LOGEMENT, SERVICE ET COMMERCE DES OPERATEURS FONCIERS ET IMMOBILIERS PRIVES ET PUBLICS

V- L'ANALYSE ET L'EVALUATION DE LA SITUATION ET LA CAPACITE DE PRODUCTION DES BATIMENTS A USAGE DE LOGEMENT, SERVICE ET COMMERCE DES OPERATEURS FONCIERS ET IMMOBILIERS PRIVES ET PUBLICS.....	39
V.1- LES CONSTRUCTIONS IMMOBILIERES A YAOUNDE.....	40
V.2- LE MARCHE DES LOGEMENTS A YAOUNDE.....	40
V.2.1- Les constats.....	40
V.2.2- Les impacts des constats sur le marché des logements à Yaoundé.....	41
V.2.3- La typologie des produits sur le marché des logements à Yaoundé, leur producteur et leur consommateur.	42
V.2.4- Les prix des loyers sur le marché des logements à Yaoundé	45
V.2.5- Les prix des loyers sur le marché des bureaux et locaux commerciaux à louer	46
V.2.6- Le Marché de l'immobilier pour équipements divers	46

V.1- LES CONSTRUCTIONS IMMOBILIERES A YAOUNDE

Nous disions en Introduction que la ville de Yaoundé se déploie à un rythme effréné ; ce qui a donné et continue de donner lieu à la formation de quartiers à habitat anarchique sous-structurés et sous-équipés, qui s'étalent aussi bien dans sa partie centrale que dans ses périphéries.

Selon l'Institut Nationale de Statistique, et au regard de leurs projections (6), la ville de Yaoundé devait avoir en 2014, une population de plus de 2,5 millions d'habitants. Cette croissante démographique impose un grand déséquilibre des fonctions dans la ville ; les constructions immobilières pour la fonction résidentielle devenant primordiale (6.2), suivi de celles des fonctions administratives et commerciales (6.3) et enfin de celles des équipements (6.4). Et l'on ne saurait parler du marché des logements et autres locaux commerciaux sans en présenter les principaux acteurs que sont les bailleurs et les propriétaires.

V.2- LE MARCHE DES LOGEMENTS A YAOUNDE

V.2.1- Les constats

La poussée démographique, combinée à une grande pluralité culturelle et de nationalité, nous font admettre que l'on peut qualifier Yaoundé de ville « cosmopolite ».

La capitale du Cameroun est de prime abord au cœur de la Région du Centre qui est la plus peuplée du pays avec 18,6% de la population en 2014 (7) : il devient évident que la demande en logements dans la ville pourrait largement dépasser l'offre.

De plus, Yaoundé héberge presque la totalité des ethnies du Cameroun et on y retrouve visiblement les différentes classes sociales : on pourrait dès lors s'attendre à ce que tous les modes de construction de logements tels que nous les observons à travers le Cameroun, se retrouvent dans la capitale du pays, en plus des constructions de standing divers.

De surcroît, toute l'Administration centrale du Cameroun est à Yaoundé ; de même qu'une grande partie du haut commandement des forces de défenses et de la sécurité publique : la ville devrait alors être dotée d'habitat de haut et très haut standing pour loger les différents hauts responsables de la République.

Qui plus est, Yaoundé héberge la presque totalité des missions diplomatiques, des diplomates et des étrangers intervenants dans les ONG et autres organisations internationales : d'où la même préoccupation que la précédente ;

A tout cela, nous ajoutons que Yaoundé est la ville où l'on retrouve le plus grand nombre de fonctionnaires et agents de l'Etat : la ville devrait alors pouvoir offrir suffisamment de logements décentes et de standing variés pour l'hébergement de ces deux catégories de travailleurs.

Et enfin, une forte colonie d'étrangers œuvrant dans les petits métiers séjourne à Yaoundé (nigériens et sénégalais dans le commerce, maliens dans l'extraction de sable, centrafricains dans plusieurs activités, sans oublier les chinois dans la construction et le commerce, etc.) : d'où la nécessité d'avoir une grande offre en logements de type sociaux.

6 Institut Nationale de la Statistique ; Annuaire statistique du Cameroun, Chapitre 4 : Caractéristiques de la population, pages 60 et 61 ; Edition 2015

7 Institut Nationale de la Statistique ; Annuaire statistique du Cameroun, Chapitre 4 : Caractéristiques de la population, page 57 ; Edition 2015

V.2.2- Les impacts des constats sur le marché des logements à Yaoundé

Les impacts de ces constats dans la ville de Yaoundé sont les suivants :

- **Un très grand déficit en logements pour la classe moyenne et en dessous.** Si ce déficit n'est plus à démontrer pour les camerounais de la basse classe du fait du manque criard de logements sociaux, il est de plus en plus facile d'en faire la démonstration pour la classe moyenne qui est celle qui occupe très largement les maisons d'habitation construites par la SIC et initialement destinées au social ;
- **Un déficit de plus en plus croissant en logements de qualité.** Les camerounais en général et ceux des villes de Yaoundé et Douala en particulier, sont devenus demandeurs de qualité. Dans le domaine de l'habitat, les camerounais sont depuis plus d'une dizaine d'années, très demandeurs de logements modernes ou très bien rénovés, faciles d'accès et sécurisés ;
- **Une tendance, dans les quartiers tels Ekoudou, Tsinga, Ntougou, Oliga, et même hippodrome, à la destruction des maisons plein pieds de construction ancienne, pour l'édification des immeubles à appartements de standing élevé ;**
- **Un développement rapide et de moins en moins anarchique des périphéries de la ville de Yaoundé avec beaucoup de construction d'édifices en matériaux modernes.** Mais nous devons noter que ces édifices ne respectent pas toujours toutes les normes et autres contraintes urbanistiques, et n'ont pas, très souvent, de permis de construire.
- **Une poussée inflationniste sur les prix des loyers des logements modernes comme anciens.** Qui plus est, le prix du loyer dans certains quartiers de la ville (Bastos, Oliga, Ntougou, Hippodrome, Mfadena, Santa Barbara) se calcule désormais au m² de surface habitable ; à défaut de procéder ainsi, le m² de surface habitable devient l'indicateur de base dans la fixation du prix du loyer.

Tableau 3: Evolution du prix de loyer d'un logement type T3 (2 chambres à coucher) à Yaoundé ; sur le même logement ayant subi de légères rénovations ou un rafraîchissement entre 2005 et 2016.

Quartier	Surface habitable du logement en m ²	Prix du loyer en 2005		Prix du loyer en 2016	
		en FCFA/m ²	en FCFA	en FCFA/m ²	en FCFA
		Ekoudou (Bastos)	100	3 500	350 000
Djoungolo (Bastos)	100	3 500	350 000	4 500	450 000
Oliga (Golf)	110	2 273	250 000	5 000	550 000
Ntougou (Golf)	110	2 273	250 000	5 000	550 000
Tsinga	90	1 556	140 000	2 778	250 000
Mfadena (Omnisport)	95	2 105	200 000	3 158	300 000
Odza (Koweit City)	85	1 412	120 000	2 353	200 000
Ekoumdoum	85	1 176	100 000	1 765	150 000
Minkan par Odza	85	Données inexistantes en 2005		1 529	130 000

Source : Etude sur l'évolution des ratios de l'immobilier à Yaoundé ; Par le Cabinet Conseil Perfectis Consulting Sarl, Novembre 2015.

V.2.3- La typologie des produits sur le marché des logements à Yaoundé, leur producteur et leur consommateur.

A Yaoundé, on retrouve tous les types de construction pour logements ; partant des chambres de très bas standing dans les bidonvilles aux triplex de Luxe dans les zones résidentielles, en passant par les appartements de standing divers et autres, et les maisons de fonction de l'Etat.

Les promoteurs de ces constructions à logements sont également variés. Nous avons l'Etat (au travers de la SIC, du MINH DU et de la CUY), les sociétés privées de promotion immobilière, et les auto-promoteurs qui sont soit des personnes morales du secteur privé ou des personnes physiques ; cette dernière catégorie (personnes physiques) étant les plus grands producteurs sur le marché du logement à Yaoundé.

Tableau 4: La typologie des produits sur le marché des logements à Yaoundé, leur producteur et leur consommateur.

Standing de l'habitat concerné	Type de Construction	Surface Habitable moyenne	Surface moyenne du lot	Localisation	Promoteur	Mode d'exploitation	Utilisateur	
		en m ²	en m ²					
Luxe	Triplex	300	1 500	Bastos, Oliga, Ntougou	Zone Résidentielle	Privé	Résidence Personnelle	Propriétaire
	Duplex	250	1 200		Zone Résidentielle	Privé	Résidence Personnelle	Propriétaire
	Villa Plein Pied	200	1 200		Zone Résidentielle	Privé	Résidence Personnelle	Propriétaire
Très Haut Standing	Triplex	300	1 500	Quartier du Lac et zone du garage administratif, Bastos, Oliga, Ntougou, Odza, Mfadena, Ngouso, Santa Barbara, Minkan	Zone Résidentielle	Privé	Résidence Personnelle	Propriétaire
	Duplex de l'Etat	300	2 500		Zone Résidentielle	Etat	Maison de Fonction	Haut Fonctionnaire
	Autres Duplex	250	1 200		Zone Résidentielle	Privé	Personnel ou Location	Propriétaire ou Locataire
	Villa de l'Etat	250	2 000		Zone Résidentielle	Etat	Maison de Fonction	Haut Fonctionnaire
	Villa Plein Pied	200	1 200		Zone Résidentielle	Privé	Personnel ou Location	Propriétaire ou Locataire
Haut Standing	Triplex	300	1 000	Bastos, Oliga, Ntougou, Odza, Ngouso, Santa Barbara, Minkan	Zone Résidentielle	Privé	Résidence Personnelle	Propriétaire
	Duplex	250	1 000		Zone Résidentielle	Privé	Personnel ou Location	Propriétaire ou Locataire
	Villa Plein Pied	180	1 000		Zone Résidentielle	Privé	Personnel ou Location	Propriétaire ou Locataire
	Appartement T4	160	190		Zone Résidentielle	Privé	Location	Locataire
	Appartement T3	120	140		Zone Résidentielle	Privé	Location	Locataire
Standing	Duplex	180	350	Tous les quartiers de la ville de Yaoundé	A travers la ville	Privé	Personnel ou Location	Propriétaire ou Locataire
	Villa Plein Pied	140	400		A travers la ville	Privé	Personnel ou Location	Propriétaire ou Locataire
	Appartement T4	125	144		A travers la ville	Privé	Habitation ou service	Locataire
	Appartement T3	100	115		A travers la ville	Privé	Habitation ou service	Locataire
	Appartement T2	60	68		A travers la ville	Privé	Habitation	Locataire

Source : Etude sur l'évolution des ratios de l'immobilier à Yaoundé ; Par le Cabinet Conseil Perfectis Consulting Sarl, Novembre 2015.

Tableau 5: La typologie des produits sur le marché des logements à Yaoundé, leur producteur et leur consommateur, suite ;

Standing de l'habitat concerné	Type de Construction	Surface Habitable moyenne	Surface moyenne du lot	Localisation	Promoteur	Mode d'exploitation	Utilisateur
		en m ²	en m ²				
Moyen Standing	Duplex	160	300	A travers la ville	Privé et Etat	Personnel ou Location	Propriétaire ou Locataire
	Villa Plein Pied	130	300	A travers la ville	Privé et Etat	Personnel ou Location	Propriétaire ou Locataire
	Appartement T4	110	127	A travers la ville	Privé et Etat	Location	Locataire
	Appartement T3	80	92	A travers la ville	Privé et Etat	Location	Locataire
	Appartement T2	50	57	A travers la ville	Privé et Etat	Location	Locataire
Social	Maison plein pied	95	200	Hors zone résidentielle	Privé	Personnel ou Location	Propriétaire ou Locataire
	Appartement T4	90	104	Hors zone résidentielle	Privé et Etat	Location	Locataire
	Appartement T3	78	90	Hors zone résidentielle	Privé et Etat	Location	Locataire
	Appartement T2	40	52	Hors zone résidentielle	Privé et Etat	Location	Locataire
	Chambre	15	18	Hors zone résidentielle	Privé	Location	Locataire

Source : Etude sur l'évolution des ratios de l'immobilier à Yaoundé ; Par le Cabinet Conseil Perfectifs Consulting Sarl, Novembre 2015.

V.2.4- Les prix des loyers sur le marché des logements à Yaoundé

Nous devons noter que les prix des loyers des logements à Yaoundé sont fonctions :

- ***Du quartier*** : pour deux logements identiques en tout point de vue ou presque, le prix du loyer passera du simple au double lorsque nous partons d'Odza (Koweit City) pour Bastos ; ou du simple au triple quand nous partons d'Ekoumdoum pour Bastos;
- ***De la zone d'implantation de l'édifice abritant le logement, dans le quartier concerné*** : pour deux logements identiques en tout point de vue ou presque, le prix du loyer passera du simple au double lorsque nous partons de Tsinga élobi, pour Tsinga zone Sous-préfecture ;
- ***Du niveau de modernité affiché par l'édifice abritant le logement concerné et la qualité des finitions dans ledit logement*** : pour deux logements identiques dans leur distribution et leur VRD, le prix du loyer pourrait passer du simple au double lorsque nous quittons de celui qui est non rafraichi vers son voisin immédiat entièrement rénové ;
- ***Du niveau de sécurité de la zone et du quartier*** ;

Nous avons également constaté qu'il y avait une grande corrélation entre le niveau des valeurs foncières dans une zone d'habitation et les prix des loyers.

Tableau 6 : La corrélation prix du loyer d'un logement et valeur foncière.

La Zone d'observation	Prix moyen unitaire du loyer d'un logement en 2015	Valeur Foncière selon la Mercuriale foncière 2016
	en FCFA/m ²	en FCFA/m ²
Ekoudou (Bastos)	5 000	300 000
Djougolo (Bastos)	4 500	300 000
Oliga	5 000	400 000
Ntougou	5 000	300 000
Tsinga	2 778	200 000
Mfandena (Omisport)	3 158	200 000
Odza (Koweit City)	2 353	100 000
Ekoumdoum	1 765	60 000
Minkan par Odza	1 529	60 000

Source : Le COMPETING-BET ; compilation des informations contenues dans la Mercuriale 2016 et celles du Rapport d'Etude sur l'évolution des ratios de l'immobilier à Yaoundé du Cabinet Conseil Perfectis Consulting Sarl, Novembre 2015.

V.2.5- Les prix des loyers sur le marché des bureaux et locaux commerciaux à louer

De nos jours, à Yaoundé, les locaux commerciaux ou à bureaux se louent, selon les zones, au m². Ainsi, nos enquêtes nous ont permis de dresser le tableau qui suit sur quelques zones de la ville.

Tableau 7: Une tendance sur les prix du loyer des locaux commerciaux.

ZONE		Prix moyen unitaire du local ; en FCFA/m ²
Centre-Ville.	avec Toilette individuelle	10 000
	sans Toilette	6 000
Bastos, Oliga, Ntougou.		8 000
Hippodrome.		7 000
Rue CEPER.		5 000
Tsinga, Briqueterie, Messa, Mokolo, Melen, Nkolbikok.	en bordure de voie principale	4 000
	sur rue secondaire	3 000
Elig-Essono, Etoa-Meki, Nlongkak, Mballa 2.	en bordure de voie principale	4 000
	sur rue secondaire	3 500
En zone périphérique (Nkoabang, Medong, Messassi, etc.).	avec Toilette individuelle	4 000
	sans Toilette	2 500

Source : Etude sur l'évolution des ratios de l'immobilier à Yaoundé ; Par le Cabinet Conseil Perfectis Consulting Sarl, Novembre 2015.

Les chiffres dans ce tableau sont une tendance par zone ; lesquels sont très variables dans une zone donnée, en fonction :

- de la modernité ou non de l'édifice qui abrite le local à louer,
- de l'accès et du niveau d'éclairage public,
- et des parkings.

V.2.6- Le Marché de l'immobilier pour équipements divers

Le marché de l'immobilier pour les équipements (écoles, centres de santé, centres de sport, centres commerciaux, etc.) dans la ville de Yaoundé est quasi inexistant car les différents promoteurs desdits équipements se donnent très souvent les moyens de leurs politiques :

- l'Etat qui procède généralement par DUP pour doter la ville de certains équipements,
- les promoteurs privés quant à eux achètent ou louent des espaces pour la réalisation des équipements qu'ils veulent promouvoir.

Au regard de ce qui précède, les constructions immobilières ont prioritairement une fonction résidentielle, suivi de celles administratives et commerciales. Les principaux acteurs du marché des logements et autres locaux commerciaux sont les bailleurs et les propriétaires. Il faut donc relever le défi impératif d'installer tous les services publics et privés dans des tours à bureaux.

**VI- L’EVALUATION DU POIDS DU SECTEUR INFORMEL
DANS LA PRODUCTION DE TERRAINS A BATIR ET L’AUTO
CONSTRUCTION DES BATIMENTS**

Dans les points précédents, nous qualifions d'informelle, toute transaction foncière dont la traçabilité ne peut pas être établie par les services étatiques concernés que sont les domaines, les impôts et les collectivités territoriales décentralisées.

Les opérations foncières informelles ont été et restent les plus nombreuses sur toute l'étendue du territoire camerounais, **car en 2014 à peine 13,6% des ménages sont propriétaires de leur logement avec titre foncier (8)**. Ces opérations dites informelles se localisent en zone rurale, en périphérie des villes et dans les zones urbaines d'occupations anarchiques.

En plus des affirmations de l'Institut Nationale de la Statistique du Cameroun (9), nos investigations ont fait état de ce que ces transactions informelles sur le marché du foncier au Cameroun sont très nombreuses en raison de la faiblesse des revenus des acquéreurs de terrains ; lesquelles transactions portent généralement sur de petites parcelles (entre 100 et 400 m²) avec en bout de ligne et pour seule preuve de titre de propriété, le certificat de vente de la parcelle concernée ; lequel certificat de vente est généralement obtenu après plusieurs versements de la contrepartie en argent au vendeur de ladite parcelle ; versements parfois étalés sur plusieurs mois voire années.

Une autre conséquence de cette faiblesse de revenus des acquéreurs de petite parcelle, est l'incapacité de ces derniers à soutenir le coût de la formalisation de la transaction, en vue de l'obtention du titre foncier.

En zone urbaine, ces transactions foncières informelles portent presque toujours sur des parcelles d'un lot ayant également fait l'objet d'un morcellement informel ; lequel lot étant contenu dans un titre foncier mère issue d'une immatriculation ancienne.

En somme, le marché des opérations foncières au Cameroun en général et à Yaoundé en particulier est dominé par les transactions foncières informelles dûes à la mainmise des démarcheurs qui bafouent toutes les conditions légales qui sont mises sur pied pour assurer les transactions formelles liées à la vente des terrains.

8 Institut Nationale de la Statistique ; Annuaire statistique du Cameroun, Chapitre 5 : Habitat et conditions de vie, page 66 ; Edition 2015.

9 Institut Nationale de la Statistique ; Annuaire statistique du Cameroun, Chapitre 5 : Habitat et conditions de vie, page 66 ; Edition 2015.

VII- L'ANALYSE DU NIVEAU D'ADHESION DES PROPRIETAIRES/OCCUPANTS DE BONNE FOI VIS-A-VIS DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT FONCIER

VII- L'ANALYSE DU NIVEAU D'ADHESION DES PROPRIETAIRES/OCCUPANTS DE BONNE FOI VIS-A-VIS DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT FONCIER	49
VII.1- RESULTATS DES ENQUETES SUR LE NIVEAU D'ADHESION DES PROPRIETAIRES/OCCUPANTS DE BONNE FOI VIS-A-VIS DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT FONCIER	50
VII.2- LE NIVEAU D'ADHESION DES PROPRIETAIRES TERRIENS VIS-A-VIS DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT FONCIER	50
VII.3- LE NIVEAU D'ADHESION DES RESIDENTS DE LA ZONE VIS-A-VIS DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT FONCIER	51

VII.1- RESULTATS DES ENQUETES SUR LE NIVEAU D'ADHESION DES PROPRIETAIRES/OCCUPANTS DE BONNE FOI VIS-A-VIS DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT FONCIER

A ce niveau le rapport diagnostic fait par le Consultant lors de la Mission 1 de la présente étude, nous rend compte du niveau d'adhésion des populations vis-à-vis des opérations à engager dans le quartier Nkolbikok en vue d'une restructuration de la zone. **On peut retenir de manière globale que sur l'ensemble des chefs de ménages, 82,4% sont favorables à ce projet, 14% ont un avis mitigé et 3.6% ont un avis défavorable.**

Tableau 8: Le niveau d'adhésion des chefs de ménages par rapport au projet

Zone de dénombrement	Avis du chef de ménage sur le projet			
	Favorable	Mitigé	Défavorable	Total
ZD1	34	2	2	38
ZD2	53	8	2	63
ZD3	49	0	1	50
ZD4	37	2	1	40
ZD5	27	3	1	31
ZD6	14	6	0	20
ZD7	17	16	1	34
ZD8	41	12	3	56
ZD9	28	2	2	32
Total	300	51	13	364
Pourcentage	82,4%	14,0%	3,6%	100,0%

Source : LE COMPETING BET, Rapport Diagnostic Mission 1, tableau 81, page 221

VII.2- LE NIVEAU D'ADHESION DES PROPRIETAIRES TERRIENS VIS-A-VIS DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT FONCIER

Les résultats obtenus lors des enquêtes sur le terrain ont été bel et bien confirmés par l'association des détenteurs des titres fonciers mères dans la zone d'étude, à savoir : qu'à l'unanimité, les propriétaires terriens détenteurs des titres fonciers mères dans la zone Nkolbikok, et déjà regroupés en GIFU au jour du 07 janvier 2017, sont favorables à la réalisation du projet de restructuration de ladite zone.

De plus, les détenteurs des titres fonciers mères dans la zone d'étude ont estimé que le projet de restructuration de la zone de Nkolbikok était bienvenu car ils pensent qu'il (le projet) permettra de résoudre plusieurs litiges en cours par voie de négociation ; lesquels litiges sont inhérents au fait que plusieurs occupants de certaines de leurs parcelles refusent de régulariser leur situation, soit en payant le reliquat dû sur la parcelle qu'ils occupent, soit en s'en allant.

VII.3- LE NIVEAU D'ADHESION DES RESIDENTS DE LA ZONE VIS-A-VIS DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT FONCIER

Du côté de l'association des résidents de la zone d'étude, nous avons également confirmation des résultats des enquêtes car ceux-ci (lesdits résidents) disent attendre cette restructuration depuis plusieurs années ; et ils en attendent beaucoup en ce qui a trait à l'amélioration générale de leur cadre de vie. Raison pour laquelle ils collaborent pleinement avec le PPAB, ONU-Habitat et le Consultant.

Les représentants des résidents de la zone de Nkolbikok que le Consultant a rencontrés en date du 14 décembre 2016 espèrent eux aussi que le projet restructuration de leur quartier permettra de régler certains litiges fonciers qui y sont nombreux et ce, par voie de négociation.

Par contre, ils ont fait savoir que la majorité de ces litiges fonciers sont dus au fait que plusieurs propriétaires terriens ou ayant droit ne sont pas pressés de faire les morcellements ; les acheteurs s'étant heurtés à la réticence des héritiers qui exigent une reconsidération du prix de vente des terrains ; laquelle reconsidération imposerait le paiement d'un reliquat qui est la condition nécessaire pour la poursuite de la procédure de morcellement.

On peut retenir de manière globale que sur l'ensemble des chefs de ménages, 82,4% sont favorables à ce projet de restructuration / rénovation, 14% ont un avis mitigé et 3.6% ont un avis défavorable. Les propriétaires terriens, détenteurs des titres fonciers mères dans la zone Nkolbikok, et prêts à se regrouper en GIFU, sont favorables à la mise en œuvre du projet. De plus, les résidents disent attendre cette restructuration depuis plusieurs années en vue d'améliorer leur cadre et conditions de vie ; raison pour laquelle ils collaborent pleinement avec ONU-Habitat et le Consultant.

**VIII-L'ANALYSE DE LA POSSIBILITE D'UN REGROUPEMENT
DES PROPRIETAIRES TERRIENS IDENTIFIES EN GIFU EN
VUE DE FACILITER L'AMENAGEMENT DES GRANDS
ENSEMBLES FONCIERS EN PARTENARIAT AVEC DES
INVESTISSEURS PRIVES.**

VIII- L'ANALYSE DE LA POSSIBILITE D'UN REGROUPEMENT DES PROPRIETAIRES TERRIENS IDENTIFIES EN GIFU EN VUE DE FACILITER L'AMENAGEMENT DES GRANDS ENSEMBLES FONCIERS EN PARTENARIAT AVEC DES INVESTISSEURS PRIVES.....	52
VIII.1- LE PROJET DE GIFU EN COURS.....	53
VIII.1.1- Ordre du jour de la rencontre.....	53
VIII.1.2- Principales remarques, conclusions et suggestions obtenus lors de la rencontre	53
VIII.2- LES RESULTATS DES ENQUETES SUR LE TERRAIN	55
VIII.2.1- Le partenariat possible avec les investisseurs privés.....	55

VIII.1-LE PROJET DE GIFU EN COURS

Les Groupements d'Initiative Foncière Urbaine (GIFU) sont constitués entre propriétaires intéressés pour l'exécution des travaux et opérations énumérés ci-dessous :

- les opérations de remembrement de parcelles, la modification corrélative des droits de propriété, ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires ;
- le groupement de parcelles en vue, soit d'en conférer l'usage à un tiers, notamment par bail à construction, soit d'en faire, apport ou d'en faire la vente à un établissement public ou société de construction ou d'aménagement ;
- la construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, aires de stationnement, espaces verts ou de loisirs ;
- la conservation, la restructuration et la mise en valeur des secteurs sauvegardés ;
- les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine.

L'autorité administrative peut autoriser la création d'un Groupement d'Initiative Foncière Urbaine, sur la demande des propriétaires intéressés. Elle recueille, préalablement à la création du groupement, l'avis du Maire sur l'opération envisagée.

De ce fait, en date du 06 janvier 2017, le Consultant, après plusieurs semaines de négociations, a pu réunir huit (8) des membres de l'Association des propriétaires terriens détenteurs de titres fonciers mères dans la zone de Nkolbikok. Cette réunion qui a été sanctionnée par un procès-verbal dont copie jointe en annexe, avait pour but de débattre de la situation foncière générale de la zone d'étude, des transactions immobilières qui y sont souvent observées, ainsi que des possibilités de cession des terrains pour le projet de restructuration de ladite zone.

VIII.1.1- Ordre du jour de la rencontre

- 1. Le mot de la présidente de l'Association des propriétaires terriens.**
- 2. Le mot du Représentant du Directeur Général de Le COMPETING-BET.**
- 3. La situation foncière générale de la zone d'étude :**
 - *Nombre de titre foncier mère ;*
 - *Existence des réserves foncières ;*
 - *Litiges fonciers souvent observés (nature, ampleur et propositions de solutions).*
- 4. Les transactions foncières dans la zone d'étude :**
 - *Cession des terrains ;*
 - *Prix de cession actuellement pratiqués ;*
 - *Location des parcelles.*
- 5. La cession des terrains pour le projet de restructuration de la zone :**
 - *La copropriété (niveau de compréhension et d'adhésion au concept) ;*
 - *La création d'un GIFU (initiative, évolution, difficultés, etc.)*
- 6. Divers**

VIII.1.2- Principales remarques, conclusions et suggestions obtenus lors de la rencontre

- i. Sur l'adhésion au projet de restructuration de la zone d'étude : Par la voix des propriétaires terriens présents, nous apprenons qu'à l'unanimité, les propriétaires terriens détenteurs des titres fonciers mères dans la zone de Nkolbikok, présents comme absents et déjà regroupés en GIFU au jour de ladite rencontre, sont favorables à la réalisation du projet de restructuration de ladite zone ;
- ii. Sur le traitement attendu des pouvoirs publics par les propriétaires terriens : Les propriétaires des titres fonciers mères dans la zone d'étude ne veulent plus recevoir le traitement qu'ils ont eu lors de la prise de leurs terres par l'Etat pour la construction du CUSS, du CHU, de la Garde présidentielle et du Carrefour MEEC pour lesquelles ils attendent toujours les indemnités annoncées ;
- iii. Sur les titres fonciers mères : Il existe 16 titres fonciers mères dans la zone d'étude : la liste en est donnée en annexe à la suite du procès-verbal de la rencontre du 06 janvier 2017 ;
- iv. Sur les réserves foncières : Chacun des détenteurs des titres fonciers mères dans la zone de Nkolbikok dit posséder des réserves foncières qui sont au jour de la rencontre, illégalement occupés par des populations ;
- v. Sur les litiges fonciers : Selon les propriétaires terriens, les litiges fonciers sont récurrents dans la zone de Nkolbikok et ont généralement pour origine le refus des occupants de régulariser leur situation, soit en payant le reliquat dû sur la parcelle qu'ils occupent, soit en s'en allant tout simplement ;
- vi. Sur la cession des terrains : l'ensemble des détenteurs des titres fonciers mères disent ne plus vendre de parcelles sur leur terrain bien qu'ils aient des offres d'achats au prix de FCFA/m² 200.000. Mais qu'ils sont tous favorables à en céder des parties de leur terrain pour le projet restructuration de la zone de Nkolbikok et ce, à des conditions qui sont avantageuses pour tous ;
- vii. Sur le prix de cession de leur terrain pour le projet de restructuration de la zone de Nkolbikok : l'ensemble des propriétaires terriens s'accordent pour dire qu'ils veulent que les compensations qui leurs seront faites pour les parcelles utilisées dans le cadre du projet de restructuration de la zone de Nkolbikok, suivent les valeurs de la Mercuriale foncière ;
- viii. Sur le niveau d'évolution du GIFU : Les propriétaires terriens nous informent de ce que le projet de statut du GIFU (en annexe) a été régulièrement transmis au MINHDU pour appréciation, et que le retour reste attendu afin que la mise en place officiel de ce Groupement se fasse ;
- ix. Sur la Copropriété : l'ensemble des détenteurs des titres fonciers mères disent que le concept n'est pas clair pour eux, vu qu'ils n'ont jamais pris part à un atelier de renforcement des capacités sur la copropriété et son mode de fonctionnement, malgré l'existence des lois et décrets en la matière qui, il faut le souligner, ne sont

pas encore appliqués. Car les services du Cadastre au Cameroun n'auraient pas encore émis de titre de propriété sur un bien immobilier en copropriété.

De plus, ces propriétaires terriens s'accorderont sur le fait qu'il faille suggérer au Maitre d'Ouvrage, le MINHDU, de mettre en mission certains de ses personnels, pour aller dans un pays comme le Canada, qui pratiquerait très bien la copropriété, afin que ces derniers s'enquière de tous les contours légaux et pratiques de ce concept que l'on pourra alors contextualiser au Cameroun ;

C'est donc dire, en guise de conclusion sur ce point, que le regroupement des propriétaires terriens identifiés dans la zone d'étude est aujourd'hui une réalité ; et que ceux-ci se sont ainsi regroupés dans le but de faciliter la réalisation du projet de restructuration de leur zone qui est pour eux, leur village.

VIII.2-LES RESULTATS DES ENQUETES SUR LE TERRAIN

Lors des enquêtes menées par le Consultant auprès des propriétaires terriens de la zone de Nkolbikok, nous avons obtenu que 54,6 % d'entre eux sont d'avis favorable pour intégrer un GIFU afin de faciliter les opérations d'aménagement dans la zone, contre 19,9% qui s'y opposent. Toutefois 25,4% restent encore indécis.

Le tableau suivant nous illustre cette situation dans la zone d'étude :

Tableau 9: Répartition des propriétaires terriens selon la promptitude à intégrer un GIFU

Zone de dénombrement	Prêt à intégrer un GIFU pour faciliter l'aménagement du site			
	Oui	Non	Indécis	Total
ZD1	27	2	4	33
ZD2	40	9	15	64
ZD3	46	3	2	51
ZD4	29	4	4	37
ZD5	19	4	4	27
ZD6	6	7	1	14
ZD7	0	8	27	35
ZD8	13	27	15	55
ZD9	9	5	16	30
Total	189	69	88	346
Pourcentage	54,6%	19,9%	25,4%	100,0%

Source : LE COMPETING BET, Rapport Diagnostic Mission 1, tableau 81, page 221

VIII.2.1- Le partenariat possible avec les investisseurs privés

Lors de la rencontre avec les détenteurs des titres fonciers mères, il a effectivement été question pour ces derniers, de savoir quel mode de collaboration ils allaient avoir avec les partenaires privés (promoteurs immobiliers) qui s'impliqueront dans le projet des logements à louer ou à vendre. Le Consultant aura pris la peine de faire savoir aux propriétaires terriens que les

opérations immobilières commencent par le foncier : à savoir qu'il ne saurait y avoir promotion immobilière sans que le terrain objet du programme immobilier n'ait été sécurisé soit par voie :

- D'achat dudit terrain
- Ou d'entente avec les propriétaires terriens.

Ainsi, le programme immobilier qui sera développé dans le cadre du projet de restructuration de la zone de Nkolbikok nécessitera une entente négociée et bénéfique pour tous entre les opérateurs économiques et les partenaires privés.

C'est suite aux différentes explications à eux données par le Consultant que les détenteurs des titres fonciers mères dans la zone d'étude réitéreront leur volonté à coopérer pour la réussite du projet de restructuration de leur zone.

Il ressort de cette partie que le GIFU est un regroupement de propriétaires terriens en vue de faciliter les opérations d'aménagement foncier. Dans le cadre de cette étude, les enquêtes sur le terrain montrent que 54,6 % des propriétaires terriens de la zone Nkolbikok sont d'avis favorable pour intégrer un GIFU, contre 19,9% qui s'y opposent et 25,4% qui restent encore indécis. Une réunion s'est tenue entre ces propriétaires terriens et le Consultant au sortie de laquelle des remarques, des conclusions et des suggestions ont été relevées. Pour un possible partenariat avec les investisseurs privés, le programme immobilier qui sera développé dans le cadre du projet de restructuration de la zone de Nkolbikok nécessitera une entente négociée et bénéfique pour tous.

IX- L'ANALYSE DU NIVEAU D'ADHESION ET DE COMPREHENSION DES PROPRIETAIRES/OCCUPANTS DE BONNE FOI VIS A VIS A LA PRATIQUE DE LA COPROPRIETE

IX- L'ANALYSE DU NIVEAU D'ADHESION ET DE COMPREHENSION DES PROPRIETAIRES/OCCUPANTS DE BONNE FOI VIS A VIS A LA PRATIQUE DE LA COPROPRIETE	57
IX.1- RESULTATS DES ENQUETES DE TERRAIN SUR LE NIVEAU D'ADHESION ET DE COMPREHENSION DES PROPRIETAIRES/OCCUPANTS DE BONNE FOI VIS A VIS A LA PRATIQUE DE LA COPROPRIETE.....	58
IX.2- LE NIVEAU D'ADHESION ET DE COMPREHENSION DES PROPRIETAIRES IMMOBILIERS DE BONNE FOI VIS A VIS A LA PRATIQUE DE LA COPROPRIETE	58
IX.3- LE NIVEAU D'ADHESION ET DE COMPREHENSION DES RESIDENTS DE LA ZONE D'ETUDE VIS A VIS A LA PRATIQUE DE LA COPROPRIETE.....	59

IX.1- RESULTATS DES ENQUETES DE TERRAIN SUR LE NIVEAU D'ADHESION ET DE COMPREHENSION DES PROPRIETAIRES/OCCUPANTS DE BONNE FOI VIS A VIS A LA PRATIQUE DE LA COPROPRIETE

D'après les enquêtes menées auprès des chefs de ménages en vue d'analyser le niveau d'adhésion des propriétaires/occupants de la zone d'étude relativement à la pratique de la copropriété, on peut retenir que 13.2% sont prêts à constituer un titre foncier commun pour faciliter l'aménagement, ce qui représente un pourcentage assez faible. Néanmoins 80.5% restent encore indécis face à cette alternative. Convaincre cette grande majorité serait d'une importance capitale pour les opérations à engager. Le reste, soit 6.4% est contre cette alternative.

Tableau 10: Répartition des ménages selon la promptitude du chef de ménage à constituer une copropriété

Zone de dénombrement	Prêt à constituer un titre foncier commun (copropriété) pour faciliter l'aménagement			
	Oui	Non	Indécis	Total
ZD1	30	9	3	42
ZD2	32	20	165	217
ZD3	35	0	163	198
ZD4	46	8	178	232
ZD5	11	6	263	280
ZD6	1	5	14	20
ZD7	2	23	137	162
ZD8	34	21	175	230
ZD9	14	7	156	177
Total	205	99	1254	1558
Pourcentage	13,2%	6,4%	80,5%	100,0%

Source : LE COMPETING BET, Rapport Diagnostic Mission 1, tableau 82, page 222

IX.2- LE NIVEAU D'ADHESION ET DE COMPREHENSION DES PROPRIETAIRES IMMOBILIERS DE BONNE FOI VIS A VIS A LA PRATIQUE DE LA COPROPRIETE

L'ensemble des détenteurs des titres fonciers mères que le Consultant a rencontré en date du 06 janvier 2017, disent que le concept de copropriété n'est pas clair pour eux, vu qu'ils n'ont jamais pris part à un atelier de renforcement des capacités sur la copropriété et son mode de fonctionnement, malgré l'existence des lois et décrets en la matière qui, il faut le souligner, ne sont pas encore appliqués ; car les services du Cadastre au Cameroun n'auraient pas encore émis de titre de propriété sur un bien immobilier en copropriété.

De plus, ces propriétaires terriens aujourd'hui regroupés en GIFU, s'accorderont sur le fait qu'il faille suggérer au Maître d'ouvrage, le MINHDU, de mettre en mission certains de son personnel qui devront se rendre dans quelques pays, à l'instar du Canada, qui pratique très bien la copropriété, afin que ces derniers s'enquière de tous les contours légaux et pratiques de ce concept que l'on pourra alors contextualiser au Cameroun.

IX.3- LE NIVEAU D'ADHESION ET DE COMPREHENSION DES RESIDENTS DE LA ZONE D'ETUDE VIS A VIS A LA PRATIQUE DE LA COPROPRIETE

Notons que lors de la rencontre avec le Bureau exécutif du Comité des résidents de la zone d'étude en date du 14 décembre 2016, il est ressorti que la notion de copropriété méritait d'être bien expliquée tant aux résidents qu'aux propriétaires terriens dont le projet sollicite leur adhésion et leur regroupement en vue de mener à bien la restructuration de Nklobikok.

La notion de Copropriété n'est pas encore encré dans les mœurs des populations comme le confirme les résultats d'enquêtes où 80,5% ne sont prêts à constituer un titre foncier commun pour faciliter l'aménagement. En effet, l'ensemble des détenteurs de titres fonciers mères disent que le concept de Copropriété n'est pas clair pour eux, vu qu'ils n'ont jamais pris part à un atelier de renforcement des capacités sur la Copropriété et son mode de fonctionnement. Ils s'accordent sur le fait qu'il faille suggérer au Maître d'Ouvrage, le MINH DU, de mettre en mission certains de son personnel qui devront se rendre dans quelques pays, à l'instar du Canada, qui pratique très bien la Copropriété, afin que ces derniers s'enquière de tous les contours légaux et pratiques de ce concept que l'on pourra alors contextualiser au Cameroun.

X- L'ANALYSE DE LA FAISABILITE DES OPTIONS SUIVANTES AINSI QUE LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT A ENVISAGER

X- L'ANALYSE DE LA FAISABILITE DES OPTIONS SUIVANTES AINSI QUE LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT A ENVISAGER.....	60
X.1- POPULATIONS INTERESSEES PAR UNE REINSTALLATION EN PERIPHERIE OU DANS DES ZONES D'HABITAT IDENTIFIEES DANS LE PDU OU DANS UNE COMMUNE VOISINE.....	61
X.2- RECASEMENT <i>IN-SITU</i> DES POPULATIONS CONSTITUEES EN GIFU ET DES OCCUPANTS DE BONNE FOI DANS LE CADRE DE LA COPROPRIETE.....	62

X.1- POPULATIONS INTERESSEES PAR UNE REINSTALLATION EN PERIPHERIE OU DANS DES ZONES D'HABITAT IDENTIFIEES DANS LE PDU OU DANS UNE COMMUNE VOISINE

Les populations actuellement installées sur les sites seraient intéressées à contribuer à une réinstallation dans une zone de recasement en périphérie ou dans des zones d'habitat identifiées dans le PDU de Yaoundé 2020, ou dans une commune voisine.

L'étape du Diagnostic du quartier Nkolbikok réalisé par le Consultant, lui a permis à travers les enquêtes de prendre les opinions des populations par rapport à l'option de leur réinstallation dans un autre site et celle de leur recasement sur le même mais dans le cadre de la copropriété. Les résultats d'enquêtes obtenus sont les suivants :

- *S'agissant de l'intérêt des chefs de ménages à une réinstallation dans une zone de recasement en périphérie, 45.6% sont d'un avis positif, 27% sont contre et 27.4% sont indécis ;*
- *Par ailleurs 45,6% des chefs de ménages sont prêts à accepter un recasement dans le même site, mais dans le cadre d'une copropriété, 26.8% restent encore indécis face à cette alternative et le reste soit 27.6% est contre cette alternative.*

Tableau 11 : Répartition des ménages selon l'intérêt du chef de ménage à contribuer à une réinstallation dans une zone de recasement en périphérie

Zone de dénombrement	Intéressé à contribuer à une réinstallation dans une zone de recasement en périphérie ou dans une zone identifiée par le PDU			Total
	Oui	Non	Indécis	
ZD1	32	4	3	39
ZD2	51	9	13	73
ZD3	42	4	5	51
ZD4	25	4	9	38
ZD5	66	20	2	88
ZD6	11	10	17	38
ZD7	0	15	56	71
ZD8	14	66	19	99
ZD9	12	18	28	58
Total	253	150	152	555
Pourcentage	45,6%	27,0%	27,4%	100,0%

Source : LE COMPETING BET, Rapport Diagnostic Mission 1, tableau 79, page 220.

X.2- RECASEMENT *IN-SITU* DES POPULATIONS CONSTITUEES EN GIFU ET DES OCCUPANTS DE BONNE FOI DANS LE CADRE DE LA COPROPRIETE

Dans les points précédents, nous avons mis en évidence le fait que l'ensemble des détenteurs des grands titres (titres fonciers mères) étaient favorables au projet de restructuration de leur zone, et qu'ils s'étaient déjà regroupés en GIFU pour en faciliter la mise en œuvre.

Lors de la rencontre du 06 janvier 2017 entre le Consultant et ce GIFU en création, il est ressorti que ces propriétaires terriens souhaitaient, en cas d'indemnisation en nature, une compensation sur le site du projet ; laquelle compensation devra être évaluée selon les valeurs en vigueur dans la Mercuriale foncière.

Mais il y a lieu de dire que de façon générale, et à écouter les populations lors des consultations publiques qui se sont tenues en janvier 2017, les principales mesures d'accompagnement qu'il faudra envisager par rapport aux familles directement touchées par les aménagements du fait de la restructuration, sont :

- *Les indemnisations et dédommagements dans les délais les plus courts possibles,*
- *L'accompagnement des populations dans leur désir d'acquisition d'un nouveau logement à construire sur le site pour leur réinstallation in situ.*

Au terme de cette analyse, fort est de constater que 45.6% sont d'un avis positif à une réinstallation dans une zone de recasement en périphérie, 27% sont contre et 27,4% encore indécis. Les principales mesures d'accompagnement qu'il faudra envisager par rapport aux familles directement touchées par les aménagements sont : les indemnisations et dédommagements dans les délais les plus courts possibles, l'accompagnement des populations dans leur désir d'acquisition d'un nouveau logement à construire sur le site pour leur réinstallation *in situ*.

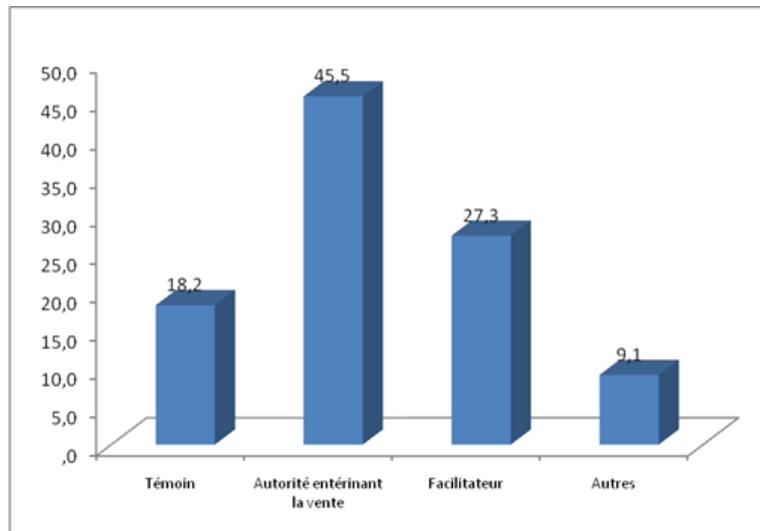
XI- L'EVALUATION DES CONTRAINTES ET CONSEQUENCES LIEES AUX PRATIQUES DES COLLECTIVITES COUTUMIERES ET A LEUR MODE D'INTERVENTION

XI- L'EVALUATION DES CONTRAINTES ET CONSEQUENCES LIEES AUX PRATIQUES DES COLLECTIVITES COUTUMIERES ET A LEUR MODE D'INTERVENTION	63
XI.1- AU REGARD DES RESULTATS DES ENQUETES.....	64
XI.2- L'AMENAGEMENT CONCERTÉ SELON LES PROPRIETAIRES TERRIENS ET LES RESIDENTS	64

XI.1- AU REGARD DES RESULTATS DES ENQUETES

Concernant les transactions foncières dans le quartier de Nkolbikok, les statistiques que nous fournis le rapport diagnostic sont les suivantes :

Sur l'ensemble des chefferies dénombrées, 55,6% affirment participer à des transactions foncières dans le quartier. Presque la moitié participe en qualité d'autorité entérinant la vente (45,5%), 27,3% en qualité de facilitateur et 18,2% en qualité de témoin de la vente.



Source : LE COMPETING BET, Rapport Diagnostic Mission 1, Figure 28, page 244

Figure 1 : Répartition des chefferies/blocs en pourcentage selon la qualité de participation dans les transactions foncières

La vente anarchique des terrains dans cette zone, conduit à une densification, ne laissant aucune place à l'implantation de la voirie et des différents réseaux. Ainsi il en résulte d'après le rapport diagnostic, une insalubrité profonde (grand problème de gestion des déchets solides, liquides, et des boues domestiques), un grave problème d'accès à l'eau potable des populations, les installations des populations dans les zones inondables et à risque, l'utilisation de matériaux précaires pour la construction de leurs logements, le manque de voies d'accès à l'intérieur du quartier et par conséquent, aux habitations.

XI.2- L'AMENAGEMENT CONCERTÉ SELON LES PROPRIETAIRES TERRIENS ET LES RESIDENTS

Lors des rencontres du 14 décembre 2016 avec le Bureau exécutif du Comité des résidents et du 06 janvier 2017 avec les propriétaires terriens, il en est ressorti que l'aménagement concerté était l'approche idoine pour la restructuration de la zone d'étude ; et que les propositions d'aménagement à eux présentées par le Consultant durant ces rencontres, étaient le commencement de la résolution des problèmes liés aux transactions informelles sur le site.

Les conséquences liées à la vente anarchique des terrains sont l'insalubrité, le problème d'accès à l'eau potable, les installations des populations dans les zones inondables et à risque, l'utilisation de matériaux précaires pour la construction de leurs logements, l'absence des voies d'accès à l'intérieur du quartier et par conséquent, aux habitations. Pour les propriétaires terriens et le Bureau exécutif du Comité des résidents, la meilleure démarche pour restructurer Nkolbikok est des opérations d'aménagement concerté qui sont celles menées par la Puissance Publique et les propriétaires fonciers ou, le cas échéant, entre un aménageur et les populations.

XII- L'INVENTAIRE ET L'ANALYSE DES MECANISMES DE FINANCEMENT EXISTANT POUR L'ACCESSION A LA PROPRIETE DANS LA PERSPECTIVE D'UNE PRISE DE PARTICIPATION DES OCCUPANTS/PROPRIETAIRES SOLVABLES AU FINANCEMENT DES OPERATIONS A TRAVERS LES GIFU

XII- L'INVENTAIRE ET L'ANALYSE DES MECANISMES DE FINANCEMENT EXISTANT POUR L'ACCESSION A LA PROPRIETE DANS LA PERSPECTIVE D'UNE PRISE DE PARTICIPATION DES OCCUPANTS/PROPRIETAIRES SOLVABLES AU FINANCEMENT DES OPERATIONS A TRAVERS LES GIFU	66
XII.1- LE FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES PAR L'INFORMEL.....	67
XII.2- LE FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES PAR LES BANQUES COMMERCIALES	68
XII.3- LE FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES PAR LE CREDIT FONCIER DU CAMEROUN (CFC).....	69
XII.4- LE FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES PAR L'ETAT DU CAMEROUN	70

Le mode de financement des opérations immobilières au Cameroun est peu orthodoxe, car le secteur informel (11.1) le domine largement. Les banques commerciales (11.2) et le Crédit Foncier du Cameroun (11.3) interviennent de plus en plus en accompagnant des promoteurs qui ont préalablement réalisés de gros efforts grâce au financement informel. Enfin, nous avons l'Etat du Cameroun (11.4) qui, par l'entremise du MINH DU, du MINDCAF, de la SIC, de la CUY, du FEICOM et de la MAETUR, finance des programmes immobiliers dans la grande ville de Yaoundé.

Nous aurions pu traiter du mode de financement issu de l'aide au développement ; mais nous devons noter que cela relève très souvent des emprunts que l'Etat du Cameroun devra rembourser après avoir donné sa caution souveraine ; lesquels emprunts sont généralement administrés soit par un Ministère, soit par une société parapublique à l'image du financement Shelter Afrique pour la construction des logements à Mfandena à Yaoundé ; financement qui avait été entièrement géré par la SIC au début des années 2000.

XII.1- LE FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES PAR L'INFORMEL

Les opérations immobilières dans la ville de Yaoundé, s'opèrent très souvent entre les individus qui doivent conclure leur transaction par versement en argent comptant, des montants en cause. Mieux encore, pour ne pas dire plus grave, même dans le cas des montants élevés et par-devant Notaire, la transaction se conclue en argent comptant.

Ainsi, et au regard de cette pratique courante, il devient difficile de réclamer à un producteur ou un acheteur de bien immobilier de petite ou moyenne taille, de justifier la provenance des fonds en sa possession pour une transaction immobilière. C'est à croire que le système camerounais, même dans le cas d'une opération immobilière qui va être formalisée, encourage son financement par l'informel parce que fait soit, sur fonds propres, soit par contribution familiale, soit par les tontines, soit par donation.

Il est notoire au Cameroun que le phénomène des tontines, largement ancré dans le système financier du pays grâce aux opérateurs économiques de toute dimension, concoure au financement des opérations immobilières par l'informel ; étant entendu que même les salariés camerounais, de tous les secteurs d'activités, ont trouvé en les tontines, le moyen le plus rapide pour boucler le financement de leur projet.

Comme nous avons pu le constater dans la zone d'étude qu'est Nkolbikok, l'informel domine largement le mode de financement des opérations immobilières :

Tableau 12 : Répartition des ménages selon le mode de financement des projets sur la parcelle.

Zone de dénombrement	Mode de financement des projets						Total
	Tontine	Fonds Propres	Banque	Sponsor	Aide familiale	Autres	
ZD1	0	10	1	0	5	0	16
ZD2	10	15	1	1	4	1	32
ZD3	5	3	0	0	0	0	8
ZD4	7	8	3	1	3	0	22
ZD5	3	1	0	0	1	2	7
ZD6	2	2	0	0	5	2	11
ZD8	0	7	0	0	0	0	7
ZD9	0	3	0	0	1	0	4
Total	27	49	5	2	19	5	107
Pourcentage	25,2%	45,8%	4,7%	1,9%	17,8%	4,7%	100,0%

Source : LE COMPETING BET, Rapport Diagnostic Mission 1, tableau 50, page 199.

Il apparait dans le tableau précédent, que 88,8% du mode de financement des opérations immobilières à Nkolbikok relèvent de l'informel. Car tout mode de financement dont la traçabilité ou l'origine réelle des fonds ne peut pas être établie, est à notre sens qualifié d'informel.

XII.2- LE FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES PAR LES BANQUES COMMERCIALES

Le financement des opérations immobilières au Cameroun, par les banques commerciales, est largement fonction de la capacité financière réelle ou potentielle du promoteur (producteur ou acheteur de bien immobilier).

a. La capacité financière réelle d'un promoteur de bien immobilier

Par capacité financière réelle, nous entendons l'ensemble des preuves dont dispose une personne morale ou physique à pouvoir rembourser un emprunt bancaire en cas d'accompagnement de ce dernier par une banque commerciale de la place, dans une opération immobilière ; étant précisé que cette personne devra fournir principalement les trois preuves suivantes :

- **Sa capacité à contribuer substantiellement à son projet immobilier ; l'ensemble des banques commerciales installées au Cameroun exigent un minimum de 30% d'apports personnels dans le projet ;**
- **De disposer d'une bonne surface financière, à savoir : détenir une garantie en biens immobiliers ou en actifs financiers ayant une valeur équivalent à au moins 150% du financement demandé ;**
- **Produire une étude financière ou un plan d'affaires démontrant la rentabilité de son projet immobilier sur une période de 7 ans maximum ; laquelle étude financière tient compte du financement recherché (remboursement du capital et intérêts y afférents), et dont le taux d'intérêts annuel hors taxe varie entre 7 et 10%.**

Ainsi, les deux premières conditions sont la preuve d'une capacité financière réelle d'un acheteur de biens immobiliers. Mais notons que pour y parvenir, l'acheteur a certainement utilisé les modes informels de financement.

b. La capacité financière potentielle d'un promoteur de bien immobilier

La capacité financière potentielle est très souvent liée aux personnes physiques, et porte sur l'ensemble des preuves dont disposent lesdites personnes à pouvoir rembourser un emprunt bancaire assis sur le tiers (1/3) de leur revenu vérifiable (salaire, et/ou revenu réel d'une activité économique authentique et fiscalement identifiée). Ainsi, et selon les conditions de la banque, la personne sollicitant un financement bancaire, doit :

- *Justifier d'un emploi stable et garanti dans une administration ou organisation dont la viabilité est démontrée, et par conséquent produire une attestation de virement irrévocable de son salaire,*
- *Faire la preuve de sa disponibilité sur le marché du travail pendant la durée de remboursement du prêt à contracter auprès de ladite banque commerciale,*
- *Présenter un apport personnel ; l'ensemble des banques commerciales installées au Cameroun exigeant un minimum de 25% d'apports personnels dans le projet immobilier de l'emprunteur.*

Ainsi, les deux premières conditions sont la preuve d'une capacité financière potentielle car étant basées sur des situations dont la permanence n'est pas garantie dans le futur. Notons également que dans ce cas, le promoteur, pour justifier de son apport personnel, a certainement utilisé les modes informels de financement.

XII.3- LE FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES PAR LE CREDIT FONCIER DU CAMEROUN (CFC)

S'il est vrai que l'Organisme de surveillance des banques qu'est la COBAC avait confiné le Crédit Foncier du Cameroun (CFC) dans le financement de l'immobilier, force est de constater que cette société parapublique qui a une vocation sociale, finance essentiellement :

- *Les opérations foncières pour des personnes physiques ;*
- *Les constructions immobilières pour l'habitation familiale ;*
- *Les programmes immobiliers de promotion de l'habitat.*

Ainsi, le CFC a délaissé toutes les opérations immobilières qui sont totalement liées aux locaux commerciaux et autres bureaux.

Si les banques commerciales installées au Cameroun ne donnent pas de crédits immobiliers remboursables sur une période de plus de 7 ans, le CFC quant à lui, et dans la presque totalité de ses produits (type de prêts), octroie des financements sur plus de 20 ans, avec des taux d'intérêts annuel TTC variant entre 4 et 7% ; faisant ainsi de cette institution financière la plus compétitive, mais malheureusement la moins sollicitée en raison de la lourdeur de ses procédures.

Sur le plan opérationnel, le CFC ne s'éloigne pas trop des banques commerciales car il exige également des apports personnels qui, on peut le sous-entendre, auront été financés par l'informel.

➤ Encadrement technique du CARPA

Le **Conseil d'Appui à la Réalisation des Contrats de Partenariat** a pour mission de contribuer, par son expertise, à la création, au renouvellement des infrastructures et équipements

publics, ainsi qu'à l'amélioration de la qualité du service public dans le cadre des projets de grande envergure technique et financière à réaliser à travers un contrat de partenariat.

A ce titre, il est chargé notamment de :

- l'élaboration des mécanismes de mise en œuvre des contrats de partenariat ;
- l'évaluation de la faisabilité des projets publics dans le cadre d'un contrat de partenariat ;
- la participation aux négociations, au contrôle et au suivi de l'exécution des contrats de partenariat ;
- l'examen de toutes les questions relatives aux projets publics à réaliser dans le cadre d'un contrat de partenariat, notamment en ce qui concerne la définition des priorités et le mode de sélection du cocontractant ;
- l'information des organismes publics, des Collectivités Territoriales Décentralisées, des milieux d'affaires et du public en général sur le concept de gestion publique dans le cadre d'un contrat de partenariat ;
- la promotion des meilleures pratiques dans le montage et la gestion des projets publics dans le cadre d'un contrat de partenariat ;
- la diffusion et de la vulgarisation du régime camerounais des contrats de partenariat ;
- la mise au point et/ou de l'adaptation des instruments juridiques et techniques nécessaires à la bonne application du régime des contrats de partenariat ;
- la formation, du développement de l'expertise nationale en matière d'innovation sur les modes de gestion des projets publics dans le cadre d'un contrat de partenariat ;
- l'élaboration des instruments juridiques et techniques d'analyses des projets et de sélection des partenaires de la personne publique ;
- la définition d'un code éthique relatif à l'activité du conseil ;
- la contribution, par son expertise, à la sélection du cocontractant de la personne physique.

Le Conseil peut être saisi par les administrations publiques, les Collectivités Territoriales Décentralisées, les établissements publics, les entreprises du secteur public et parapublic, le secteur privé et la société civile sur toutes les questions relevant de sa compétence.

XII.4- LE FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES PAR L'ETAT DU CAMEROUN

Plusieurs ministères et autres sociétés parapubliques financent des programmes immobiliers répondant aux différentes fonctions d'une agglomération.

Certains ministères, utilisant le BIP (Budget d'investissements publics), soit pour subventionner des aménagements dans des programmes de promotion immobilière des collectivités décentralisées ou des sociétés privées, soit pour financer tout simplement la construction des logements sociaux tels que celui d'Olembé à Yaoundé, fait par le MINH DU.

De même, plusieurs sociétés parapubliques, à l'image de la SIC, du FEICOM et du CFC, financent directement ou indirectement sur fonds propres, qui sont des fonds publics, divers programmes de promotion immobilière tels que celui d'hippodrome à Yaoundé (SIC), ou ceux des collectivités décentralisées ; et ce, pour la construction des logements de divers types.

Le financement des opérations immobilières est en majorité fait par l’informel. En effet, les transactions immobilières informelles se font très souvent au Cameroun par versement en argent comptant et ceci parfois par-devant notaire ; le financement se fait alors soit sur fonds propre, soit par contribution familiale, soit par tontine ou par donation. Les banques commerciales financent les opérations d’aménagement immobilières en fonction de la capacité financière réelle et potentielle du promoteur de bien immobilier. Ces capacités sont établies par les preuves fournies par le promoteur. Le Conseil d’Appui à la Réalisation des Contrats de Partenariats (CARPA) contribue au renouvellement des infrastructures et équipements publics, ainsi qu’à l’amélioration de la qualité du service public. Le financement des opérations immobilières par l’Etat se fait à travers plusieurs ministères et autres sociétés parapubliques.

CONCLUSION

L'état des lieux fait par le Consultant et transcrit au travers du Rapport diagnostic (Mission 1) met en évidence le caractère anarchique et sous-structuré de la zone d'étude, laquelle nécessite une restructuration qui doit être menée comme un programme de promotion immobilière peu classique certes, mais économiquement et financièrement rentable.

De ce point de vue, et malgré les difficultés foncières importantes et les indécisions de quelques propriétaires de la zone à se mettre en copropriété, le Consultant reste convaincu que la restructuration de Nkolibikok est bien possible et que sa mise en œuvre progressive sera aisée avec les opérations tiroirs. En effet, à la lecture des résultats de l'étude diagnostique, et suite aux premières consultations publiques auprès du Comité des résidents de la zone et des membres du GIFU qui sont tous favorables au projet, il serait opportun, dans une logique pédagogique, que le projet, lors de sa mise en œuvre, commence par mettre en valeur les espaces disponibles et libres qui sont situés à l'arrière de la MIPROMALO et du MATGENIE (dans la ZD1) et ce, par la construction de quelques immeubles modernes pour un recasement réussi de ces propriétaires volontaires. Une démarche qui devrait faire tache d'huile ; étant entendu que ces constructions pourront se faire avec le concours du Crédit Foncier du Cameroun et des sociétés de promotion immobilière.

A l'analyse complète du secteur des opérations immobilières dans la ville de Yaoundé et telle que présentée dans le présent rapport, il ressort que la zone de Nkolbikok possède des valeurs mercuriales assez élevées sur le foncier, en plus d'avoir une proximité avec le centre administratif de la cité capitale, pour faire d'elle (zone de Nkolbikok) un quartier prisé en autant que les constructions de toute vocation y soient modernes et que ledit quartier fasse peau neuve en termes d'aménagements.

Ainsi, la Puissance Publique qui dispose de suffisamment de moyens pour encadrer et faciliter la réussite de cette opération de restructuration de Nkolbikok, devrait capitaliser sur le nombre de propriétaires terriens volontaires pour ce programme afin d'en faire une locomotive pour les autres détenteurs de titres fonciers dans la zone. De plus, la volonté de ces propriétaires terriens, encadrée par la Puissance Publique, permettra d'avoir des solutions négociées à une partie et pourquoi pas la totalité des litiges fonciers dans la zone d'étude.

Cette étude dans son ensemble se décline en cinq missions spécifiques dont la présente Mission 2 portant **sur l'Etude de marché des opérations immobilières dans le quartier Nkolbikok**, a été précédée par la **Mission préliminaire relative à l'Etablissement du rapport de mise en œuvre**, et de la **Mission 1 sanctionnée par le Rapport Diagnostique**. A l'issue de la présente Mission 2, et au regard des Termes de Référence de ce marché, il est notoire que ce sont les rapports des missions 1 et 2 qui seront le socle des suivantes ; à savoir :

- **La Mission 3 sur l'Etude de faisabilité,**
- **La Mission 4 sur l'Etude technique des programmes d'aménagements,**
- **La Mission 5 sur la mobilisation des ressources.**

Dans leur structuration, ces missions s'inspirent des grandes articulations des Termes de Référence ; lesquels points devront mettre en évidence :

➤ **Mission 3**

- *La faisabilité technique et financière ;*
- *Le cadre institutionnel et réglementaire ;*
- *Les aspects environnementaux et sociaux ;*
- *La proposition des programmes.*

➤ **Mission 4**

- *Le mémoire* : il présentera la récapitulation des données et l'établissement de toutes les données de base pour le dimensionnement et le calcul des voiries, ouvrages et réseaux divers ; l'établissement du justificatif des types d'aménagements fonciers retenus ; l'estimation globale des coûts des infrastructures projetées ; le dossier d'expropriation contenant la liste des propriétaires et leurs biens qui pourraient être touchés, etc.
- *Le dossier de plans* : il comportera le rapport d'APS (plan de situation, plan modélisé des terrains et bassins versants, plan de restructuration ou rénovation, plans des ouvrages types, plans d'épanelage des principales voiries, etc).

➤ **Mission 5**

- Cette phase consistera en la présentation d'une stratégie et outils de marketing en vue de la recherche des financements et à la préparation des fiches de projets détaillés des dites opérations immobilières.

ANNEXE

- A 1 : Procès-verbal de la rencontre du 14 décembre 2016 avec le Bureau exécutif du Comité des résidents de la zone de Nkolbikok ;*
- A 2 : Projet du Procès-verbal de la rencontre du 06 janvier 2017 avec l'association de propriétaires terriens, détenteurs des titres fonciers mères dans la zone de Nkolbikok ;*
- A 3 : Mandat autorisant l'expert PONTOUON Louis Raymond a représenté le Cabinet lors des consultations publiques ;*
- A 4 : Carte de localisation de la zone d'étude ;*
- A 5 : Carte d'ensemble de la zone d'étude ;*
- A 6 : Carte foncière de la zone d'étude.*
- A 7 : Modèle des fiches d'enquêtes.*

**A 1 : PROCES-VERBAL DE LA RENCONTRE DU 14 DECEMBRE 2016 AVEC LE
BUREAU EXECUTIF DU COMITE DES RESIDENTS DE LA ZONE DE
NKOLBIKOK**

**A 2 : PROJET DU PROCES-VERBAL DE LA RENCONTRE DU 06 JANVIER 2017
AVEC L'ASSOCIATION DE PROPRIETAIRES TERRIENS, DETENTEURS DES
TITRES FONCIERS MERES DANS LA ZONE DE NKOLBIKOK.**

**A 3 : MANDAT AUTORISANT L'EXPERT PONTOUOM LOUIS RAYMOND A
REPRESENTER LE CABINET LORS DES CONSULTATIONS PUBLIQUES**

A 4 : CARTE DE LOCALISATION DE LA ZONE D'ETUDE

A 5 : CARTE D'ENSEMBLE DE LA ZONE D'ETUDE

A 6 : CARTE FONCIERE DE LA ZONE D'ETUDE

A 7 : MODELE DES FICHES D'ENQUETES