

MISSION 2 :

ANALYSE DU MARCHE IMMOBILIER

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
Liste des figures	4
Liste des Tableaux	5
INTRODUCTION	8
I. POSSIBILITE DE REGROUPEMENT DES PROPRIETAIRES EN GIFU	9
I.1. Le problème du foncier dans le quartier Sisia.	9
I.1.1. Moyens de lutte contre la précarité foncière observée	9
I.1.2. Définition, avantages et inconvénients de chacun des moyens de lutte	9
I.2. Les Groupements d'Initiative Foncière Urbaine (GIFU).	11
I.3. Analyse des possibilités d'adhésion des populations au GIFU	11
I.4. Identification des zones potentielles favorables au GIFU dans Sisia.....	14
II. ANALYSE DES MOYENS DONT DISPOSE LA PUISSANCE PUBLIQUE POUR ENGAGER LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET PROPOSITION DES MESURES POUR L'AMELIORATION DE LA SITUATION DANS LA ZONE DU PROJET.....	15
II.1. Identification des acteurs publics et Définition de leurs rôles et leurs compétences.....	15
II.1.1. Les acteurs institutionnels	15
II.1.2. Les acteurs non institutionnels de la gestion urbaine au Cameroun	20
II.2. Scénario d'aménagement avec tous les acteurs (schéma à l'appui).....	22
II.2.1. Impacts positifs et négatifs de la restructuration dans son ensemble	22
II.2.2. Impacts positifs et négatifs des différentes opérations d'aménagement prises individuellement	24
II.3. Mesures pour atténuer les impacts négatifs des opérations d'aménagement dans la zone d'étude et mesures de sécurisation des impacts positifs	30
II.3.1. Mesures de sécurisation des impacts positifs des opérations d'aménagement.....	30
III. ANALYSE DE L'OFFRE ET LA DEMANDE DE PARCELLES ET BATIMENTS POUR LOGEMENTS, SERVICES ET COMMERCES DANS LA VILLE DE BAMENDA	37
III.1. Le Problème de logement dans la ville de Bamenda	38
III.2. Offre et demande en et bâtiments dans la ville de Bamenda en accord avec le plan de développement physique de parcelles la ville et du Plan d'utilisation des sols.....	38
III.2.1. Structure spatiale de la ville de Bamenda telle que définie par les documents de planification de la ville	39
III.2.2. Types de services et d'infrastructures recensées pour les différentes subdivisions de la ville de Bamenda (au regard du plan de développement physique de Bamenda)	39
III.2.3. Type d'occupation des sols dans la ville de Bamenda estimation des pourcentages alloués à chaque type.	42
III.2.4. Demande en logement dans la ville de Bamenda au regard de la croissance de la population.....	44
III.2.5. Offre en parcelles, en logements dans la ville de Bamenda	45
III.2.6. Occupation des sols à but commercial, besoins de la ville.	46
III.2.7. Demande en parcelle pour zone industrielle	46
III.2.8. Offre en parcelle pour zone industrielle	47

III.2.9.	Offre et demande en parcelles et bâtiments pour services Administratifs	47
III.2.10.	Offre et demande en parcelles pour les infrastructures publiques et services	48
III.2.11.	Infrastructures sanitaires, offre et demande.....	49
IV.	ANALYSE DU NIVEAU D'ADHESION DES POPULATIONS ET OCCUPANTS VIS-A-VIS DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT	51
IV.1.	Niveau d'adhésion des propriétaires et occupants à l'opération de restructuration	51
IV.2.	Analyse de l'effort à fournir par les propriétaires et occupants pour contribuer à la réussite des opérations d'aménagement.....	53
IV.3.	Identification de la proportion des propriétaires et occupant en situation irrégulière	54
IV.4.	Evaluation des efforts à fournir par les propriétaires en situation irrégulière pour se conformer.....	56
V.	ANALYSE ET EVALUATION DE LA CAPACITE DE PRODUCTION DES PARCELLES AMENAGEES.....	57
V.1.	Définition et contours du cadre incitatif pour favoriser les opérations d'aménagement	57
V.2.	Situation actuelle de production des parcelles aménagées, des bâtiments à usage de logement, de commerce ou de bureaux	57
V.3.	Capacité futur de production des parcelles et logements dans un cadre incitatif pour la zone d'étude	58
VI.	ANALYSE DU NIVEAU D'ADHESION ET DE COMPREHENSION DES PROPRIETAIRES/OCCUPANTS DE BONNE FOI CONCERNANT LA PRATIQUE DE LA COPROPRIETE	59
VI.1.	Présentation de la copropriété foncière	59
VI.2.	Présentation et historique de la copropriété immobilière.....	59
VI.3.	Niveau d'adhésion et de compréhension des populations ou occupants vis-à-vis de la pratique de la copropriété	60
VII.	ANALYSE DE LA FAISABILITE DES DEPLACEMENTS DES POPULATIONS DANS LE CADRE DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT	61
VII.1.	Possibilités de recasement dans les zones aménagées à cet effet.	61
VII.2.	Description des sites de recasement.....	61
VII.3.	Analyse de la possibilité de recasement de la population à déguerpir sur site à Sisia.....	63
VIII.	LES CONTRAINTES ET LES CONSEQUENCES LIES AUX PRATIQUES DES COLLECTIVITES COUTUMIERES DANS LES AMENAGEMENTS USUELS.....	66
VIII.1.	Définition et rôle des acteurs coutumiers dans la chaîne de production des parcelles ..	66
VIII.2.	Processus d'acquisition pour les opérations immobilières usuelles	67
VIII.3.	Conséquences de la pratique des droits coutumiers dans le développement urbain	67
VIII.4.	Conséquence de ces pratiques dans la configuration actuelle du quartier Sisia et de la ville de Bamenda.....	68
VIII.4.1.	Analyse des quartiers du Groupe II (quartiers de densité moyenne).....	69
VIII.5.	La définition de l'aménagement concertée et l'adhésion des populations de Sisia à ce type d'aménagement.	70
IX.	EVALUATION DU POIDS DU SECTEUR INFORMEL DANS LA PRODUCTION DES PARCELLES.....	72

IX.1.	Aspect du marché foncier dans le quartier Sisia et dans la ville de Bamenda	72
IX.2.	Analyse des pratiques informelles courantes dans les transactions foncières	72
IX.3.	L'offre disponible en parcelles à bâtir dans le quartier Sisia	74
IX.4.	Influence des transactions foncières informelles dans la taille des parcelles à bâtir dans le quartier Sisia	74
IX.5.	Méthode adoptée et matériaux utilisés pour l'auto-construction.....	77
X.	INVENTAIRE ET ANALYSE DES MECANISMES DE FINANCEMENT POUR L'ACCESSION	
A	LA PROPRIETE	79
X.1.	Inventaire et analyse des mécanismes de financement des opérations immobilières par les organismes publiques ou parapubliques	79
X.2.	Possibilités de financement des opérations immobilières par les organismes privés	81
X.3.	Financement des opérations immobilières par les organismes internationales.....	82
X.4.	Perspectives de financement des opérations immobilières par les occupants/Propriétaires dans le quartier Sisia.....	83
X.5.	Perspectives de financement de l'habitat et des opérations immobilières en Afrique	83
	CONCLUSION.....	86
	BIBLIOGRAPHIE	87

Liste des figures

Figure 1 : Diagramme représentant en pourcentage les populations favorables ou non à l'adhésion au GIFU par sous quartier de Sisia	12
Figure 2 : Diagramme récapitulatif présentant en pourcentage les populations favorables ou non à l'adhésion au GIFU pour l'ensemble du quartier Sisia	14
Figure 3 : Diagrammes représentant par pourcentages le niveau d'adhésion des populations à l'opération de restructuration dans les différents sous quartiers de Sisia.	52
Figure 4 <i>Diagrammes représentant par pourcentages le niveau d'adhésion des populations à l'opération de restructuration dans L'ensemble de Sisia.</i>	53
Figure 5 : Diagramme représentant en pourcentage la proportion de propriétaires détenant un titre foncier dans chacun des sous quartiers de Sisia.	54
Figure 6 : Diagramme représentant en pourcentage la proportion de propriétaires détenant un titre foncier dans Sisia.....	56

Liste des Tableaux

Tableau 1 : Avantages et inconvénients des moyens de lutte contre la précarité foncière dans le quartier.....	9
Tableau 2 : Récapitulatif des réponses obtenues à la question relative à l'adhésion au GIFU.....	11
Tableau 3 : Forces et faiblesse des opérations de restructuration in sit.....	23
Tableau 4 : Récapitulatif des principaux impacts positifs et négatifs	29
Tableau 5 : Mesure d'atténuation de l'impact des différents types d'expropriation.....	31
Tableau 6 : Pourcentages de terre projetés pour être allouées à chaque type d'occupation du sol dans le plan de développement physique de la ville de Bamenda.....	43
Tableau 7: Projection des besoins en logement dans les différentes communes de Bamenda.....	44
Table 8 : Estimation des capacités d'accueils des espaces résidentiels	45
Tableau 9 : Projection de la Demande en établissements scolaires publics dans la ville de Bamenda	49
Tableau 10: Estimation de la demande en institutions sanitaires dans la ville de Bamenda.....	50
Tableau 11 : Niveau d'adhésion des populations à l'opération de restructuration.....	51
Tableau 12 : <i>Tableau montrant la proportion de la population disponible à vendre une parcelle</i>	<i>64</i>
Tableau 13 <i>Tableau montrant la proportion des parcelles libres par rapport à l'ensemble des parcelles de Sisia IV.....</i>	<i>64</i>
Tableau 14 : <i>Tableau montrant le pourcentage de la population disposé à la copropriété dans le sous-quartier Sisia IV.....</i>	<i>64</i>
Tableau 15 : <i>Tableau montrant le pourcentage de la population disposé à la copropriété dans tout Sisia</i>	<i>64</i>
Tableau 16 : <i>Classement des quartiers sous-structures de la ville et leurs superficies</i>	<i>68</i>
Tableau 17 : <i>Tableau pressentant la proportion de la population favorable à la restructuration</i>	<i>70</i>
Tableau 18 : <i>Tableau montrant le pourcentage des parcelles acquises par des transactions coutumières</i>	<i>72</i>
Tableau 19 : <i>Tableau montrant la taille des parcelles dans le quartier</i>	<i>73</i>
Tableau 20 : <i>Tableau montrant le pourcentage des parcelles disposant de titre de propriété.....</i>	<i>73</i>
Tableau 21 : <i>Tableau montrant la taille des parcelles</i>	<i>74</i>
Tableau 22 : <i>Tableau montrant le pourcentage des parcelles disposant de voies de desserte carrossables.....</i>	<i>75</i>
Tableau 23 : <i>Tableau montrant le pourcentage des parcelles desservis par le réseau d'eau ou d'électricité.....</i>	<i>75</i>
Tableau 24 : <i>Tableau montrant le pourcentage de a population qui souhaite rester dans la situation de précarité actuelle, sans nouvel projet d'aménagement</i>	<i>76</i>
Tableau 25 : <i>Tableau montrant la population et le niveau de vie.....</i>	<i>77</i>
Tableau 26 : <i>Tableau montrant la population et le niveau de revenu</i>	<i>78</i>

Liste des sigles, acronymes et abréviations

ACP	Afrique Caraïbes Pacifique
AFD	Agence Française de Développement
APD	Avant-Projet Détaillé
API :	Agence de Promotion des Investissements
APS :	Avant-Projet Sommaire
BAD	Banque Africaine de Développement
BET	Bureau d'Etudes Techniques
BIT	Bureau International du Travail
BM	Banque Mondiale
BT	Basse Tension
BTP :	Bâtiments de Travaux Publics
CAB	Commune d'Arrondissement de Bamenda
C2D :	Contrat de Désendettement et de Développement
CAC	Centimes Additionnels Communaux
CCE :	Commission de Constat et d'Evaluation
CDE :	Camerounaise des Eaux
CES :	Collège d'Enseignement Secondaire
CFA	Communauté Financière d'Afrique
CFC :	Crédit Foncier du Cameroun
CMA :	Centre Médical d'Arrondissement
CNPS	Caisse Nationale de Prévoyance Sociale
CSI :	Centre de santé intégré
CTD	Collectivité Territoriale Décentralisée
CTP :	Comité technique de pilotage
CU	Communauté Urbaine
CUB	Communauté Urbaine de Bamenda
DAO :	Dossier d'Appel d'Offre
DGSN	Direction Générale de la Sûreté Nationale
DMI :	Droit de Mutation Immobilière
DPU	Documents de Planification Urbaine
DSCE :	Document Stratégique pour la Croissance et l'Emploi
DTA :	Droit de Timbre Automobile
DUP	Demande d'Utilité Publique
EIES	Etude d'Impact Environnementale et Sociale
ENIEG :	Ecole Normale des Instituteurs de l'Enseignement Général
EU	Union Européenne
FEICOM :	Fonds Spécial d'Equipement et d'Intervention Intercommunale
FFOM :	Force Faiblesse opportunité et Menace
FIMAC :	Financement d'Investissement de Micro réalisation Agricole et Communautaire
FNE :	Fond National de l'Emploi
GIC :	Groupement d'Initiative Commune
GIE :	Groupement d'Initiative Economique
GIFU	Groupement d'Initiative Foncière Urbain
HT :	Haute Tension
INS :	Institut National de la Statistique
IST	Infection Sexuellement Transmissible

MAETUR	Mission d'Aménagement et d'Equipeement des Terrains Urbains et Ruraux
MIHU	Ministère des Infrastructures, de l'Habitat et de l'Urbanisme
MINADER :	Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural
MINAS	Ministère des Affaires Sociales
MINDCAF :	Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières
MINDDEVEL :	Ministère de la Décentralisation et du développement Local
MINEDUB	Ministère de l'Education de Base
MINEE :	Ministère de l'Eau et de l'Energie
MINEFOP	Ministère de l'Emploi et de la Formation Professionnelle
MINEPAT :	Ministère de l'Economie, de la Planification et de l'Aménagement du territoire
MINEPIA	Ministère de l'Elevage, des Pêches et de l'Industrie Animale
MINESEC :	Ministère des Enseignements Secondaires
MINHDU :	Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain
MINPOSTEL :	Ministère des Postes et Télécommunication
MST	Maladie Sexuellement Transmissible
MT :	Moyenne Tension
NAEP :	National Agricultural Extension Program
NTIC :	Nouvelle Technologie de l'Information et de la Communication
OMD	Objectifs du Millénaire pour le Développement
ONAC :	Ordre National des Architectes du Cameroun
ONG :	Organisation Non Gouvernementale
ONIGC	Ordre National des Ingénieurs de Génie-civil du Cameroun
ONU :	Organisation des Nations Unies
ONUC :	Ordre National des Urbanistes du Cameroun
PDU	Plan Directeur d'Urbanisme
PGES	Plan de Gestion Environnementale et sociale
PGU	Programme de Gouvernance Urbaine
PM :	Pour Mémoire
PME :	Petite et Moyenne Entreprise
PMI :	Petite et Moyenne Industrie
PNUD	Programme des Nations Unies pour le Développement
POS	Plan d'Occupation des Sols
PPAB	Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles
PTF	Partenaires Techniques et Financiers
RAS :	Rien à signaler
RFA :	Redevance Forestière annuelle
SIC	Société Immobilière du Cameroun
TDL :	Taxe de Développement Local
TFPI :	Taxe Foncière sur les Propriétés Immobilières
TF :	Titre Foncier
TS :	Taxe de Stationnement
UE :	Union Européenne
VIH	Virus Immuno-déficient Humain
VRD :	Voirie et Réseaux Divers
ZAC :	Zone d'Aménagement Concertée

INTRODUCTION

Le rapport de la mission II concernant le projet de restructuration du quartier Sisia dans la ville de Bamenda fait suite au premier rapport d'analyse diagnostique déjà élaboré. Ce présent rapport vient nous clarifier sur la situation du marché foncier dans la ville et surtout, dans la zone du projet. Ce marché immobilier qui se manifeste par les transactions sur des parcelles de terre, des immeubles bâties, des logements, des locaux pour commerce et bureaux. De ce fait, ce dernier pèse assez dans les activités commerciales dans la ville et dans ce quartier en particulier.

Pour y arriver, nous avons formulé des fiches d'enquêtes et nous avons mené sur le terrain des opérations afin de recueillir des informations auprès des populations et autres acteurs dans la ville. Nous avons procédé à un tramage, un zonage et un adressage de ce quartier. Ceci a conduit à une immatriculation de chaque enquêté et à un plan de positionnement exact de la personne enquêtée. Nous sommes dans une opération de restructuration et au bout du processus, certains habitants se verront déplacer et installer sur de nouvelles parcelles dans des zones de recasement. Il est donc adéquat de les identifier et de savoir leur position exacte sur le plan d'occupation de la zone d'étude. L'étude du marché immobilier facilitera la projection en termes de prévisions infrastructurelles pour la future zone restructurée.

Actuellement, nos études se déclinent en dix titres et chaque titre est issu des termes de référence pour cette seconde mission. Cela nous porte à détailler les différentes mesures et les rouages pour résoudre les problèmes posés. Pour des résultats à apporter, les résultats des enquêtes détaillés sont présentés sous forme de tableaux, de diagrammes et de graphiques. Ceci nous permet de mieux comprendre les contours de la situation foncière dans la zone d'étude et dans la ville.

Au début de ce document, en allant progressivement du premier titre au dernier, il est abordé des ébauches de solution pour améliorer le quotidien de cette population qui cherche, un cadre de vie meilleur. Le but de la mission est de proposer des mécanismes pour y arriver en incluant la participation effective de toute la population concernée.

I. POSSIBILITE DE REGROUPEMENT DES PROPRIETAIRES EN GIFU

I.1. Le problème du foncier dans le quartier Sisia.

L'enquête foncière menée dans le cadre de la mission diagnostique ressort que plus de 80% des occupants des quartiers Sisia I à IV ne possèdent pas de titre officiel de propriété que constitue le titre foncier. La majorité des terres ayant été acquise sous le registre coutumier qui selon la loi camerounaise ne confère aux acheteurs aucun droit de propriété sur la parcelle acquise. Il s'avère donc nécessaire, dans le cadre de l'opération de restructuration qui sera engagée dans le quartier de procéder à la normalisation de la situation foncière des habitants.

I.1.1. Moyens de lutte contre la précarité foncière observée

Pour répondre à ce défi de normalisation de la situation foncière dans le quartier Sisia, trois démarches différentes sont disponibles. Il s'agit :

- La Régularisation foncière individuelle
- La régularisation foncière collective
- La prescription acquisitive

I.1.2. Définition, avantages et inconvénients de chacun des moyens de lutte

Le tableau ci-dessous définit et présente les avantages et les inconvénients de chacune des options de lutte ci-dessus énumérées.

Tableau 1 : Avantages et inconvénients des moyens de lutte contre la précarité foncière dans le quartier

Moyens	définition	Atouts	inconvénients
régularisation foncière individuelle	Titularisation individuelle, dans le système juridique formel, sur la base de droits fonciers jusqu'alors exercés sans enregistrement légal (achat informel, propriété	<ul style="list-style-type: none"> - Accès à la propriété privée du sol - Accès à l'économie formelle pour les pauvres - Sécurisation définitive du statut des habitants - Incitation à l'amélioration des 	<ul style="list-style-type: none"> - Coût élevé - Procédure administrative longue excédant le « temps du projet » - Pas toujours compatible avec le droit coutumier

	coutumière, etc.).	logements	<ul style="list-style-type: none"> - Risque d'éviction des locataires - Risque de revente et de réinstallation dans d'autres quartiers précaires
Régularisation foncière collective	<p>Titularisation, dans le système juridique formel sur la base de droits fonciers jusqu'alors exercés sans enregistrement légal (achat informel, propriété coutumière, etc.),</p> <p>à travers la délivrance de droits collectifs (baux de longue durée ou titres fonciers), attribués à des coopératives ou associations communautaires,</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Réduction des coûts pour les habitants - Risque limité d'exclusion des plus pauvres - Adaptée aux communautés déjà structurées 	<ul style="list-style-type: none"> - Manque de retour sur expérience à ce jour - Suppose une structuration sociale et citoyenne - Risque de pratiques clientélistes
Prescription acquisitive	<p>Principe de reconnaissance qu'un terrain appartient à celui qui l'occupe et le met en valeur sans contestation et de manière paisible pendant une période donnée (5 à 30 ans selon législations). Se traduit ou non par l'attribution d'un titre officiel selon les contextes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Procédure souple et rapide - Méthode adaptable à de nombreux contextes - Permet de dépasser les blocages et conflits avec les éventuels détenteurs de titres officiels qui ne se seraient pas souciés de leur propriété pendant une longue période 	<ul style="list-style-type: none"> - Ne peut intervenir qu'au bout d'une longue période (pendant laquelle il n'y a pas de reconnaissance officielle de l'occupation) - Risque d'entériner l'étalement urbain - Peut poser problème face à la superposition de droits d'usage coutumiers

Source : Polygone Sarl, 2015

L'analyse de toutes les options de normalisation foncière telle que faite dans le tableau 1 permet de noter que dans le cadre d'une restructuration, la régularisation foncière individuelle est la plus compliquée. La durée et la lourdeur des procédures administratives comme la quantité de titres à distribuer sont souvent telles qu'elles n'aboutissent en réalité jamais ou seulement très partiellement.

Par conséquent, pour le cas lié au quartier Sisia il serait important de privilégier des procédures plus souples, évolutives et créatives, de sécurisation du foncier (droits collectifs, prescription acquisitive).

Comme préalable à la mise sur pied d'une procédure de sécurisation foncière collective, la structuration de la communauté s'avère incontournable. Comme outil de structuration prévu par les textes en vigueur au Cameroun nous avons les Groupements d'Initiative Foncière Urbaine (GIFU).

I.2. Les Groupements d'Initiative Foncière Urbaine (GIFU).

La loi N°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun définit le GIFU (Groupements d'Initiative Foncière Urbaine) comme étant des associations de 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.

I.3. Analyse des possibilités d'adhésion des populations au GIFU

Le socle de notre analyse repose sur les réponses obtenues des populations du quartier Sisia pendant l'enquête menée sur le terrain. La question à eux posée était celle de savoir s'ils étaient prêts à s'associer avec ses voisins dans un GIFU (Groupement d'Initiative Foncière Urbaine).

Tableau 2 : Récapitulatif des réponses obtenues à la question relative à l'adhésion au GIFU

Quartier	Propriétaires enquêtés	Propriétaire ayant répondu par « Non »	Propriétaire ayant répondu par « Oui »	Propriétaire n'ayant fourni aucune réponse
SISIA	1032	61	947	24

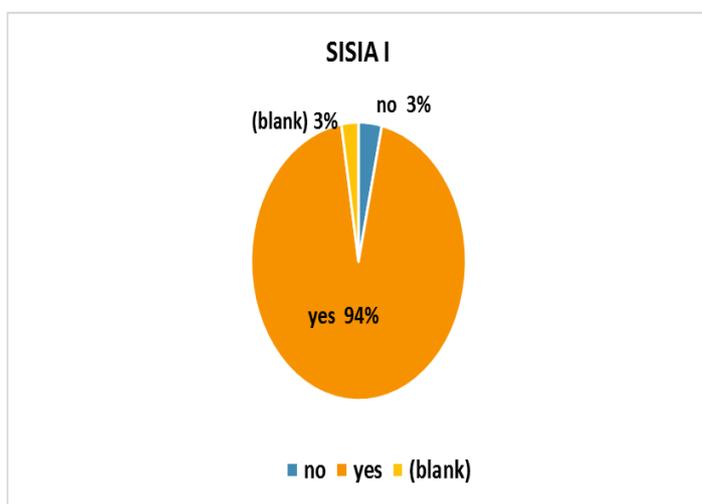
SISIA I	429	15	403	11
SISIA II	158	11	142	5
SISIA III	79	4	73	2
SISIA IV	306	29	273	4

Source : Polygone Sarl, 2017

Les graphiques suivants représentent les pourcentages en « oui » et « non » obtenues à cette question.

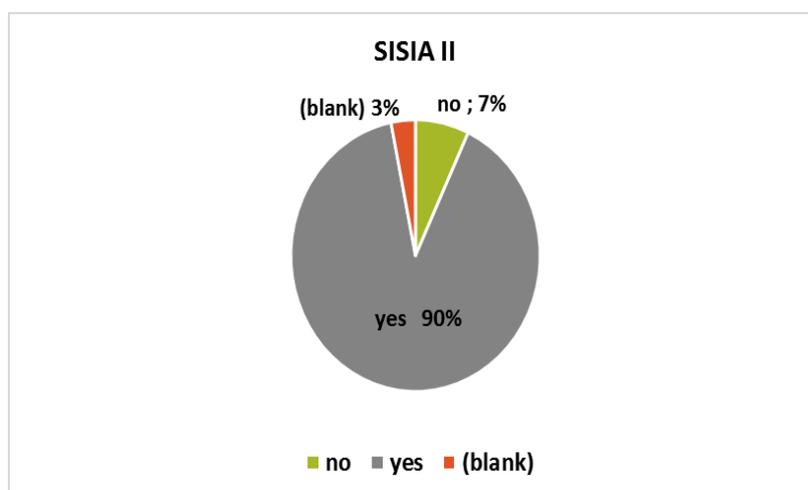
Figure 1 : Diagramme représentant en pourcentage les populations favorables ou non à l'adhésion au GIFU par sous quartier de Sisia

Sous quartier Sisia 1



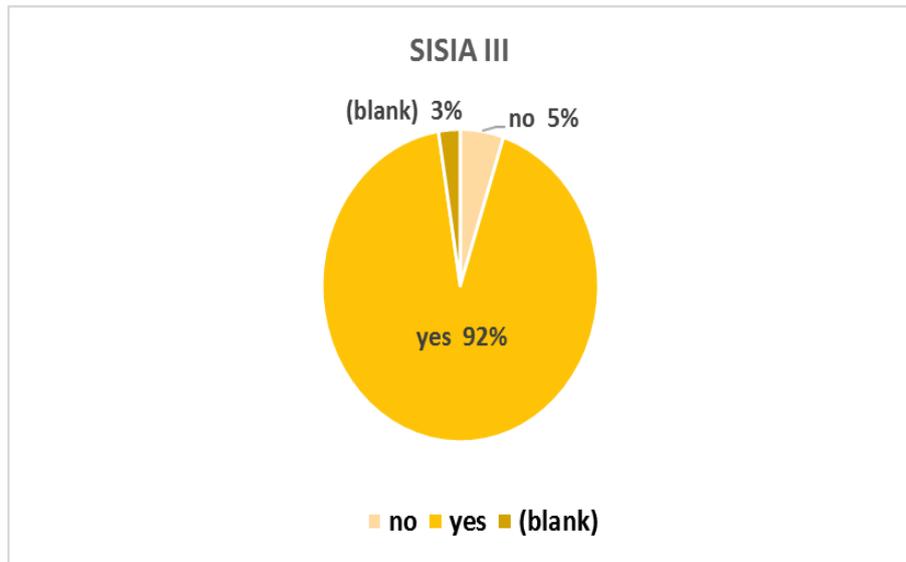
Source : Polygone Sarl, 2017

Sous quartier SISIA II



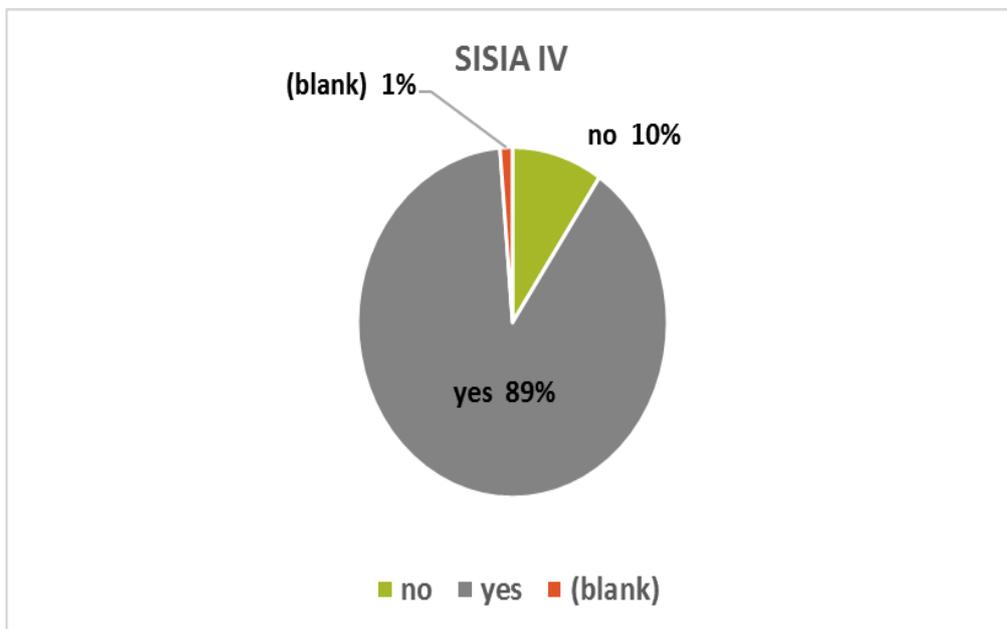
Source : Polygone Sarl, 2017

Sous quartier SISIA III



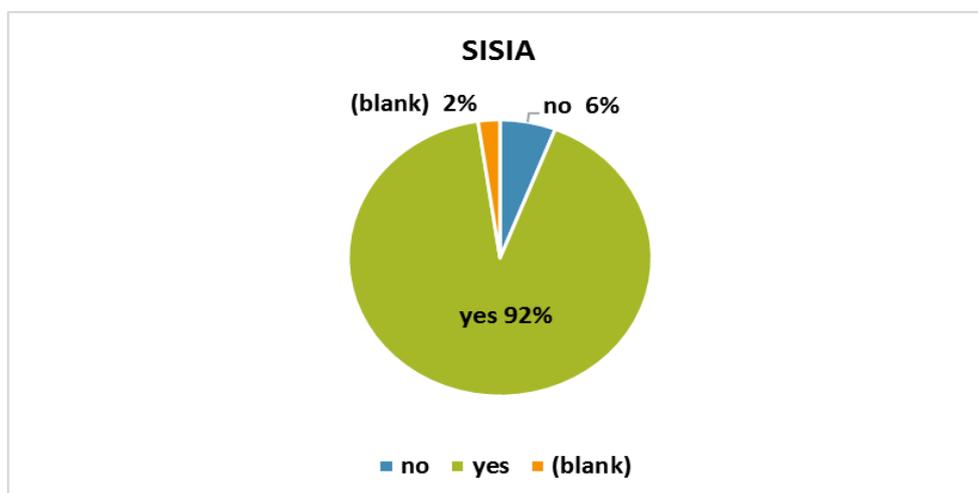
Source : Polygone Sarl, 2017

Sous quartier SISIA IV



Source : Polygone Sarl, 2017

Figure 2 : Diagramme récapitulatif présentant en pourcentage les populations favorables ou non à l'adhésion au GIFU pour l'ensemble du quartier Sisia



Source : Polygone Sarl, 2017

I.4. Identification des zones potentielles favorables au GIFU dans Sisia

Au regard du pourcentage de réponses positives obtenues dans chaque sous quartier de Sisia durant l'enquête concernant la possibilité d'adhérer au groupement d'Initiative foncière (GIFU), nous pouvons dire que toute la zone de Sisia constituée de Sisia I, Sisia II, Sisia III, Sisia IV est potentiellement favorable à la création d'un GIFU afin d'encadrer la régularisation foncière liée à l'opération de restructuration.

II. ANALYSE DES MOYENS DONT DISPOSE LA PUISSANCE PUBLIQUE POUR ENGAGER LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET PROPOSITION DES MESURES POUR L'AMELIORATION DE LA SITUATION DANS LA ZONE DU PROJET.

II.1. Identification des acteurs publics et Définition de leurs rôles et leurs compétences

Avec l'avènement de la décentralisation, plusieurs acteurs aux intérêts divergents mais certes complémentaires s'emploient et se déploient dans le domaine de la gestion urbaine au Cameroun. Au rang desquels les acteurs institutionnels et les acteurs non institutionnels.

II.1.1. Les acteurs institutionnels

Ils sont constitués de l'administration en charge des questions urbaines et des collectivités décentralisées.

II.1.1.1. L'Administration publique

a) Le MINHDU et ses organismes sous – tutelle

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

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

Le principal organisme sous – tutelle du MINH DU est la Société Immobilière du Cameroun (SIC). La SIC est une société anonyme d'économie mixte créée en 1952. L'objet de la SIC selon la loi N°99 du 22 Décembre 1999 portant statut général des entreprises du secteur public est de :

- Procéder en priorité à l'étude et à la réalisation de tous les projets et toutes opérations se rapportant à l'habitat social.
- Construire et éventuellement acheter en vue de la vente au comptant, de la vente à crédit sous toutes ses formes ou location tous immeubles à usage principal d'habitat.
- Créer des cités jardins en consacrant son activité à l'habitat social.
- Réaliser toutes opérations mobilières, immobilières, commerciales et financières se rapportant aux objectifs ci-dessus et à des objets similaires et annexes.

b) Le MINEPAT et ses organismes sous – tutelle

Le ministère de l'Economie, de la Planification et de l'aménagement du Territoire est chargé d'apporter une réponse aux problèmes d'aménagement du territoire national, mais aussi du renforcement des différentes procédures favorables au développement de ce dernier. De ce fait, il est en charge de

- L'élaboration des plans d'aménagement de certaines localités du territoire national ;
- L'élaboration des schémas d'aménagement durable des Régions du Cameroun.

c) Le MINDCAF et ses organismes sous – tutelle

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

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

Le principal organisme sous-tutelle du MINDAF est la Mission d'Aménagement et d'Equipe ment des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR).

La «Mission d'Aménagement et d'Equipe ment des Terrains Urbains et Ruraux» MAETUR est un Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, doté de la personnalité juridique et de

l'autonomie financière, créé par Décret **N°77/193 du 23 JUIN 1977** modifié et complété par Décret **N°82/599 DU 25 NOVEMBRE 1982**

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

Elle est chargée notamment :

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

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

Comme opérateur foncier, la MAETUR réalise :

- La prospection foncière ;
- L'acquisition des terrains ;
- La sécurisation juridique et physique des terrains ;
- Les actions pour le compte du client (particulier ou collectivité) dans les démarches administratives en vue de l'obtention du titre foncier.

Comme Bureau d'Etude

En dehors des études pour les projets propres à la MAETUR, cette activité se résume en deux axes :

- La réalisation des études pour des tiers d'une part ;
- La maîtrise d'œuvre (contrôle des prestations) ou la maîtrise d'ouvrage déléguée, d'autre part.

Concernant l'aménagement

Il se réalise en trois étapes :

- les études ;
- les travaux d'aménagement ;
- la commercialisation des parcelles.

Comme Acteur dans la restructuration des quartiers

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

Les principales réalisations de la MAETUR peuvent se résumer en :

- Aménagement de la vallée de la gare (centre urbain de Yaoundé) et réalisation du Boulevard du 20 Mai.
- Aménagement de tous les sites abritant les quelques 10 000 logements réalisés de la Société Immobilière du Cameroun (SIC) à partir des années 1980 sur toute l'étendue du territoire (cité verte, cité de Bonamoussadi, cité des palmiers, cité Mendong, cité Biyem Assi, cité Roundé Adja, cité Mbanda, etc.).
 - Création des villes nouvelles de Yaoundé Sud-ouest (3000 ha) et de Douala Nord 3100 ha).
 - Restructuration du quartier d'habitat spontané de Nylon à Douala (700 ha).
 - Réalisation d'une cinquantaine de lotissements à Yaoundé (Mendong, Etoug-Ebe, Ebom, Rondpoint Damas, Mfandena, Golf Ntougou, Soa Université, Nkomo, Ngouso, Nyom, Messamendongo, Nkolo, Ngoulmekong, Okolo), Douala (Bonamoussadi, Makepe, Kotto, Logpom, Logbessou, Ndogpassi, Dibom, Mbanga Bakoko), Kribi (Bwambé Beach, Tala), Bafoussam Koptchou), Limbé, Buéa (West Farm).
 - Réalisation de plusieurs études d'aménagement, d'urbanisme, de voirie et réseaux divers, socioéconomique pour des tiers.

En plus de ses programmes propres, la MAETUR est fortement impliquée comme maître d'œuvre et Maître d'ouvrage délégué dans de grands projets structurants de l'Etat :

- **Autoroute Yaoundé Nsimalen:** Sécurisation des zones de relogement des personnes à déplacer dans le cadre des travaux de construction de l'autoroute Yaoundé- Nsimalen (22 km)
- **Nouveau Centre Administratif d'Etoudi à Yaoundé :** Aménagement d'une zone de 50 ha riveraine à la Présidence de la République, en un quartier de haut standing destiné à l'implantation de bureaux pour des Institutions de Prestige : Sénat, du Conseil Economique et Social, Société Nationale des Hydrocarbures, Mairie de Yaoundé 1er, des représentations diplomatiques, des sièges régionaux d'organismes internationaux, et de Ministères de souveraineté.
- **Développement du Quartier Olembé à Yaoundé.** Aménagement d'une zone de 288 ha au Nord de la ville de Yaoundé destinée à accueillir un complexe.

C) Les collectivités territoriales décentralisées

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

Ainsi les communautés urbaines au Cameroun sont compétentes dans des domaines suivants :

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

Pendant les vingt années qui ont suivi son indépendance, le Cameroun a pratiqué pour la gestion des villes comme pour les autres tâches de développement, une politique systématique de centralisation administrative et financière. Depuis l'introduction des programmes d'ajustement structurel, les acteurs privés et la société civile interviennent de plus en plus dans la gestion urbaine.

II.1.2. Les acteurs non institutionnels de la gestion urbaine au Cameroun

II.1.2.1. Le rôle de plus en plus croissant des ONG

La crise des ressources financières des Etats africains et la vague d'ajustement structurel qui en est résulté les a contraints à réduire de manière drastique leurs interventions dans le secteur urbain. Des Etats africains ont été obligés, à la demande des bailleurs de fonds d'infléchir sensiblement leur politique de gestion urbaine. Le nombre des communes disposant d'un budget autonome s'est multiplié, de nouvelles législations confiant à ces communes tout ou partie de la responsabilité technique et financière de la gestion urbaine et définissant les ressources transférées par l'Etat à cet effet ont été peu à peu instituées. Des agences autonomes à statut privé sont créées pour réaliser les travaux d'intérêt public par des petites entreprises locales en contournant les règles qui régissent jusqu'alors les marchés publics.

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

II.1.2.2. Les partenaires multilatéraux au développement urbain au Cameroun : AFD, la BM, le PNUD, la BAD

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

L'appui aux politiques de décentralisation et à la gestion des municipalités africaines est devenu une des priorités importantes de la communauté internationale ; et les bailleurs de fonds multilatéraux tels que la banque mondiale, le PNUD, l'UE, ou la BAD, ou bilatéraux et notamment la France y consacrent chaque année une part croissante de leur aide. Les modalités de mise en œuvre de cette aide peuvent différer d'une agence à l'autre, mais toutes ont les mêmes objectifs.

En s'appuyant sur les agences autonomes à statut privé comme AGETIP (agence d'exécution de projet d'intérêt public) au Sénégal pour financer le développement urbain, la banque mondiale voudrait réduire le rôle des administrations publiques dans le secteur urbain. Aussi, en intervenant directement

au sein des sociétés urbaines africaines, la BM vise à « apporter des solutions aux problèmes des pauvres dans les villes ».

De nos jours les villes africaines en général et celles du Cameroun en particulier, au regard de leur expansion et surtout de l'avènement de la décentralisation mettent en lumière des enjeux complexes. Des dysfonctionnements engendrés par plusieurs années de gestion urbaine centralisée constituent visiblement des défis importants pour les collectivités territoriales dépourvues d'expérience et désormais chargées de résoudre l'équation urbaine.

II.1.2.3 La SIC (Société Immobilière du Cameroun)

Société Anonyme (société d'économie mixte), la SIC a été créée en 1952. Son capital est de 1000 000 000 de Francs CFA détenu par : L'Etat du Cameroun, les Collectivités Publiques décentralisées, les sociétés à capitaux publics d'une part, les personnes morales ou publiques de droit privé d'autre part. C'est l'une des plus anciennes sociétés de l'Etat au Cameroun.

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

OBJET

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

- ·procéder en priorité à l'étude et à la réalisation de tous projets et de toutes opérations se rapportant à l'habitat social ;
- ·construire et éventuellement acheter, en vue de la vente au comptant, de la vente à crédit sous toutes ses formes, ou de location, tous immeubles à usage principal d'habitation ;
- ·créer des cités jardins en consacrant par priorité son activité à l'habitat social ;
- ·réaliser en concertation avec tous les autres organismes chargés de l'application de la politique de l'habitat du gouvernement, soit pour son propre compte, soit pour le compte des tiers, la construction sur tous terrains, des services communs ou équipements collectifs de toute nature (centres sociaux, dispensaires, centres commerciaux, groupes scolaires, bâtiments pour services publics, ... etc.)Afférents à tous ensembles, ainsi que le financement total ou partiel des opérations ;

- construire et exécuter toute convention, avenant en accord avec l'Etat et les autres collectivités territoriales, décentralisées et d'une manière générale, tout établissement ou entreprise public ou privé en vue de faciliter ou assurer l'aménagement dans le limite des compétences évoquées à l'alinéa I ci-dessus, la construction ou le gérance de tout immeuble.
- et généralement, de réaliser toutes opérations mobilières, immobilières, commerciales, et financières se rapportant aux objets ci-dessus et à des objets similaires ou annexes.

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

II.1.2.4 Le rôle des acteurs locaux de développement

Les acteurs locaux de développement sont à caractère participatif dans les projets. Et cette participation doit être bénéfique aux populations locales concernées. Ces derniers jouent un rôle primordial dans le processus d'acceptation du projet au travers des associations locales de développement et l'appui de quelques élites locales.

II.2. Scénario d'aménagement avec tous les acteurs (schéma à l'appui)

L'intervention dans le quartier Sisia se résumera en un ensemble d'opérations d'aménagement qui en somme feront la restructuration /rénovation du quartier. Cette restructuration se fera in situ car l'éviction de l'existant ne saura être envisagée. Les populations seront maintenues sur place même si des évictions localisées ne pourront être évité pour des cas de construction sur des zones à risque ou sur les emprises nécessaires aux aménagements projetés (voiries, équipements publics).

Nous aborderons l'étude des impacts positifs et négatifs de la restructuration de Sisia dans le sens globale avant d'étudier l'impact de chacune des opérations d'aménagement possibles.

II.2.1.Impacts positifs et négatifs de la restructuration dans son ensemble

L'opération envisagée ici est une réhabilitation in situ sans éviction de toute la population. Elle consiste en une intégration urbaine progressive du quartier par le développement de l'accès aux réseaux, services essentiels et équipements. Elle s'accompagnera de mesures de sécurisation foncière, de mesures facilitant l'accès à l'emploi et d'accompagnement social dans le quartier.

Tableau 3 : Forces et faiblesse des opérations de restructuration in situ

Type d'opération	Restructuration <i>in situ</i>
Description	Intégration urbaine progressive du quartier par le développement de l'accès aux réseaux, services essentiels et équipements. Elle s'accompagnera de mesures de sécurisation foncière, de mesures facilitant l'accès à l'emploi.
Forces	<ul style="list-style-type: none"> - Maintient les habitants sur place, leurs liens sociaux et économiques - Minimise les risques de gentrification[□] - Engendre une dynamique de développement (un levier étant censé entraîner un autre) - Délai relativement rapide (5 ans en moyenne) - Souplesse, adaptabilité et progressivité - Moindre coût pour les pouvoirs publics (comparée à la restructuration complète et au relogement) - Valorisation des savoir-faire et initiatives positives des habitants
Faiblesses	<ul style="list-style-type: none"> - Pas d'amélioration immédiate du cadre bâti - Amélioration des conditions de vie parfois perçue comme insuffisante - Difficulté technique liée à la préservation de l'existant - Risque d'éviction des plus pauvres (risque mieux maîtrisé comparé à la restructuration complète, si intervention bien dimensionnée) - Ne résout pas entièrement les problèmes d'exposition aux risques naturels du quartier.

Source : Polygone Sarl, 2017

Le terme « *gentrification* » désigne littéralement un processus progressif d'embourgeoisement d'un quartier populaire. Elle se traduit par une transformation par le haut de l'habitat, des commerces, parfois de l'espace public et avant tout, des profils socio-économiques des habitants, des classes moyennes voire supérieures venant remplacer les classes populaires qui y résidaient auparavant. Elle est une conséquence directe de la réhabilitation d'un quartier surtout quand celle-ci est effectuée de façon complète.

II.2.2. Impacts positifs et négatifs des différentes opérations d'aménagement prises individuellement

Dans un projet de réhabilitation in situ tel le cas de Sisia, il est important pour les pouvoirs publics de se concentrer sur les actions qui permettront d'enclencher un processus de réappropriation du quartier par les habitants. Ceci passe par des réalisations visant l'amélioration des services, des espaces et équipements publics dans le quartier. Parmi ces actions d'aménagement nous citerons :

- La construction des conduites de drainage des eaux pluviales ;
- Aménagement des réseaux d'assainissement semi-collectif ou raccordés au collectif ;
- L'alimentation en eau potable ;
- éclairage public ;
- Construction d'équipements socio-sanitaires ;
- Construction d'équipements éducatifs ou culturels ;
- Aménagement d'espaces publics (voiries, places, trottoirs, Aires de jeux etc.) visant à assainir, dynamiser et désenclaver le quartier en le rattachant ainsi à l'ensemble de la ville.
- Gestion des déchets

Chacune de ces actions présente des avantages et des inconvénients qu'il nous revient dans cette section d'élucider. L'une des actions préliminaires à l'implantation de certains de ces ouvrages et équipement est le déguerpissement avec réinstallation des populations établies sur les zones d'implantation de ces infrastructures. Ce qui n'est pas sans conséquence. Compte tenu du fait qu'il faille tracer des voies qui desserviront le quartier, le rattacheront à l'ensemble de la ville, permettront l'installation d'autres ouvrages tels que les systèmes de drainage et l'éclairage électrique, certaines populations pourront être déplacées et réinstallées sur des sites de recasement ou l'auto-construction sera encadrée. Ce déplacement des populations interviendra aussi pour les habitants installés dans les zones à risques (de par le relief) que comporte le quartier Sisia

II.2.2.1. Déplacement des populations avec attribution d'une parcelle dans la zone de recasement

Type d'opération	Déplacement Avec relogement
Description	Déplacement des populations avec attribution d'une parcelle avec compensation financière pour l'auto-construction encadrée.
Forces	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Permet aux pouvoirs publics de valoriser les emprises foncières ❖ Améliore les conditions de logement des habitants
Faiblesses	<ul style="list-style-type: none"> - Sites de relogement souvent éloignés, risque d'étalement urbain - Rupture des liens sociaux - Risque d'isolement sans préservation de la mixité urbaine. - Mise en péril des activités économiques - Coûts très élevés pour la puissance publique - Délai de mise en œuvre très longs - Difficilement envisageable à très grande échelle - Risque d'exclure de fait les habitants ne pouvant faire face aux nouvelles charges liées au relogement

Source : Polygone Sarl, 2017

II.2.2.2. Construction de nouvelles voiries et nouveau chemin piétonnier, réfection de voiries existantes

Impacts positifs :

- Amélioration de la desserte de quartiers actuellement mal desservis ;
- Le gain de temps ;
- Développement de l'activité économique dont principalement le commerce ;
- Accès aux bassins d'emploi ;
- Emploi en phase construction ;

Impacts négatifs :

- Expropriations et relocalisation de populations
- Pendant la phase des travaux : risques de pollutions par les engins, risques d'accidents et augmentation de risques sanitaires (VIH) avec l'arrivée de travailleurs extérieurs à la zone et bien sûr coupures de la circulation.

II.2.2.3. Adduction en eau potable ou amélioration du captage des sources existantes

Impacts positifs :

- Amélioration de la quantité d'eau disponible et du confort de desserte ;
- Amélioration de la qualité de l'eau par rapport à l'eau de puits et de l'eau issue des initiatives privées de temps en temps consommée avec des conséquences positives sur l'état de santé
- Emploi possible en phase construction.
- Mise en place d'organisations communautaires pour l'exploitation, la maintenance et la gestion des équipements et renforcement de leurs capacités

Impacts négatifs :

- Augmentation du coût de l'eau par rapport à l'eau gratuite prélevée dans les puits et l'eau captée par les populations ;
- risque d'exclusion des usagers les plus pauvres ;
- Pendant la phase des travaux : risques de pollutions par les engins, risques d'accidents et augmentation de risques sanitaires (VIH) avec l'arrivée de travailleurs extérieurs à la zone.
- Rentabilité hasardeuse ;

II.2.2.4. Construction des Voies locales y compris assainissement pluvial et des eaux usées

Impacts positifs :

- Emploi en phase de construction ;
- Renforcement des entreprises locales de travaux publics, y compris des plus petites qui peuvent être encouragées à prendre des travaux en sous-traitance ;
- Protection des maisons contre les inondations et l'érosion ;
- Amélioration de l'accessibilité extérieure ;

- Augmentation du prix des terrains pour les propriétaires ;
- Amélioration de l'hygiène.

Impacts négatifs :

- Spéculation foncière et renchérissement possible des locations d'où exclusion possible des plus pauvres ;
- Expropriation et relocalisation des personnes dont les maisons sont sur l'emprise des voiries y compris sur les voies piétonnes.

II.2.2.5. Eclairage public

Impacts positifs

- Sécurité accrue ;
- Prolongation des activités sociales et marchandes la nuit ;
- Dynamisme économique dans le quartier ;
- Moindre délinquance/criminalité.

Impacts négatifs

- Coûts pour la commune

II.2.2.6. Collecte et traitement des déchets solides

Impacts positifs :

- Propreté dans le quartier ;
- Diminution des risques sanitaires et pollution
- Création d'emplois locaux
- Libération des lits des rivières qui jonchent le quartier.

Impacts négatifs :

- Dans le cas où il existerait une rupture dans la chaîne de collecte et de traitement, risque d'accumulation de déchets sur des plates- formes de transfert sans être évacués, ce qui entraînerait une aggravation de la situation actuelle au niveau de l'hygiène ;
- Augmentation des dépenses pour la commune

II.2.2.7. Construction d'équipements sportifs et sociaux collectifs

Impacts positifs :

- Occupation des jeunes ;
- Meilleure insertion socioprofessionnelle des habitants ;
- Réflexion sur les problèmes spécifiques des jeunes et pistes de solutions ;
- Création d'emplois pendant la phase d'aménagements.

Impacts négatifs :

- Pendant la phase des travaux : risques de pollutions par les engins, risques d'accidents et augmentation de risques sanitaires (VIH) avec l'arrivée de travailleurs extérieurs à la zone ;
- Bruit pour les riverains.

II.2.2.8. Aménagement d'espaces publics (parcs, jardins, places)

Impacts positifs :

- Création d'espaces de loisirs notamment pour les plus jeunes
- Embellissement du quartier
- Favorise les échanges et rencontres
- Lutte contre les îlots de chaleur,
- et meilleure capacité des quartiers à faire face aux crises climatiques (inondations, etc.)
- Réappropriation du quartier par les habitants ;
 - Diminution des actes de violence

Impacts négatifs :

- Pendant la phase des travaux : risques de pollutions par les engins, risques d'accidents et augmentation de risques sanitaires (VIH) avec l'arrivée de travailleurs extérieurs à la zone ;
- Bruit pour les riverains.

Tableau 4 : Récapitulatif des principaux impacts positifs et négatifs

Actions	Impacts positifs	Impacts négatifs
Travaux	Travail pour la population	<ul style="list-style-type: none"> • Pollution, VIH, accidents expropriations
Augmentation des niveaux de services	<ul style="list-style-type: none"> • Mieux être • Valeur des biens augmentés pour les propriétaires 	<ul style="list-style-type: none"> • Accès à ces zones plus difficiles pour les pauvres, augmentation des loyers
Adduction d'eau et branchements	<ul style="list-style-type: none"> • Meilleure santé • Amélioration de la qualité de vie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pollution augmentée (volume d'eau usée augmente)
Bornes fontaines	<ul style="list-style-type: none"> • Accessibilité à l'eau pour un plus grand nombre • Meilleure santé 	<ul style="list-style-type: none"> • Difficulté de rentabilité, donc risque de durée de fonctionnement limitée
Assainissement	<ul style="list-style-type: none"> • Meilleure santé • Emplois 	<ul style="list-style-type: none"> • Coût pour la commune
Drainage des eaux	<ul style="list-style-type: none"> • Moindre vulnérabilité du quartier aux inondations. • Diminution des risques sanitaires via l'évacuation des eaux pluviales. 	<ul style="list-style-type: none"> • Déplacement de l'inondable
Meilleure accessibilité (rues, passages piétonniers)	<ul style="list-style-type: none"> • Sécurité ; • facilité de déplacement 	<ul style="list-style-type: none"> • Expropriation
Eclairage des rues	<ul style="list-style-type: none"> • Sécurité accrue • Prolongation des activités sociales et marchandes la nuit • Dynamisme économique dans le quartier • Moindre délinquance/criminalité 	<ul style="list-style-type: none"> • Coût pour la commune

Centres de sport et loisirs	<ul style="list-style-type: none">• Occupation des jeunes• Intégration de ceux-ci à la vie sociale• Réflexion sur les problèmes spécifiques des jeunes et pistes de solutions• Création d'emplois pendant la phase d'aménagements	<ul style="list-style-type: none">• Pendant la phase des travaux : risques de pollutions ;• risques d'accidents et augmentation de risques sanitaires (VIH) avec l'arrivée de travailleurs extérieurs à la zone• Bruit pour les riverains
------------------------------------	--	---

Source : Polygone Sarl, 2017

II.3. Mesures pour atténuer les impacts négatifs des opérations d'aménagement dans la zone d'étude et mesures de sécurisation des impacts positifs

II.3.1. Mesures de sécurisation des impacts positifs des opérations d'aménagement

II.3.1.1. Expropriation

La mise en exécution des différents sous projets constituant les opérations d'aménagement dans le quartier Sisia sont susceptibles d'engendrer des pertes de propriété telles :

- Les pertes de terre ;
- Les pertes de culture ;
- Les pertes de bâtiments ;
- Les pertes d'Activités.

Il est donc important de proposer des solutions visant à atténuer l'impact négatif sur les populations.

Tableau 5 : Mesure d'atténuation de l'impact des différents types d'expropriation

	Impact	Eligibilité	Compensation ou mesure d'atténuation
TERRE	Perte de propriété titrée	Propriétaire tel qu'il apparaît sur le titre ou ayant droit	Compensation en espèces à la valeur intégrale de remplacement de la parcelle. Evaluation de la valeur de remplacement à faire dans le cadre de la préparation du projet
	Perte de propriété coutumière	Propriétaire reconnu coutumièrement	Compensation en espèces à la valeur intégrale de remplacement de la parcelle. Evaluation de la valeur de remplacement à faire dans le cadre de la préparation du projet O U Fourniture d'une parcelle de remplacement de potentiel équivalent à celui de la parcelle perdue
	Perte de terrain occupé informellement	Occupant informel enregistré avant la date limite lors des opérations de recensement	Fourniture d'un terrain de recasement de potentiel équivalent avec assurance de sécurité foncière sous une forme à déterminer dans le dans le cadre de la préparation du projet Pas de compensation en espèces pour le fonds – Possibilité d'une compensation en espèces pour les mises en valeur
CULTURES	Cultures annuelles	Cultivateur propriétaire de la culture	Indemnisation de la perte de récolte à la valeur du marché local
	Cultures pérennes et fruitières	Cultivateur propriétaire de la culture	Indemnisation de la plantation à sa valeur intégrale de remplacement, comprenant le coût de ré-établissement sur un nouveau site, et le revenu perdu pendant la période comprise entre la destruction et le début de la production

BÂTIMENTS	Structures précaires	Propriétaire de la structure	<p>Indemnisation forfaitaire à la valeur intégrale de remplacement sur la base d'une catégorisation des bâtiments précaires</p> <ul style="list-style-type: none"> – Pas de reconstruction par le Projet, sauf pour les personnes vulnérables – Les propriétaires pourront auto-construire sur des parcelles de recasement aménagées sommairement, en utilisant leur indemnité pour reconstruire un bâtiment d'abord temporaire, puis en dur quand leurs moyens le permettront – L'expérience montre que dès qu'un ménage de quartier précaire obtient la sécurité foncière sur des parcelles de recasement, l'habitat s'améliore très rapidement
	Structures permanentes	Propriétaire de la structure	Indemnisation sur la base d'une évaluation au cas par cas de la valeur intégrale de remplacement du bâtiment
ACTIVITES	Petites activités informelles	Exploitant de l'activité	Indemnisation forfaitaire du coût de reconstruction, du coût de déménagement et de la perte de revenu pendant la période de ré-établissement,
	Moyennes et grandes activités	A examiner au cas par cas, répartition à envisager entre propriétaire et exploitant	Indemnisation du coût de reconstruction, du coût de déménagement et de la perte de revenu pendant la période de ré-établissement, à évaluer au cas par cas
	Impact	Eligibilité	Compensation

AUTRES	Déménagement	Résidentsur place, quel que soit le statut d'occupation	Indemnité forfaitaire de déménagement par ménage
	Locataire	Locataire résident	Le propriétaire aura obligation de donner un préavis à ses locataires conformément à la législation
	Récupération des matériaux	Propriétaire des bâtiments	Droit à récupérer les matériaux même si le bâtiment fait l'objet d'une indemnisation

Source : Polygone Sarl, 2017

II.3.1.2. Risque de reproduction du phénomène de création des bidonvilles

L'attribution des parcelles de terrain aux populations déplacées dans les zones de recasement peut avoir les conséquences ci-dessous :

- Vente de la parcelle reçu par certains et réinstallation dans une banlieue autres de Bamenda avec pour corollaire le glissement et création d'un autre bidonville.
- Le sentiment d'infériorité chez les habitants de ces nouvelles zones de recasement. La zone de recasement peu à la longue être reconnue comme celle des populations déplacées des bidonvilles faisant ainsi naitre un sentiment d'infériorité chez ces derniers.

Pour pallier à cela les mesures suivantes peuvent être prises ;

- L'attribution des parcelles doit être accompagnée d'une clause stipulant que le terrain ne peut être vendu avant un certain nombre d'années et que le titre de propriété ne sera confirmé qu'après mise en valeur de la parcelle par le résident déplacé.
- .Certaines parcelles des zones de recasement doivent être réservées à la vente afin de promouvoir la mixité urbaine dans le quartier. en effet ces parcelles mise en vente pourront être acquises par des populations de classe moyenne et de classe aisée vue le niveau de viabilisation et cela favorisera l'émergence d'un quartier pas reconnu comme étant celui des populations déplacées des bidonvilles

II.3.1.3. Risques d'exclusion des plus pauvres par rapport aux services améliorés créés

Cet impact négatif éventuel concerne essentiellement l'eau potable. La création de services améliorés se traduira par un renchérissement du coût du service, qui risque de mettre à l'écart la population la plus pauvre. Cet impact sera limité par l'application des mesures suivantes :

- Mise en place de bornes fontaines publiques gérées par la population ;
- Accentuation par la CDE de la politique de prix par tranches avec tranche sociale (prix plus faible pour les premiers mètres cubes consommés) ;
- Formation des membres des comités des bornes fontaines à la détermination d'un tarif de vente de l'eau qui couvre les frais sans inclure de marge excessive ;
- Travail avec les comités sur les mesures à prendre éventuellement pour assurer la fourniture d'eau gratuite aux personnes indigentes.

II.3.1.4. Spéculation foncière et exclusion des pauvres de l'habitat dans les quartiers améliorés

Ce phénomène a été observé dans certaines villes africaines où la restructuration a eu lieu. En effet l'amélioration de bidonvilles par la création de voies et de services (eau, électricité) a entraîné le départ des plus pauvres, en particulier des locataires, repoussés vers d'autres bidonvilles par des catégories sociales plus aisées. Ceux-ci étant capables de supporter les loyers plus élevés demandés par les propriétaires à la suite des travaux d'amélioration. La création des activités génératrices de revenu par les populations peut aider les plus démunis. Leur permettant ainsi de relever leur niveau de vie et de pouvoir s'acquitter de leur loyer. Il serait important de sensibiliser les propriétaires quant au maintien de prix de loyers à des montants acceptables.

II.3.1.5. Non maîtrise de l'ensemble de la chaîne de traitement des déchets

Les opérations d'amélioration de la collecte et du traitement des ordures ménagères sont susceptibles d'occasionner plus de conséquences négatives que positives si elles ne sont pas conçues et exécutées en prenant en considération l'ensemble de la filière. En effet l'accumulation des ordures non traitées pourrait être source de beaucoup de problèmes sanitaires et environnementaux dans le quartier. Il serait donc plus aisé de s'assurer que la commune ou le prestataire dispose des capacités techniques, financières et matérielles lui permettant de bien assurer cette mission.

Au cas contraire Un accord avec les sociétés ayant pignon sur rue est requis pour ce genre de mission.

II.3.1.6. Inondabilité en aval

La conséquence directe de la création des drains dans Sisia peut être le déplacement de l'inondabilité en Aval. Etant donné que les exutoires seront constitués des rivières et ruisseaux qui traversent le quartier et qui peuvent plus ou moins bouchés, Les maisons construites dans des marécages peuvent subir la foudre des eaux débordantes. Il est donc nécessaire de veiller fréquemment au curage de ces rivières et ruisseaux.

II.3.1.7. Manque de rentabilité des équipements laissés sous la gestion des comités de développement

Pour améliorer la rentabilité de ces équipements, Il faudrait avant le transfert de la gestion à ces comités veillés que les personnes ressources aient une expérience en gestion des biens publics. Cela peut être garanti par l'organisation d'un séminaire de formation en Gestion.

II.3.1.8. Risques pendant les travaux

Ces risques sont nombreux. Nous pouvons citer entre autres :

- Les accidents,
- Les maladies (spécialement le VIH),
- Les pollutions diverses,
- La coupure de la circulation.

Pour minimiser l'effet de ces impacts négatifs les actions suivantes doivent être envisagées :

En ce qui concerne la transmission du VIH/SIDA, le recrutement de la main d'œuvre sur place est de nature à minimiser cet impact. La diminution des risques de contamination passe aussi par la sensibilisation des populations riveraines et des ouvriers pendant la phase d'exécution du projet.

Concernant les accidents pendant la phase d'exécution du projet,

Les solutions envisageables sont entre autres :

- La bonne sensibilisation des habitants de Sisia
- Une signalisation adéquate des travaux.

- L'aménagement des déviations pour éloigner le passage des piétons et des véhicules trop près des zones de travaux.
- Les traversées des drains aux entrées des habitations, des commerces, doivent être prévue le plus rapidement possible pour éviter les chutes.

En ce qui est des différents types de pollution pouvant être rencontrées, De nombreuses mesures s'offrent à nous :

- limiter fortement les vitesses sur le chantier ;
- arroser en cas de poussière.

III. ANALYSE DE L'OFFRE ET LA DEMANDE DE PARCELLES ET BATIMENTS POUR LOGEMENTS, SERVICES ET COMMERCE DANS LA VILLE DE BAMENDA

Bamenda est la capitale de la Région du Nord-Ouest. Chef-lieu du Département de la Mézam .Elle est constituée de trois arrondissements que sont Bamenda I, Bamenda II et Bamenda III .Elle se situe à la porte d'entrée de la région de l'Ouest et de la région du Sud-Ouest et surtout à la porte d'entrée de la voie trans – africaine menant en république Centrafricaine et en république fédérale du Nigéria. De part cette position, elle constitue le centre administratif et commercial le plus fréquenté de la région. Le dernier recensement général de la population camerounaise de 2005 accorde la région du Nord-Ouest une population d'environ 1728953 âmes et la ville de Bamenda comptait à cette date environ 322889 habitants pour une population urbaine de 269530 habitants et une population rurale d'environ 53350 habitants. Dans l'ensemble Le taux de croissance de la population de la ville a connu une chute. De 1976 à 1987, il était évalué à 7,8% et à 4,9% de 1987 à 2005 (BUCREP 2005). La croissance de la population de la ville est estimée à 15822 personnes pour un taux d'urbanisation estimé à 50.2%.La superficie estimée de Bamenda se situe autour de 1076 km² pour une densité de population se situant autour de 300 habitants au kilomètre carrée.

La croissance observée de la population de la ville a favorisée son extension vers les terres rurales et les banlieues voisines .dans Mankon, Nkwen, Mbatu Bamendankwe, Ndzah, Chomba et Nsongwa.

Le relief de Bamenda comprend une ligne de faille séparant la ville en deux parties. Elle est aussi traversée par de nombreuses rivières ; marécages qui rendent difficiles la croissance urbaine et la disponibilité des parcelles. A ces obstacles s'ajoutent le relief très fortement variant de la ville

Dans le domaine des terres à Bamenda, Elles sont de deux catégories

- Les terres exploitables
- Les terres non exploitables

Les terres exploitables sont des zones où peuvent être construites des maisons d'habitation, des établissements commerciaux, des industries peuvent s'installer. Ces zones peuvent aussi accueillir des espaces de jeux, de divertissement, des écoles et autres infrastructures.

Les terres non exploitables sont des terres non constructibles et qui incluent les cours des rivières de la ville, les bassins versants, les zones à pentes abruptes où peuvent être pratiquée l'agriculture urbaine.

III.1. Le Problème de logement dans la ville de Bamenda

La crise de logement constitue l'un des problèmes majeur que rencontrent les villes camerounaises. Ces villes ne possèdent pas assez de logements pour faire face à la demande de plus en plus forte qui accompagne la croissance de la population. Tel est le cas de la ville de Bamenda où le problème ne se limite pas seulement à la quantité de logements disponibles, mais aussi à la mauvaise qualité de ceux-ci. On note une course au « chez soi ». Ceci est le résultat de la croissance observée de la population de la ville avec pour corollaire l'augmentation des logements précaires.

L'habitat à Bamenda est donc de bas standing particulièrement dans les zones de haute densité. Néanmoins dans certaines zones à basse densité de population, on observe une nette amélioration de la qualité de l'habitat.

La croissance urbaine a entraîné une densification incontrôlée de la ville. Ceci des quartiers internes à la ville vers la périphérie. Cette croissance a été la cause d'un surpeuplement ; d'une congestion et d'une expansion urbaine inutile.

Afin de stopper la propagation de ces aspects négatifs de la croissance urbaine et de planifier le développement futur de la ville. La Communauté Urbaine de Bamenda en partenariat avec le Ministère de l'habitat et du développement Urbain a établi le Plan de développement physique de la ville qui analyse le niveau actuel de l'offre en infrastructure et en parcelle et se projette sur la demande future afin de préparer le développement harmonieux de la ville. Ce document nous servira de guide tout au long de cette partie.

III.2. Offre et demande en parcelles et bâtiments dans la ville de Bamenda en accord avec le plan de développement physique de la ville et du Plan d'utilisation des sols.

L'espace prise en compte dans le plan de développement urbain et le plan d'utilisation des sols de la ville de Bamenda sont réparties en deux catégories :

- L'espace urbain ;
- L'espace suburbain ou de Banlieue ;

L'espace urbain s'étend sur un rayon de 5km à partir du Central Business District (CBD) l'avenue commerciale de la ville. L'espace suburbain occupe le reste de l'espace couvert par la communauté urbaine de Bamenda 3.

III.2.1. Structure spatiale de la ville de Bamenda telle que définie par les documents de planification de la ville

La structure spatiale de la Communauté Urbaine de Bamenda Comprend :

- **Le « Central Business District(CBD) »** qui est le principal lieu de développement des activités dans la ville de Bamenda. On y retrouve de grands établissements de commerce, des banques, des assurances, des boutiques et une activité industrielle légère telle les l'imprimerie, l'assemblage des ordinateurs, C'est la principale avenue commerciale de la Région du Nord-Ouest
- Les «**Districts Centre**» qui offrent des services d'ordre inférieur comparativement au «Central Business District(CBD)» le but est de réduire la demande en service qui s'appuie sur le «Central Business District(CBD)»et assurer la fourniture adéquate des services urbains aux populations.
- Les «**Neighbourhoods Centre**» qui fournissent aux populations de la banlieue des services de niveau inférieur.

III.2.2. Types de services et d'infrastructures recensées pour les différentes subdivisions de la ville de Bamenda (au regard du plan de développement physique de Bamenda)

Afin de faciliter la compréhension, il s'avère nécessaire pour nous de présenter pour les différentes subdivisions présentées plus haut les différentes infrastructures qui devraient y être implantées.

III.2.2.1. City (représentant des infrastructures nécessaires pour toute la population de la ville)

Etant donné qu'ici il s'agit du cœur de la ville les infrastructures projetées sont censées accueillir toute la population de Bamenda et même du Nord-ouest. Il s'agit du :

- Marché central
- Centre culturel et Civic (Bibliothèque Musée, Art Théâtre,)
- Parc ou jardin urbain

- Bureaux privés
- Banques et établissements de change
- Poste centrale
- Commissariat central
- Service de sapeurs pompiers
- Hotels et restaurants
- Pharmacies
- Hôpital Central
- Centre de Conference
- Service central de communication
- Services pénitentiers
- Gymnase
- Centre de créativité
- Jardin Botanique et zoologique
- Lourde zone industrielle

III.2.2.2. City Centre (représentant les infrastructures à implanter dans différentes communes de la ville)

Ces infrastructures sont prévues pour desservir toute une commune. Ce sont les infrastructures suivantes :

- Hotel de Ville;
- Marché;
- Centre commercial;
- Centre culturel et civic;
- Parkings;
- Services Administratifs d'Arrondissement;
- Services de la poste;

- Poste de police;
- Hôpitaux;
- Parcs à auto;
- Jardins publics;
- Services de communication;
- Services Financiers;
- Bureaux privés;
- Gendarmerie brigade;
- Bibliothèque publique;
- Gymnase;
- Reserve naturelle;
- Services sociaux;

▪

III.2.2.3. District Centre

Ici sont recensés les services à implanter dans les différents quartiers. Il s'agit :

- Lycée Bilingue, Lycée Technique, Lycée Technique bilingue ;
- Marché Communautaire (pour denrées et bétail) ;
- Petit commerce;
- Poste de Police ;
- Bureau de poste de district ;
- Micro finances ;
- Gymnase ;
- Services sociaux.

III.2.2.4. Neighbourhood Centre

Ici sont recensés les services à implanter dans les banlieues de chaque commune pour accompagner l'expansion urbaine.

- Ecoles primaires;
- Centre de santé;
- Boutiques;
- Parcs et jardins publics;
- Open space and hall;
- Services de poste;
- Petite Bibliothèque publique.

III.2.2.5. Quartiers résidentiels

- Ecoles maternelles ;
- Boutiques du Coin;
- Terrains de jeux.

III.2.3. Type d'occupation des sols dans la ville de Bamenda estimation des pourcentages alloués à chaque type.

Le plan d'occupation des sols définit la manière et le but pour lequel les humains utilisent les sols et ses ressources afin d'y implanter plusieurs types d'activités. La classification est un regroupement systématique des usages basée sur les corrélations usuelles. C'est cette classification qui a été faite au niveau de la communauté Urbaine de Bamenda pour promouvoir un développement ordonné de la ville. Ceci constituera le socle sur lequel nous nous appuierons pendant cette phase

Tableau 6 : Pourcentages de terre projetés pour être allouées à chaque type d'occupation du sol dans le plan de développement physique de la ville de Bamenda

Occupation des sols Urbains	Espaces standards pour villes multi-fonctionnelles (%)	Espaces planifiés dans la ville (mètre carrés)	Pourcentage des espaces alloués
Espaces résidentiels	51 – 57	75620336	77.9
<i>haute densité</i>	50	11421140	15.1
<i>-moyenne densité</i>	30	35833273	47.4
<i>- faible densité</i>	20	28365923	37.5
Espace commercial	2 – 3	1473663	1.5
Zone Industrielle	3 – 3.5	573787	0.5
Services publics et sociaux	10 – 11	6143870	6.3
Espaces Ouvert pour divertissement et Terrain de jeux	6.0 - 6.0	3679059	3.8
Routes et	10 – 12	A	
Autres Usages	12 – 13.5	9608048	10
<i>-espace secret et forêt</i>			
<i>-Carrières,</i>			
<i>- Ruisseaux/rivières</i>			

Source : Polygone Sarl, 2017

L'espace résidentiel est considéré ici comme étant le lieu où les populations peuvent bâtir leurs habitations. Dans le plan d'urbanisation de la ville 77,9% de l'espace urbain est alloué à cette utilisation. Ce taux est dû au fait que Bamenda soit une ville multifonctionnelle et est un lieu de migration par excellence pour les jeunes en quête d'emploi. Cette nouvelle population croit d'année en

année et cette croissance s'accompagne naturellement d'une augmentation des besoins en logement. Nous distinguerons dans la ville de Bamenda trois types de zone résidentielle :

Les zones résidentielles de haute densité qui occupent une proportion de 15% de l'espace résidentiel total. Dans cette zone la commune voudrait promouvoir la densification en hauteur qui permettra de mettre à la disposition des logements pour populations à faible revenu. Cette zone située près des lieux d'activités de la ville sera destinée aux populations à faible revenu qui pour la plupart. Il serait souhaitable pour ces derniers de vivre à proximité de leur lieu de travail afin de minimiser les coûts de transport.

Les zones résidentielles de moyenne densité qui couvrent 47,4% de l'espace résidentiel réservées aux populations à revenu moyen.

Les zones résidentielles de faible densité qui couvrent 37,5% de l'espace résidentiel sont réservées aux populations de revenu élevé.

III.2.4. Demande en logement dans la ville de Bamenda au regard de la croissance de la population

Sur la base des résultats du recensement général de la Population de 2005 et des estimations de la communauté urbaine de Bamenda. Le Nombre moyen de personnes par ménage dans la ville de Bamenda est établi à quatre et le taux de croissance annuel est établi à 4,9%. Sur cette base et en estimant que le taux de croissance de la population restera constant durant la période d'étude, une estimation des besoins en logement a été projetée sur quelques années.

Tableau 7: Projection des besoins en logement dans les différentes communes de Bamenda

Années	Bamenda I			Bamenda II			Bamenda III		
	Population	Besoins en logement		Population	Besoins en logement		Population	Besoins en logement	
		Urbain	Rural		Urbain	Rural		Urbain	Rural
2005	28359	4617	2473	184277	39803	6267	110253	22963	4600
2011	29749	4843	2594	193307	41753	6574	115655	24088	4826
2016	31207	5081	2721	202779	43799	6896	121322	25269	5062
2021	32736	5330	2854	212715	45945	7234	127267	26507	5310
2026	34340	5591	2994	223138	48196	7588	133503	27806	5571
2027	36023	5861	3141	234072	50558	7960	140045	29168	5844

Source : Consultant HTR and recensement de la population 2005

De ce tableau peut donc être extrait le nombre de logement qui doivent être construits sur un période donnée. Comme exemple, de 2016 à 2021.dans la commune de Bamenda I, 1381 logements doivent être construits contre 2484 dans la commune de Bamenda II et 1486 dans l'arrondissement de Bamenda III.

III.2.5. Offre en parcelles, en logements dans la ville de Bamenda

Cette estimation de l'offre de la ville en logement s'appuie sur un travail fait sur le terrain dès 2010 par la commune Urbaine .D'après ce travail 1,6 millions de personnes peuvent être logés à Bamenda dans un rayon de 10 km. Les critères pris en compte dans cette analyse étant :

- La densité des constructions par zone ;
 - les Superficies des parcelles ;
- Le nombre d'habitations par parcelle ;
- Le nombre de personnes par habitations ou ménages.

Table 8 : Estimation des capacités d'accueils des espaces résidentiels

Densité en logement de la zone	Superficie totale standard (m ²)	Superficie de la Parcelle (m ²)	Poucentage bâti	Nombre de logements par niveau	Taille de l'immeuble	Taille moyenne des ménages	Population totale
Elevé	27 000000	<400	60%	4	4 niveaux	4	108 000 000
Moyenne	16 200 000	400-800	50%	2	3 niveaux	4	216 000
Faible	10 800 000	800-1000	40%	1	2 niveaux	4	48 000
Total	54 000 000						1 614 000

Source : Polygone Sarl, 2017

III.2.5.1. Programme de logement dans la ville de Bamenda, Offre en parcelles

Ce programme inclut le recasement, les logements sociaux pour populations à faible revenu, Les quartiers restructurés.

- **Zones de recasement**

Les zones à risque telles les quartiers Sisia et Abago sont habitées par les populations. Ce qui constitue un danger. Les populations de ces zones doivent être recasées sur les terres adjacentes au

marché de bétail sur le chemin de NDZAH. Ce site est un site agricole et la topographie est adaptée aux constructions. Il couvre environ 882 699 mètre carrés.

- **Habitat social pour populations à faible revenu**

Afin de loger les populations à faible revenus, investir dans l'habitat social s'avère nécessaire. Pour cela, les sites sont définis dans chaque commune de Bamenda. Un site peut être acquis à Bangshie pour Bamenda I, Près du CBH Mankon pour Bamenda II, aux environs de Nko près du Centre Régional des Handicapés pour la commune de Bamenda III.

III.2.6. Occupation des sols à but commercial, besoins de la ville.

L'occupation à but Commercial inclus :

- Les immeubles comportant des bureaux pour transactions Commerciales
- Les immeubles comportant des bureaux pour activités professionnelles

Le problème de ce type d'immeuble dans la ville de Bamenda repose sur le fait qu'ils sont pour la plupart en des points critiques que sont les carrefours, le long des grands axes créant ainsi des embouteillages énormes. Tel est le cas au « City Centre » qui est bondé de monde et très embouteillé. Il s'avère donc nécessaire pour la Communauté Urbaine de trouver des sites additionnels pour activités commerciales afin de décongestionner les espaces commerciaux existant et aussi impulsé en introduisant de nouveaux éléments l'activité commerciale.

Ainsi donc dans son plan de développement et en accord avec les besoins recensés les Autorités communales de Bamenda préconisent :

- La construction d'un centre commercial du côté du stade municipal ;
- La construction d'un immeuble pour Parking. du côté du stade municipal ;
- La construction de Sept Marchés de Banlieue ;
- Construction d'un marché populaire ;
- Construction des immeubles pour boutiques de tous les côtés du stade municipal.

III.2.7. Demande en parcelle pour zone industrielle

Au vu de sa proximité avec les pays voisins, de ses potentialités culturelles et du dynamisme de sa population, la ville de Bamenda a un potentiel industriel qui ne demande qu'à être encadré et exploité. Tout ce qui constitue le tissu industriel de la ville est répandu sans contrôle dans les différents quartiers sans respect de la réglementation en vigueur pour ce type d'activité .La proximité avec les

lieux d'habitation constitue un risque de santé et d'accident énorme pour les populations. D'où la nécessité d'acquérir de nouvelles parcelles pour reloger toutes les installations de ce secteur d'activité.

III.2.8. Offre en parcelle pour zone industrielle

Le tissu industriel du nord-ouest est faible mais peut se développer véritablement s'il est bien organisé. Actuellement il est constitué de petits établissements tels les imprimeries ; de petits fabricants de médicament ; de petits artisans ; des savonneries et garage auto qui sont répandus dans la ville sans encadrement. Le lieu d'installation dépend de la zone où le promoteur a trouvé de l'espace pour développer son activité. Il y'a donc nécessité pour les autorités communales de trouver des espaces disponibles à allouer au développement de l'activité industrielle et l'éloigner des lieux de résidence des populations.

Les sites identifiés par les autorités de la ville pour l'implantation des établissements industriels sont :

- Pour l'industrie légère telle la fabrication des meubles, la transformation des aliments, les matériaux de construction, la fabrication des produits pharmaceutiques, du savon, les imprimeries etc. Une zone a été réservée à Bayelle Menda (Mile four) et Nitop I.
- Pour l'industrie Moyenne et l'industrie lourde une zone est disponible à Alankie et Altakoh. Cette zone est accessible par la route de Mbengwi.
- Mile 90 Nsongwa, Mile 4 Nkwen, Mile I Bamenda ont été retenus pour réinstaller tous les garages automobile de la ville.

Pour ces installations les espaces existent et doivent être acquis et sécurisés par les autorités.

III.2.9. Offre et demande en parcelles et bâtiments pour services Administratifs

A Bamenda, les services administratifs régionaux sont presque tous logés dans des propriétés de l'état alors que les services Départementaux et d'Arrondissement sont implantés dans des bâtiments privés. Les établissements publics et semi publics tels les établissements de santé, les institutions académiques, les lieux de cultes sont répartis de manière incontrôlée dans la ville de Bamenda. La position de chacun de ces établissements dépend du lieu où le promoteur a pu acquérir un lopin de terre. Elle n'obéit ni au principe de proximité avec les populations ni à des objectifs de planification.

III.2.9.1. Offre en parcelles pour les services régionaux du Nord- Ouest

Près de 80% des services administratifs régionaux sont logés dans des édifices appartenant à l'état. Mais à Up Station, au pied de l'escarpement rocheux d'autres édifices peuvent être bâtis. Il en est de même dans GRA (Government Residential Area) où des terres existent pour recevoir d'autres immeubles pour bâtiments administratifs,

III.2.9.2. Offre en parcelles pour les services départementaux de la Mezam

La zone proposée pour la construction des services administratifs départementaux de la Mezam est une enceinte adjacente à celle de la Communauté Urbaine à Mulang plateau. Les terres dans cette zone sont une propriété de l'état et ne nécessite aucune compensation.

III.2.9.3. Offre en parcelles pour les services d'Arrondissement de Bamenda I, Bamenda II, Bamenda III

L'enceinte prévue pour accueillir les services de chacun des trois Arrondissements est prévu pour être au centre de l'Arrondissement.

- Les services d'Arrondissement de Bamenda I sont logés dans une enceinte prévue dans la partie Est de GRA (Government Residential Area).
- Les services d'Arrondissement de Bamenda II ont une enceinte prévue pour leur installation à Ntabang.
- Les services d'Arrondissement de Bamenda III ont une enceinte prévue pour leur installation à NKO Nkwen. Mais ce terrain doit être acquis auprès des propriétaires.

III.2.10. Offre et demande en parcelles pour les infrastructures publiques et services

III.2.10.1. Offre en infrastructures scolaires.

Ces dernières années Bamenda, On a noté une croissance exponentielle du nombre d'établissements scolaires depuis le primaire jusqu'au supérieur.

En 2012, sur les 156 écoles maternelles recensées dans la ville, 37 étaient publiques et 119 privés. Au niveau primaire, sur les 180 écoles primaires, on a noté 37 publiques et 143 privées.

Au niveau secondaire 37 établissements ont été recensés dont 14 publics et 23 privés. Malgré ce nombre les salles de classe sont surpeuplées avec plus de 90 élèves par salle se classe contre 60 requis. Il y a donc un besoin urgent en établissements scolaires au vu de ce qui précède et du taux de croissance annuel de la population.

III.2.10.2. Demande en Infrastructures scolaires

Le Tableau ci-dessous récapitule la demande en infrastructure scolaire dans la ville de Bamenda.

Tableau 9 : Projection de la Demande en établissements scolaires publics dans la ville de Bamenda

Année	Projection de la Population urbaine	Taux de croissance	Croissance cumulée de la population	Ecoles Maternelles	Ecoles Primaires	Etablissements Secondaires d'Enseignement Général	Etablissements Secondaires d'Enseignement Techniques
2005	322889	4.9		-	-	-	-
2011	417,818	4.9	94929	156	180	32	5
2016	496931	4.9	174042	16	8	1	1
2021	576041	4.9	253152	16	8	1	1
2026	655151	4.9	332262	16	8	1	1
2027	670973	4.9	348084	3	2	0	0
Total	-	-	348084	207	206	35	8

Source: Master plan of Bamenda City Council

III.2.10.3. Offre en parcelles pour la construction des infrastructures scolaires

Pour la construction des infrastructures scolaires secondaires d'enseignement général et technique, des espaces sont disponibles à Bangshie, Ndzah, mile one station, Atua-azire, Mubang-Nkwen, Alankie – Altakoh, Ntanka

III.2.11. Infrastructures sanitaires, offre et demande

III.2.11.1. Offre en Infrastructures sanitaires

Il a été recensé dans la ville de Bamenda environ trente(30) institutions sanitaires et treize (13) pharmacies. Il y a quinze (15) cliniques et sept(07) centres de santé possédés par des promoteurs privés et des missionnaires.

III.2.11.2. Demande en Infrastructures sanitaires

Le tableau ci-dessous récapitule la demande en infrastructure sanitaire dans la ville de Bamenda sur une période donné.

Tableau 10: Estimation de la demande en institutions sanitaires dans la ville de Bamenda

Année	Estimation de la Population	Taux de croissance	Croissance cumulée de la population	Centre de santé	Hôpital	Hôpital Regional	Hôpital De reference	Pharmacie
2005	322889	4.9	-					
2011	417,818	4.9	94929	12	8	1	1	13
2016	496931	4.9	174042	8	1	0	0	
2021	576041	4.9	253152	8	1	0	0	
2026	655151	4.9	332262	8	1	0	0	
2027	670973	4.9	348084	0		0	0	

Source: Master plan of Bamenda City Council

IV. ANALYSE DU NIVEAU D'ADHESION DES POPULATIONS ET OCCUPANTS VIS-A-VIS DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

IV.1. Niveau d'adhésion des propriétaires et occupants à l'opération de restructuration

Pour pouvoir répondre à cette question capitale, nous avons effectué une enquête auprès des populations dans les différents sous quartiers de Sisia que sont Sisia I ; Sisia II et Sisia III. et Sisia IV .Il leur fallait répondre à la question de savoir s'ils étaient capables de laisser leur terre ou leur quartier pour une opération de restructuration.

A cette question, deux options de réponse leur étaient offerte. Une réponse par « oui » et une autre par « non ». Au vu des statistiques après dépouillement près de 74 % des résidents y sont favorables et ont répondu par « oui » ; 22% par « non » et les 4% restant n'ont donné aucune réponse.

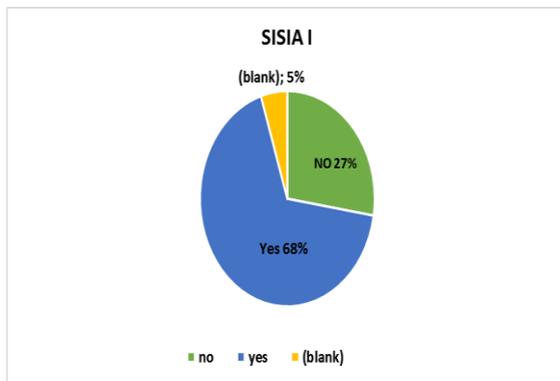
Tableau 11 : Niveau d'adhésion des populations à l'opération de restructuration

Quartier	Question posée :			
	Propriétaires enquêtés	Propriétaire ayant répondu par « Non »	Propriétaire ayant répondu par « Oui »	Propriétaire n'ayant fourni aucune réponse
SISIA	1032	233	760	39
SISIA I	429	118	290	21
SISIA II	158	49	101	8
SISIA III	79	18	59	2
SISIA IV	306	47	253	6

Source : Polygone Sarl, 2017

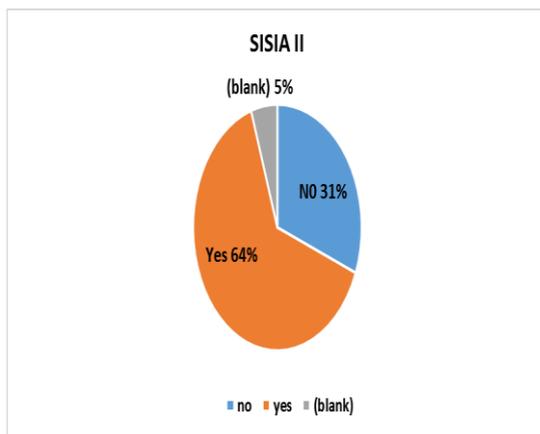
Figure 3 : Diagrammes représentant par pourcentages le niveau d'adhésion des populations à l'opération de restructuration dans les différents sous quartiers de Sisia.

Sous quartier SISIA 1



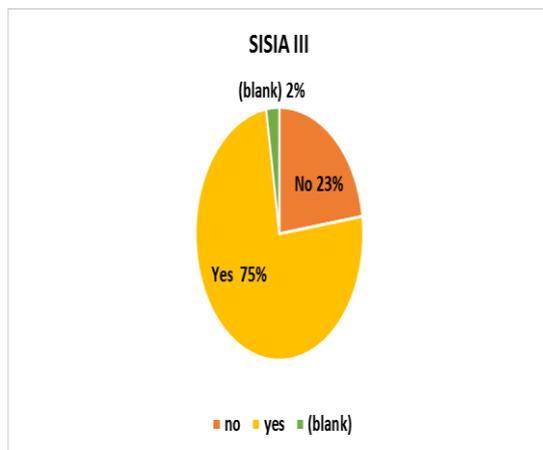
Source : Polygone Sarl, 2017

Sous quartier SISIA 2



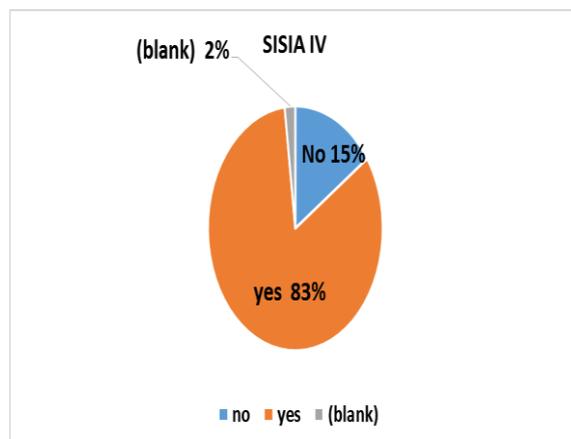
Source : Polygone Sarl, 2017

Sous quartier SISIA III



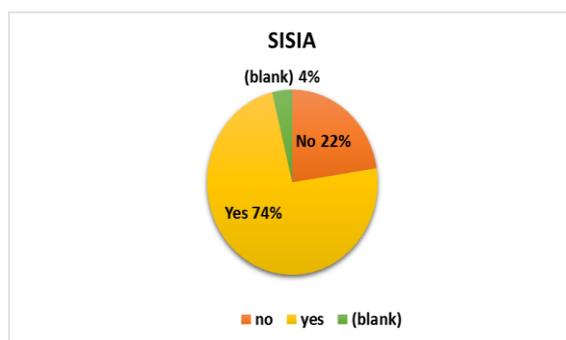
Source : Polygone Sarl, 2017

Sous quartier SISIA IV



Source : Polygone Sarl, 2017

Figure 4 Diagrammes représentant par pourcentages le niveau d'adhésion des populations à l'opération de restructuration dans L'ensemble de Sisia.



Source : Polygone Sarl, 2017

IV.2. Analyse de l'effort à fournir par les propriétaires et occupants pour contribuer à la réussite des opérations d'aménagement.

La réussite d'une opération d'aménagement repose sur toutes les parties concernées par le projet. En particulier les propriétaires et occupants du quartier qui sont les principales bénéficiaires et qui doivent de par leur position faciliter l'action de restructuration entreprise par les pouvoirs publics. Ceci pendant les différentes phases du projet.

Phase préparatoire.

Pendant cette phase les propriétaires et occupants doivent :

- Donner aux autorités ou à toute structure chargée de réaliser des études préparatoires toute information dont ils ont besoin pour la bonne réalisation de leur mission.

IV.3. Identification de la proportion des propriétaires et occupant en situation irrégulière

A l'aide des fiches d'enquête remplies par les populations, Nous avons pu analyser la situation foncière des parcelles dans Sisia.

Ces derniers étaient appelés à répondre par « oui » ou non à la question de savoir s'ils possèdent un Titre Foncier pour leur parcelle de terre. Si oui il leur était demandé le numéro du titre foncier

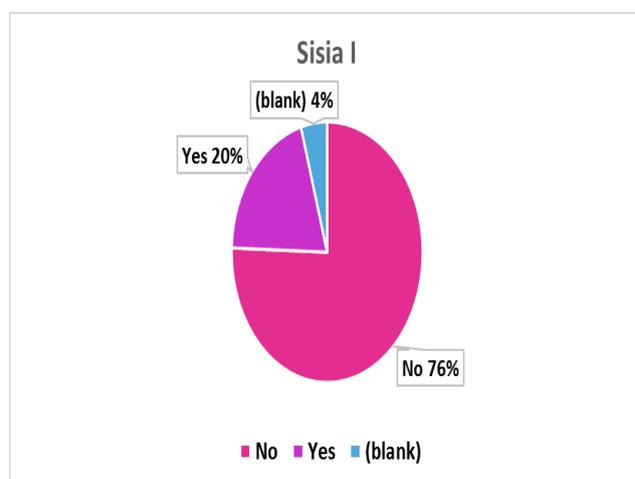
Les réponses obtenues à cette question se présentent comme suit présente.

Quartier	Question posée			
	Avez-vous un titre foncier ? Si « oui » quel est son numéro			
	Propriétaires enquêtés	Propriétaire ayant répondu par « Oui »	Propriétaire ayant répondu par « Non »	Propriétaire n'ayant fourni aucune réponse
SISIA	1032	154	827	51
SISIA I	429	86	324	19
SISIA II	158	36	111	11
SISIA III	79	7	60	12
SISIA IV	306	20	279	7

Source : Polygone Sarl, 2017

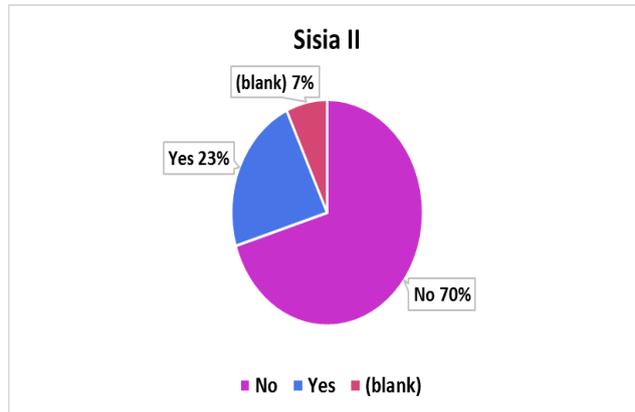
Figure 5 : Diagramme représentant en pourcentage la proportion de propriétaires détenant un titre foncier dans chacun des sous quartiers de Sisia.

Sous Quartier SISIA I



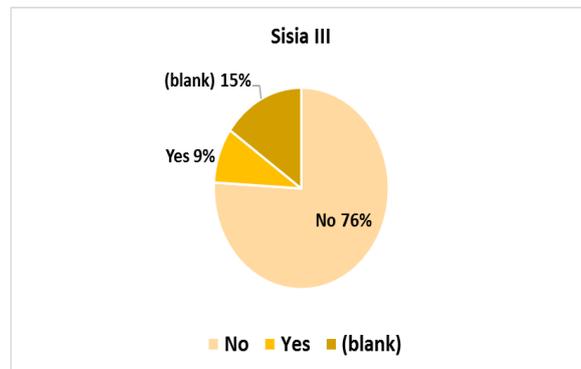
Source : Polygone Sarl, 2017

Sous quartier SISIA II



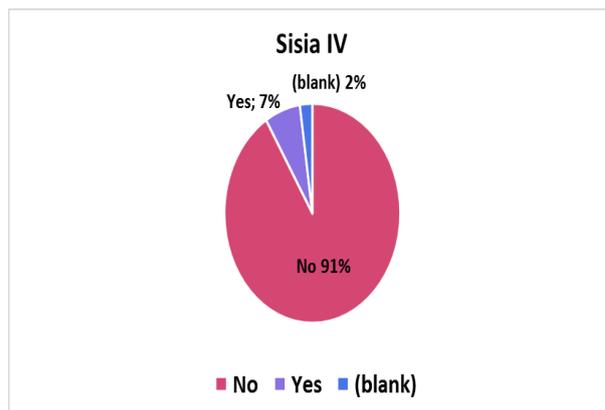
Source : Polygone Sarl, 2017

Sous quartier SISIA III



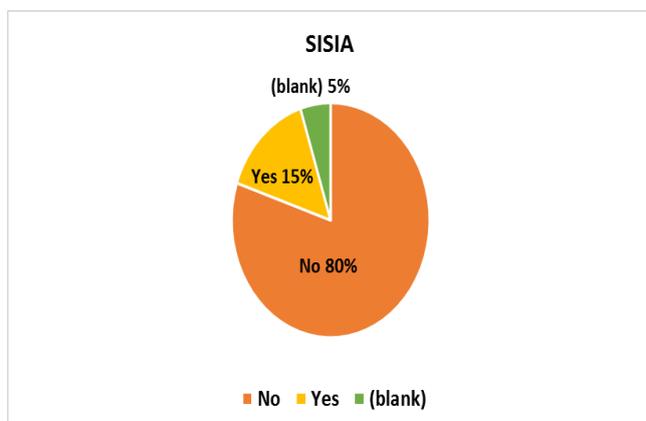
Source : Polygone Sarl, 2017

Sous quartier SISIA IV



Source : Polygone Sarl, 2017

Figure 6 : Diagramme représentant en pourcentage la proportion de propriétaires détenant un titre foncier dans Sisia.



Source : Polygone Sarl, 2017

IV.4. Evaluation des efforts à fournir par les propriétaires en situation irrégulière pour se conformer

Se conformer pour ces propriétaires en situation irrégulière revient à sécuriser leur parcelle soit par l'obtention d'un titre foncier individuel, soit l'obtention d'un titre foncier collectif dans le cadre d'un GIFU. Au vu de la situation dans le quartier, il existe des préalables nécessaires à l'implémentation de ces solutions qui incombent essentiellement au propriétaire même si ce dernier se fera accompagner par les pouvoirs publics. Il s'agit principalement.

- La possession tout acte lui permettant de prouver qu'il a acquis le terrain.
- La délimitation de sa portion de terre de celle de ses voisins avec implantation des bornes et détermination des superficies réelles.
- La Rédaction d'une demande dans le cadre d'une immatriculation individuelle ou dans le cadre d'une immatriculation collective et sa transmission à l'autorité compétente.
- La fourniture aux autorités compétentes de toute information nécessaire au bon accomplissement de leur tâche.
- Dans le cadre d'une immatriculation collective, respecter les règles qui régissent le GIFU (Groupement d'Initiative Foncière Urbaine).

V. ANALYSE ET EVALUATION DE LA CAPACITE DE PRODUCTION DES PARCELLES AMENAGEES

V.1. Définition et contours du cadre incitatif pour favoriser les opérations d'aménagement

Le cadre incitatif pour favoriser les opérations d'aménagement est un ensemble de mesures et de règles qui vont conduire à formuler auprès des propriétaires ou des autorités des projets d'opérations d'aménagement. Ceci en vue d'améliorer le cadre de vie des populations, et relever le standing urbain de certaines zones ciblées et par conséquent celui de la ville entière.

Ce cadre incitatif qui doit favoriser les opérations d'aménagement dans la ville est tout d'abord la définition des règles d'aménagement de la ville, avec des mesures d'accompagnement qui vont incitées les opérateurs privés à s'impliquer dans ces opérations en partenariat avec la puissance publique. Ces mesures portent sur les allègements fiscaux, l'opportunité d'avoir de la réserve foncière libre pour ces opérations, la collaboration ouverte de la puissance publique. Tous ces facteurs peuvent amener des investisseurs privés que sont les habitants de la ville de Bamenda ou non à s'investir dans des programmes qui développeront la et améliorera le cadre de vie des habitants.

Pour ce qui est du quartier Sisia, les populations désirent un réel changement dans leur cadre de vie habituel. Ils désirent tous un nouveau Sisia qui sera mieux organisée et où la vie sera meilleure. Pour cela il est démontré avec les enquêtes que, la majorité est prête à faire des sacrifices pour que cette opération soit une réussite. A travers leur disposition à se déplacer vers de sites nouveaux de recasement, à s'unir dans des GIFU, ils démontrent qu'ils apprécient déjà les mesures incitatives qui sont mises à leur disposition pour accompagner ce projet.

V.2. Situation actuelle de production des parcelles aménagées, des bâtiments à usage de logement, de commerce ou de bureaux

Dans la ville de Bamenda en générale, les parcelles aménagées sont rares. Pour avoir une opération d'aménagement qui débouche sur des parcelles à vendre, il faut aller dans la périphérie, identifier les zones libres propices pour ce genre d'opération avant d'envisager sa réalisation et sa commercialisation. Dans le quartier Sisia, les parcelles libres à aménager sont inexistantes et une restructuration de ce quartier ne laissera pas la possibilité d'en faire.

Concernant les bureaux et les logements dans la ville de Bamenda, on trouve des logements à usage de bureau, de commerce ou d'habitation qui sont nés d'initiatives privées. De ce fait on ne peut les recenser en un lieu précis. Ils sont disparates au gré des différents promoteurs et selon la situation des espaces libres pour les bâtir. Dans le quartier Sisia, ce type de logement existe dans le sous-quartier Sisia I qui est délimitée par la grande voie de déserte de la ville. Aux abords de cette voie on a des grands immeubles de logement des hôtels et des immeubles dédiés aux espaces commerciaux et aux bureaux. De même, aux alentours du marché de Nkwen situé toujours dans ce secteur, nous avons d'autres immeubles de ce genre qui portent déjà les prémices d'un marché immobilier fructueux à l'avenir. La production de nouvelles unités sera possible et même accentuée avec le projet de restructuration qui après sa réalisation verra le niveau de vie augmenter dans cette zone et des sollicitations des occupants toujours plus grandes.

V.3.Capacité futur de production des parcelles et logements dans un cadre incitatif pour la zone d'étude

Les opérations d'aménagement urbain dans l'ensemble ont pour finalité d'offrir un nouveau et meilleur cadre de vie à la population concernée. Pour le cas spécifique de Sisia nous avons un quartier dense. Au sortir de l'opération de restructuration, on doit avoir les projets immobiliers pour lever le niveau de vie de la zone et rendre l'opération de restructuration rentable. Pour cela, il faut trouver des possibilités pour que ces Opérations immobilières soient possibles. Il est normal de proposer des opérations immobilières sur de nouvelles trames de lotissement. Ce qui laisse déjà prévoir des voies de circulation et des voies pour les réseaux divers de desserte. Dans le cas spécifique, nous avons tous les deux quartiers densifiés Sisia1 et Sisia II qui ne laissent pas à l'immédiat la possibilité de créer de nouveaux lotissements. Même dans le sous quartier de Sisia IV, où la densité est faible, il n'y a pas à priori des zones libres où ces opérations peuvent être menées. Il convient de créer ces zones et pour ce projet, nous pensons que, les zones où la topographie ne favorise pas une installation individuelle des propriétaires peuvent être reconfigurées. En mettant ensemble ces espaces qui sont d'ailleurs contigus. Compte tenu de leur position, on peut arriver à définir de grandes trames de lotissement et envisager alors une opération immobilière. Mais, ici, l'aboutissement d'un tel projet demande des moyens financiers conséquents. Seule la disponibilité des moyens financiers, l'accompagnement de la communauté suivi de tous les partenaires peut permettre la réalisation d'un tel projet. Il est presque impossible à un habitant quelconque de rendre viable ces zones à risque. Cette zone repérée déjà à Sisia I fera l'objet d'une opération minutieusement afin de tenir les promesses que l'on attend.

VI. ANALYSE DU NIVEAU D'ADHESION ET DE COMPREHENSION DES PROPRIETAIRES/OCCUPANTS DE BONNE FOI CONCERNANT LA PRATIQUE DE LA COPROPRIETE

VI.1. Présentation de la copropriété foncière

La copropriété foncière est la forme de cohabitation entre plusieurs personnes qui ont le droit de propriété sur une parcelle bien déterminée. Cette forme de cohabitation provient de plusieurs facteurs. Nous pouvons avoir des personnes qui disposent de parcelles de petite taille, ne pouvant pas avoir accès à l'obtention d'un titre de propriété, ils se mettent ensemble pour le faire, en additionnant leurs superficies qui sont de ce fait juxtaposées. Aussi il peut arriver que, des personnes qui murissent un projet commun et dont la superficie nécessaire pour la réalisation de ce projet requiert une addition de parcelles dans un même ilot urbain ou rural. Dans ce cas, ces personnes dont les parcelles sont contiguës peuvent aisément former une copropriété foncière et ils porteront en commun leur projet. Dans l'autre cas, la copropriété foncière est liée à une collectivité, familiale ou non, bref, des personnes déjà uni par un même lien qui décident de mettre leur propriété foncière en commun pour consolider leur relation ou pour entamer de projets de développement communs. Une infime partie de la copropriété foncière est issue des personnes différentes qui, réunis dans un même espace, décident de s'unir par solidarité pour réparer la situation de quelque uns dont le relief ou des éléments de l'environnement ont défavorisés l'installation confortable sur leur partie de terre. Ici les hôtes font bloc avec les défavorisés et l'ensemble se réorganisent dans une même parcelle dont tous jouissent de la propriété.

VI.2. Présentation et historique de la copropriété immobilière

La copropriété immobilière est une forme d'aménagement qui est nouvelle au Cameroun. C'est dans les années 2000 que le MINHDU élabore avec les partenaires privés les textes relatifs à la copropriété, vu la nécessité dans un pays où les villes deviennent de plus en plus grandes. La copropriété est une nécessité pour rendre fluide le marché du logement dans le pays.

Ici, il s'agit concrètement de faire vivre plusieurs propriétaires dans un même immeuble bâti. Ici, conçu en appartements diverses, chacun s'établi de façon claire et définie dans un appartement. Les contours, la description et le contenu de l'appartement est connu, marqué par sa superficie et sa position dans l'immeuble. Les règles régissant les voies d'accès, les parkings et les circulations communes sont édictées à l'endroit des propriétaires pour que celles-ci soient respectées de tous

pour favoriser une vie harmonieuse entre les divers occupants. En ce qui concerne le développement des villes de nos jours, cela ne saurait se faire sans ce type de logement qui bénéficie déjà dès son implantation et de sa construction dans la plupart des cas, de l'accès aux réseaux urbains divers. Les formes de copropriété connus de nos jours sont identifiés à travers le nouveau programme de la SIC à travers les logements de la cité de Mfandena et celui de Olembe à Yaoundé. Il y'a aussi ceux de la cite des palmiers à Douala et les programmes qui vont se développer dans les capitales régionales du Cameroun.

VI.3. Niveau d'adhésion et de compréhension des populations ou occupants vis-à-vis de la pratique de la copropriété

Le niveau d'adhésion et de compréhension des populations vis-à-vis de la copropriété n'est pas la même. Dans le cas d'espèce où les populations se doivent solidarité pour agir et former bloc qui leur permettra de faire avancer leur cause, il convient d'orienter la copropriété foncière vers le GIFU. Ce type de copropriété a les règles pour régir l'association qui est né du désir de ces habitants de faire cause commune pour rester ensemble.

Dans les quartiers de Sisia I II et III, la proportion de ceux qui désirent vivre sous ce régime est élevée car ici, les sites sont déjà densifiés et les habitants savent que, pour réhabiliter, il faut casser et déplacer une frange de la population. De ce fait, ils sont prêts à unir leurs forces et leurs moyens afin de se soutenir mutuellement. Dans ces quartiers densifiés, le niveau d'adhésion est très fort. Par contre dans le quartier de Sisia IV, on trouve encore de personnes installées sur des espaces convenables et les habitations ne sont pas densifiées. Ici, la proportion est nettement moindre par rapport à ceux des premiers sous-quartiers. Les habitants savent que, en cas de restructuration, on pourra céder des parties de la parcelle que l'on occupe mais, avoir dans la majorité des cas, de l'espace en réserve pour se recaser et donc, rester sur place. Mais il est à noter qu'une bonne partie de cette population comprend bien les mécanismes du GIFU et est prêt à y adhérer.

En définitive, la population de Sisia, face à son désir de sortir de ce statut de zone à risque sait qu'elle doit faire des concessions pour permettre l'avancée de l'opération de restructuration. Le développement des formes de solidarité les plus porteuses est à mettre en avant afin de favoriser un soutien mutuel et donc, un partage de la propriété, foncière ou immobilière.

VII.ANALYSE DE LA FAISABILITE DES DEPLACEMENTS DES POPULATIONS DANS LE CADRE DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

VII.1. Possibilités de recasement dans les zones aménagées à cet effet.

Afin de prévoir de bonnes conditions de réalisation des opérations immobilières dans la ville de Bamenda, les autorités ont entrepris de trouver des zones qui vont accueillir des populations déplacées lors des opérations d'aménagement urbain. Nous avons la zone de MBUNG et la zone de MOBAN.

Les autorités étatiques et les autorités locales de la ville de Bamenda ont la ferme intention d'améliorer le cadre de vie en ville. Pour cela, des opérations d'aménagement sont nécessaires. Compte tenu de l'ampleur des quartiers sous-structurés actuellement identifiés dans la ville de Bamenda, il faut, pour désengorger ces quartiers, libérer des espaces pour les équipements urbains et les nouveaux tronçons de voirie. Il faut aussi assez de réserve pour accueillir toute la population qui sera déplacée des zones de projet.

Il est vrai que, les opérations d'aménagement et de construction en ville ne se feront pas d'un seul coup, ou au même moment. Il faut néanmoins savoir là où les populations déplacées issues des zones libérées seront implantés de nouveau. Le choix de ces zones doit tenir compte de leur rattachement aux réseaux divers et à la voirie qui fait fonctionner la ville actuellement.

Ce choix tient aussi compte de la capacité d'un rapprochement de cette zone avec les activités des déplacés, Dans le projet de restructuration actuel, la masse de population à déplacer occupera au plus deux sites que sont les sites de MOBAN et de MBUNG. Dans ces sites on évaluera la capacité à accueillir les déplacées en tenant compte de l'emplacement des équipements collectifs qui faciliteront leur insertion urbaine.

VII.2. Description des sites de recasement

Le projet de restructuration du quartier Sisia à Bamenda va entraîner le déplacement des populations sur de territoires nouveaux. La Communauté Urbaine de Bamenda a déjà identifié plusieurs sites de recasement des populations à déplacer lors de ces opérations d'aménagement. Nous avons principalement deux sites. Le site de MBUNG et celui de MOBAN.

Le site de MBUNG

Ce site situé au Nord de la ville à la sortie vers Bambili offre beaucoup d'avantages en termes de recasement des populations. Actuellement, ce site est desservi par une grande route en latérite. Cette voie traverse la zone indiquée en contrebas et continue pour desservir d'autres contrées de la Région. Le site en question se présente comme une colline entière et de ce fait, délimitée de façon naturelle par des marécages et cours d'eau. La topographie de la zone laisse voir des pentes douces s'étendant de la base près des cours d'eau au sommet de la colline. Cette faible déclivité permet de tracer aisément des voies et de ce fait, réaliser de bonnes opérations de lotissement.

Ici, il y a déjà une école primaire publique qui reçoit les enfants de la population riveraine. Le reste du site est libre sur sa grande partie. On remarque qu'il existe des maisons en construction sur la bande située en contrebas de la colline qui fait corps avec la rivière. C'est le côté peu glorieux de ce site qui commence déjà à être occupé anarchiquement par certains citadins. Nous comptons déjà près de cinq unités de construction qui peuplent cette petite bande. Le fait que la zone soit entourée de cours d'eau laisse penser qu'on pourrait facilement y entreprendre le captage et le traitement des sources d'eau pour en faire un réseau local de distribution. A défaut de cette opportunité, le réseau urbain pourra y être acheminé.

Le réseau d'électricité arrive déjà à proximité de cette zone de recasement bien que le réseau actuel est de moyenne tension. Tout autour du site, c'est encore la verdure et le terrain semble bien fertile. La population installée pourra y faire des friches pour l'agriculture urbaine de proximité. A partir de ce site, un bon pan du paysage urbain de la ville de Bamenda est visible. Ce site a une superficie de plusieurs hectares.

Le site de MOBAN

Le site de recasement de MOBAN est celui qui se situe au Nord-est de la ville, accessible depuis le quartier NTASEN. Après ce quartier déjà peuplé, une grande voie de desserte en latérite traverse un grand pont pour desservir cette zone de recasement. La zone est délimitée à l'arrivée par le voie de desserte et s'étend sur le flanc gauche de cette voie. A l'arrivée sur le site, il existe un carrefour dont un embranchement contourne le site pour desservir les plantations de culture. En longeant la grande de voie, on retrouve un autre carrefour et le prolongement de l'embranchement de gauche délimite le site. La partie gauche concernée se déploie à partir de cette voie jusqu'au sommet d'une Coline. Il existe une voie créée pour arriver à ce sommet. A partir de là, on peut voir l'autre flanc de la coline qui va jusqu'au bord du cours d'eau et ce cours d'eau constitue la lisière naturelle du site.

La topographie de cette zone de recasement laisse voir de pente douce, mais un peu fort par endroits. Les bandes de terres situées à proximité du cours d'eau sont relativement plates, de quoi installer des équipements sportifs de toute sorte. Ici, les opérations de lotissement se feront sans difficultés car, le site qui a un paysage uniforme ne dispose pas d'obstacles majeurs.

Aussi, dans ce site de recasement, le périmètre identifié est déjà occupé par trois unités d'habitation. Ces habitations sont situées près du premier carrefour qui donne accès à la zone. Il faut constater que, cette zone, contrairement à la première dispose déjà d'un groupement d'habitant tout autour du site. Il est urgent pour la Communauté Urbaine d'engager des actions fortes pour stopper ce phénomène d'occupation illégale et anarchique de ces futurs zones à planifier. Les premières actions seront de marquer les limites de cette zone de façon claire et visible, afin de dissuader de potentiels occupants clandestins.

Ce site dispose d'une superficie d'environ 27 Ha.

VII.3. Analyse de la possibilité de recasement de la population à déguerpir sur site à Sisia

Le quartier Sisia qui est actuellement la zone d'étude est très densifiée dans les premiers sous-quartiers. Nous avons les sous-quartiers de Sisia I, Sisia II, Sisia III qui sont déjà saturés et où il faut déguerpir la population pour pouvoir réaliser les opérations souhaitées. Ne reste alors que le sous-quartier Sisia IV qui dispose de quelques parcelles libres, non occupées. Ici, nous avons plus de la moitié de la surface du sous-quartier qui est une zone verte. Vu la topographie de ce lieu, l'installation des populations est impensable, à cause de pentes très fortes et inconstructibles. Au bout de ce sous-quartier, il y a la grande de voie de contournement qui dessert la ville. Cette voie marque la limite de la zone d'étude. A certains endroits aux abords de cette voie, il est encore possible de construire. Plus on entre dans le site, plus la forte topographie empêche tout opération d'aménagement de parcelles. De ce fait, la portion du sous-quartier Sisia IV qui peut recevoir des populations déplacées c'est celle qui est déjà occupée.

Ici, la densité n'est pas forte. Nous avons sur quelques parties des constructions assez resserrées, tandis que sur d'autres, les constructions sont clairsemées. C'est donc entre ces constructions qu'il est possible d'insérer des ménages déplacés. Quand nous considérons la surface du sous-quartier concernée par cette opération de recasement, elle est très petite, par rapport à la masse de la population à déguerpir dans d'autres sous-quartiers ou dans Sisia IV même. En outre, les espaces libres en ville sont rarement cédés au tiers

Tableau 12 : Tableau montrant la proportion de la population disponible à vendre une parcelle

Tableau 13 Tableau montrant la proportion des parcelles libres par rapport à l'ensemble des parcelles de Sisia IV.

Alors, pour recevoir de nouveaux ménages ce n'est possible que dans le cadre de la copropriété.

Tableau 14 : Tableau montrant le pourcentage de la population disposé à la copropriété dans le sous-quartier Sisia IV.

Tableau 15 : Tableau montrant le pourcentage de la population disposé à la copropriété dans tout Sisia

Q506	Êtes-vous prêts à vous associer aux voisins dans le cadre d'un GIFU (Groupement d'initiative Foncière Urbaine) ?			
Quartier	Propriétaires enquêtés	Propriétaire ayant répondu par « Non »	Propriétaire ayant répondu par « Oui »	Propriétaire n'ayant fourni aucune réponse
SISIA	1032	61	947	24
SISIA I	429	15	403	11
SISIA II	158	11	142	5
SISIA III	79	4	73	2
SISIA IV	306	29	273	4

Source : Polygone Sarl, 2017

Q506	Êtes-vous prêts à vous associer aux voisins dans le cadre d'un GIFU (Groupement d'Initiative Foncière Urbaine) ?			
Quartier	Propriétaires enquêtés	Propriétaire ayant répondu par « Non »	Propriétaire ayant répondu par « Oui »	Propriétaire n'ayant fourni aucune réponse
SISIA	100,00%	5,91%	91,76%	2,33%
SISIA I	100,00%	3,50%	93,94%	2,56%
SISIA II	100,00%	6,96%	89,87%	3,16%
SISIA III	100,00%	5,06%	92,41%	2,53%
SISIA IV	100,00%	9,48%	89,22%	1,31%

Source : Polygone Sarl, 2017

Dans cette partie de Sisia, les parcelles ont des formes assez régulières, propices à un aménagement facile et cohérent. De ce fait, les opérations de réhabilitation objet de notre étude n'entameront pas beaucoup la quiétude de ces populations.

Dans notre étude, nous devons relever le niveau de la densification en optant pur des constructions en hauteur. Actuellement, très peu d'immeubles sont visibles dans le quartier.

Tableau montrant la proportion des constructions à plus d'un niveau dans Sisia.

Q404 Combien de niveaux dispose la construction ?				
Quartier	Propriétaires enquêtés	Propriétaire ayant répondu par :		Propriétaire n'ayant fourni aucune réponse
		01 niveau	02 niveaux ou plus	
SISIA	1032	508	38	487
SISIA I	429	190	19	220
SISIA II	158	79	10	69
SISIA III	79	39	0	40
SISIA IV	306	191	8	107

Source : Polygone Sarl, 2017

Ce n'est que dans ce cadre de densification par l'extension en hauteur qu'on pourra trouver de nouvelles possibilités de recaser les populations sur site à Sisia. Quand nous pensons que, il est prévu des opérations immobilières commerciales, cela rend cette possibilité plus improbable. Pour pouvoir construire et y recaser des déguerpis, il faudrait des opérations immobiliers de grande envergure avec des immeubles de grande hauteur sur de grands espaces libérés à cet effet. Le temps et la difficulté pour trouver des financements, aménager et puis bâtir par la suite ces immeubles afin de recaser les déguerpis nous semble une assez complexe, surtout que le prix de revient de ces nouveaux logements ne seront pas forcément à la hauteur de la bourse des déplacés.

Alors, cette marge de recasement sur site est faible, voire inexistante. L'option la plus probable et la mieux réalisable est le recasement des déplacés dans les nouvelles zones prévues à cet effet.

Tableau montrant la proportion de la population désireuse d'être recasée sur site à Sisia.

Q501 Serez-vous d'accord pour un déguerpissement dans le cadre de la restructuration du quartier ?				
Quartier	Propriétaires enquêtés	Propriétaire ayant répondu par		Propriétaire n'ayant fourni aucune réponse
		« Non »	« Oui »	
SISIA	1032	233	760	39
SISIA I	429	118	290	21
SISIA II	158	49	101	8
SISIA III	79	18	59	2
SISIA IV	306	47	253	6

Source : Polygone Sarl, 2017

VIII. LES CONTRAINTES ET LES CONSEQUENCES LIES AUX PRATIQUES DES COLLECTIVITES COUTUMIERES DANS LES AMENAGEMENTS USUELS.

VIII.1. Définition et rôle des acteurs coutumiers dans la chaine de production des parcelles

Les acteurs coutumiers constituent le socle sur lequel la production ou la formulation des parcelles à vendre s'effectue. Ces acteurs sont : les chefs de village, le chef de canton, les chefs de blocs, les chefs de quartiers d'une grande communauté d'habitants reconnue.

Ces acteurs ont un rôle de modérateurs, de facilitateurs et servent à pallier l'absence de l'Etat dans les transactions immobilières à la base.

D'après la loi foncière du Cameroun, la terre appartient à l'Etat. Cela concerne toute parcelle non immatriculée. Alors, pour que l'immatriculation se fasse, il faut que, en début de chaine, les acteurs locaux coutumiers interviennent pour reconnaître officiellement le droit de jouissance d'un individu sur une parcelle donnée, dans leur territoire de compétence.

La reconnaissance de ce droit ne peut se faire que par ces autorités à la demande du nouvel acquéreur et en présence de l'usufruitier qui exploite ou qui a un droit coutumier sur la parcelle.

Cette procédure qui est en début de chaine est sanctionnée par des documents écrits comme le certificat de vente, ou l'acte de donation.

C'est le certificat de vente établi par les autorités coutumières qui sert à établir le certificat d'abandon des droits coutumiers chez ces mêmes autorités coutumières.

Comme cette étape marque le début de la procédure d'immatriculation qui est une procédure officielle, les autorités publiques s'assurent toujours que les documents reçues, issues des acteurs coutumiers sont authentiques. Ils s'assurent aussi que toutes les parties prenantes ainsi que les riverains sont informés de la transaction. Tout ceci se réalise par une ou plusieurs descentes sur le terrain d'une commission convoquée à cet effet et conduite par le sous-préfet. Cette commission intègre aussi les agents du Ministère de l'agriculture, du Ministère de l'Habitat et du développement Urbain, du Cadastre et des Affaires foncières.

VIII.2. Processus d'acquisition pour les opérations immobilières usuelles

Pour acquérir une parcelle, le client se dirige tout d'abord vers la personne qui dispose de parcelles à vendre. Là, il négocie le lot, la superficie, le montant de la parcelle évaluée en mètre carré ou au forfait. Pendant le ou les versements d'achat, il est établi des reçus par le vendeur pour couvrir la transaction. L'ensemble de ces reçus retenus par l'acheteur serviront pour prouver l'achat devant le chef coutumier qui reste garant de cette transaction en début de chaîne.

L'acheteur demande au chef coutumier de programmer une descente sur le site pour constater les limites de la parcelle concernée, en présence du vendeur, des notables du chef et des riverains. Cette descente vise à entériner les limites, le montant et l'effectivité de cette transaction immobilière sur une parcelle bien connue et bien limitée. Au cours de cette descente une réception est organisée par le client pour entretenir les participants. Aussi, chaque chef coutumier dispose de sa grille de prix qui composent le montant à déboursier par le demandeur pour faire siéger cette commission et obtenir les documents marquant la transaction.

Cette descente est sanctionnée par le certificat de vente signée par le chef coutumier et qui sera légalisée plus tard à la gendarmerie ou à la sous-préfecture du territoire de compétence. Après toute cette procédure, si le client veut régulariser sa situation, il continue avec l'établissement de l'acte d'abandon des droits coutumiers.

VIII.3. Conséquences de la pratique des droits coutumiers dans le développement urbain

La ville de Bamenda et partant, le quartier Sisia s'est toujours développé à partir des noyaux villageois. Ces noyaux formés par les autochtones et les halogènes qui décident de s'implanter en un lieu de la ville, là où il est possible d'acquérir des parcelles de terre libres. Dans ce processus, aucune étude préalable n'intervient. Pire, les parcelles libres ne sont pas vendues sur la base d'une trame ou d'un découpage parcellaire. Elles sont vendues au hasard selon le gré du vendeur et selon la taille de la demande du client. De ce fait, on en sort avec des parcelles qui ne disposent pas de voies carrossables pour les desservir.

De plus, ces découpages ne tiennent pas compte de la forme des pentes et alors, le drainage des eaux de surface n'a pas d'orientation et devra alors traverser les habitations. Ce problème va donc couvrir toute la zone à vendre, sans lever le souci des vendeurs ou acquéreur qui devront voir le problème de drainage naître et les surpasser. Dans la pratique coutumière de l'opération immobilière

et foncière, le vendeur ne veut jamais perdre quelques mètres carrés que ce soit. Pour cela, les dessertes des parcelles vendues sont toujours étroites, peu praticables par les véhicules à deux roues et impraticables par les véhicules à quatre roues.

Ce qui est aussi dans cette procédure, c'est le fait qu'aucun équipement collectif n'est envisagé. Aucun service de base urbain n'est pensé et tout le monde se surprend bien après du manque de ces équipements d'accompagnement qui font la vie en ville. Le centre de santé, l'école, le poste de sécurité, les équipements sociaux les équipements commerciaux de proximité, et même les voies de desserte qui englobent les réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'assainissement sont inexistantes. Dans ces espaces de vie créés, règne la promiscuité, la débrouille etc., ceci dans des conditions difficiles.

VIII.4. Conséquence de ces pratiques dans la configuration actuelle du quartier Sisia et de la ville de Bamenda

Tous les facteurs d'occupation anarchique de terres qui dessinent la ville d'aujourd'hui sont des terreaux pour la création des quartiers sous-structurés et partant, des villes non planifiées. Dans cet espace, il manque des services urbains de base pour faire fonctionner le système ainsi que les équipements qui doivent faciliter la vie des citoyens. Ceci est l'image que présente la ville de Bamenda comme la majorité des villes du Cameroun, qui soit bâties sur des fondements anarchiques et non organisés. Tout ce désordre se passe au gré des opérateurs coutumiers. Dans la ville de Bamenda, capitale de la Région du Nord-ouest, la majorité des quartiers sont en situation de sous-structuration.

Dans la première mission de ce projet nous avons identifié et nous avons classé par priorité les sous-structurés de la ville.

Tableau 16 : Classement des quartiers sous-structures de la ville et leurs superficies

N°	NOM DU GROUPE DE QUARTIER	SURFACE ESTIMÉE	POPULATION ESTIMÉE	STATUT FONCIER DOMINANT	PRINCIPALE ACTIVITE	ETAT DE VIABILISATION
1	SISIA (Sisia 1, Sisia 2, Sisia 3, Sisia 4)	170 Ha	17000	Parcelles non immatriculées	Commerce	Très faible
2	NTAMULUNG + MUSANG	184 Ha	21200	Parcelles bâties et non immatriculées	Service divers	Faible
3	NEW-LAYOUT + MUGHEB + NTAMBRU + NKWEN +	211 Ha	20000	Parcelles bâties	Service divers	Faible

	LOWER BAYELLE			et non immatriculées		
4	NEW-BELL + ABANGOH + AZANA	270 Ha	25000	Parcelles non immatriculées	Service divers	Très faible
5	ATUAZIRE + NTAGHANG	150 Ha	14000	Parcelles non immatriculées	Commerce	Très faible
6	NITOB II + NITOB III + ADEMETTA	115 Ha	12000	Parcelles baties et non immatriculées	Service divers	Faible

Source : Polygone Sarl, 2017

N°	NOM DU GROUPE DE QUARTIER	SURFACE ESTIMÉE	POPULATION ESTIMÉE	STATUT FONCIER DOMINANT	PRINCIPALE ACTIVITE	ETAT DE VIABILISATION
7	NTAGHEM + NTAMBESSI + NTENEFOR	312 Ha	28000	Parcelles baties et non immatriculées	Service divers	Faible
8	NTATURU + NJANGA QUATER	495 Ha	25000	Parcelles non immatriculées	Agriculture Service divers	Très faible
9	MENDA + MILE 3	475 Ha	24000	Parcelles non immatriculées	Agriculture Service divers	Très faible
10	MBATU + NSONGWA + NJIMAFOR + ATUAFON	265 Ha	14000	Parcelles non immatriculées	Service divers	Très faible

Source : Polygone Sarl, 2017

VIII.4.1. Analyse des quartiers du Groupe II (quartiers de densité moyenne)

Nous voyons que dans cette analyse, presque toute la ville est concernée par le phénomène de sous-structuration et surtout, le quartier Sisia qui fait l'objet de notre étude actuellement. En plus de cette façon de faire, les vendeurs et opérateurs coutumiers bradent l'interdiction de s'installer dans Sisia. Malgré la déclaration de cette zone comme "zone à risque", les populations s'entêtent à s'installer là-bas et même, à étendre leurs installations aux endroits non occupés.

Dans le processus des opérations immobilières coutumières, l'autorité publique n'a pas sa place et alors, la ville qui se dresse ne prend en compte aucune donnée de planification. On n'en sort pas de ce fait de la logique de création des zones sous-structurées dans l'espace urbain.

VIII.5. La définition de l'aménagement concertée et l'adhésion des populations de Sisia à ce type d'aménagement.

L'aménagement concerté vise beaucoup plus les quartiers ou les opérations de planifications sont possibles. Cette planification est portée beaucoup plus par des propriétaires ou des habitants qui désirent apporter un renouvellement dans l'aménagement des zones dont ils ont le contrôle ou l'exploitation des terres.

Avec leurs projets ils vont de concert avec les autorités publiques, définir les axes de développement, les priorités de l'aménagement et les projets à mettre en œuvre.

Le partenaire public apporte son expertise et son contrôle pour rendre viable ces opérations et aussi, se mobilise dans le financement de ces projets.

Pour le cas de Sisia, nous n'avons pas de zones libres où les aménagements nouveaux sont projetés.

Ici, nous avons des quartiers déjà densifiés et notre projet vise à donner des conditions de vie meilleure à la population. Nous avons à faire à une opération de restructuration in situ, qui redéfinira les axes d'aménagement dans la zone à travers de nouvelles trames de circulation.

Dans la zone d'étude, compte tenue de la structuration actuelle, il n'existe pas de terre libre pour planifier une opération d'aménagement concertée.

Tableau pressentant la densification par sous-quartier

Tableau pressentant la proportion de la population favorable à l'aménagement concertée

Tableau 17 : Tableau pressentant la proportion de la population favorable à la restructuration

Q501	Serez-vous d'accord pour un déguerpissement dans le cadre de la restructuration du quartier ?			
Quartier	Propriétaires enquêtés	Propriétaire ayant répondu par « Non »	Propriétaire ayant répondu par « Oui »	Propriétaire n'ayant fourni aucune réponse
SISIA	1032	233	760	39
SISIA I	429	118	290	21
SISIA II	158	49	101	8
SISIA III	79	18	59	2
SISIA IV	306	47	253	6

Source : Polygone Sarl, 2017

La population de Sisia est assez favorable en ce qui concerne les opérations d'aménagement concertée appliquée dans leur contexte afin d'améliorer leurs conditions de vie à travers un projet participatif. Cet aménagement participatif est le socle même du PPAB. Et de son implémentation qui vise les quartiers sous-structurés.

IX. EVALUATION DU POIDS DU SECTEUR INFORMEL DANS LA PRODUCTION DES PARCELLES

IX.1. Aspect du marché foncier dans le quartier Sisia et dans la ville de Bamenda

Marché foncier dans Sisia

Le marché foncier dans Sisia n'est pas un marché très florissant, compte tenu de la faiblesse de l'offre en parcelles à occuper. Nous avons à faire à une zone déjà assez dense et les rares parcelles disponibles sont les restes des découpages des acquéreurs n'ayant pas occupé totalement leurs parcelles. (*Le prix et la grille des prix pour les parcelles à vendre dans Sisia*).

Marché foncier dans la ville de Bamenda

Comme le quartier Sisia, la ville de Bamenda est constituée de plusieurs quartiers sous-structurés. Ces quartiers se créent et se développent de la même manière, de façon anarchique et incontrôlée.

IX.2. Analyse des pratiques informelles courantes dans les transactions foncières

Dans le quartier Sisia comme dans la ville de Bamenda, l'acquisition de la propriété foncière se fait suite à des opérations informelles conduites par les acteurs fonciers coutumiers. Ces opérateurs coutumiers exercent dans l'informel et exigent souvent au client des moyens pour faire monter dossier et engager la procédure réglementaire et donc officielle.

Tableau 18 : Tableau montrant le pourcentage des parcelles acquises par des transactions coutumières

Q305	Comment avez-vous acquis cette parcelle ?			
Quartier	Propriétaires enquêtés	Propriétaire ayant répondu par:	Propriétaire ayant répondu par:	Propriétaire n'ayant fourni aucune réponse
		Achat	Donation	
SISIA	1032	971	37	24
SISIA I	429	399	22	8
SISIA II	158	149	8	1
SISIA III	79	72	1	6
SISIA IV	306	295	5	6

Source : Polygone Sarl, 2017

Q305				
Comment avez-vous acquis cette parcelle ?				
Quartier	Propriétaires enquêtés	Propriétaire ayant répondu par:	Propriétaire ayant répondu par:	Propriétaire n'ayant fourni aucune réponse
		Achat	Donation	
SISIA	100,00%	94,09%	3,59%	2,33%
SISIA I	100,00%	93,01%	5,13%	1,86%
SISIA II	100,00%	94,30%	5,06%	0,63%
SISIA III	100,00%	91,14%	1,27%	7,59%
SISIA IV	100,00%	96,41%	1,63%	1,96%

Source : Polygone Sarl, 2017

Tableau 19 : Tableau montrant la taille des parcelles dans le quartier

Q301					
Quelle est la superficie de votre parcelle ?					
Quartier	Propriétaires enquêtés	Propriétaire ayant répondu par:	Propriétaire ayant répondu par:	Propriétaire ayant répondu par:	Propriétaire n'ayant fourni aucune réponse
		moins de 300 m2	de 300 m2 à 600 m2	plus de 600 m2	
SISIA	1032	327	489	177	39
SISIA I	429	147	203	64	13
SISIA II	158	48	82	26	2
SISIA III	79	22	30	21	6
SISIA IV	306	88	147	57	14

Source : Polygone Sarl, 2017

Tableau montrant le pourcentage des parcelles ou le propriétaire a entamé une procédure officielle de reconnaissance

Tableau 20 : Tableau montrant le pourcentage des parcelles disposant de titre de propriété

Q302				
Votre parcelle est-elle titrée ? Sinon, pourquoi ?				
Quartier	Propriétaires enquêtés	Propriétaire ayant répondu par « oui »	Propriétaire ayant répondu par « non »	Propriétaire n'ayant fourni aucune réponse
SISIA	1032	154	827	51
SISIA I	429	86	324	19
SISIA II	158	36	111	11
SISIA III	79	7	60	12
SISIA IV	306	20	279	7

Source : Polygone Sarl, 2017

Q302 Votre parcelle est-elle titrée ? Sinon, pourquoi ?				
Quartier	Propriétaires enquêtés	Propriétaire ayant répondu par « oui »	Propriétaire ayant répondu par « non »	Propriétaire n'ayant fourni aucune réponse
SISIA	100,00%	14,92%	80,14%	4,94%
SISIA I	100,00%	20,05%	75,52%	4,43%
SISIA II	100,00%	22,78%	70,25%	6,96%
SISIA III	100,00%	8,86%	75,95%	15,19%
SISIA IV	100,00%	6,54%	91,18%	2,29%

Source : Polygone Sarl, 2017

IX.3. L'offre disponible en parcelles à bâtir dans le quartier Sisia

Tableau montrant les parcelles libres à vendre dans le quartier

Tableau 21 : Tableau montrant la taille des parcelles

Q301 Quelle est la superficie de votre parcelle ?					
Quartier	Propriétaires enquêtés	Propriétaire ayant répondu par:	Propriétaire ayant répondu par:	Propriétaire ayant répondu par:	Propriétaire n'ayant fourni aucune réponse
		moins de 300 m2	de 300 m2 à 600 m2	plus de 600 m2	
SISIA	1032	327	489	177	39
SISIA I	429	147	203	64	13
SISIA II	158	48	82	26	2
SISIA III	79	22	30	21	6
SISIA IV	306	88	147	57	14

Source : Polygone Sarl, 2017

Tableau montrant le pourcentage de terrains bâtis dans Sisia

Tableau montrant la proportion des terrains libres par sous-quartier

IX.4. Influence des transactions foncières informelles dans la taille des parcelles à bâtir dans le quartier Sisia

Tableau montrant la taille de parcelles par quartier dans Sisia

Q301 Quelle est la superficie de votre parcelle ?					
Quartier	Propriétaires enquêtés	Propriétaire ayant répondu par:	Propriétaire ayant répondu par:	Propriétaire ayant répondu par:	Propriétaire n'ayant fourni aucune réponse
		moins de 300 m2	de 300 m2 à 600 m2	plus de 600 m2	
SISIA	1032	327	489	177	39

SISIA I	429	147	203	64	13
SISIA II	158	48	82	26	2
SISIA III	79	22	30	21	6
SISIA IV	306	88	147	57	14

Source : Polygone Sarl, 2017

Tableau montrant la taille des parcelles par sous-quartier dans Sisia

Tableau 22 : Tableau montrant le pourcentage des parcelles disposant de voies de desserte carrossables

Q409 Quel type de voie dessert la maison et en quel état se trouve-t-il actuellement ?					
Quartier	Propriétaires enquêtés	Propriétaire ayant répondu par:	Propriétaire ayant répondu par:	Propriétaire ayant répondu par:	Propriétaire n'ayant fourni aucune réponse
		Voie bitumé	Voie en latérite	Piste en terre	
SISIA	1032	24	400	584	24
SISIA I	429	16	153	248	12
SISIA II	158	2	54	100	2
SISIA III	79		42	34	3
SISIA IV	306	5	133	163	5

Source : Polygone Sarl, 2017

Q409 Quel type de voie dessert la maison et en quel état se trouve-t-il actuellement ?					
Quartier	Propriétaires enquêtés	Propriétaire ayant répondu par:	Propriétaire ayant répondu par:	Propriétaire ayant répondu par:	Propriétaire n'ayant fourni aucune réponse
		Voie bitumé	Voie en latérite	Piste en terre	
SISIA	100,00%	2,33%	38,76%	56,59%	2,33%
SISIA I	100,00%	3,73%	35,66%	57,81%	2,80%
SISIA II	100,00%	1,27%	34,18%	63,29%	1,27%
SISIA III	100,00%	0,00%	53,16%	43,04%	3,80%
SISIA IV	100,00%	1,63%	43,46%	53,27%	1,63%

Source : Polygone Sarl, 2017

Tableau 23 : Tableau montrant le pourcentage des parcelles desservis par le réseau d'eau ou d'électricité

Q407 Le logement a-t-il une connexion au réseau d'électricité ?				
Quartier	Propriétaires enquêtés	Propriétaire ayant répondu par « Oui »	Propriétaire ayant répondu par « Non »	Propriétaire n'ayant fourni aucune réponse
SISIA	1032	840	154	38
SISIA I	429	380	35	14
SISIA II	158	134	23	1
SISIA III	79	52	22	5
SISIA IV	306	224	66	16

Q408 La maison a telle une connexion au réseau d'eau potable sinon, ou puisez-vous de l'eau potable				
Quartier	Propriétaires enquêtés	Propriétaire ayant répondu par « Oui »	Propriétaire ayant répondu par « Non »	Propriétaire n'ayant fourni aucune réponse
SISIA	1032	315	694	23
SISIA I	429	154	265	10
SISIA II	158	41	115	2
SISIA III	79	15	60	4
SISIA IV	306	97	204	5

Tableau 24 : Tableau montrant le pourcentage de a population qui souhaite rester dans la situation de précarité actuelle, sans nouvel projet d'aménagement

Q501 Serez-vous d'accord pour un déguerpissement dans le cadre de la restructuration du quartier ?				
Quartier	Propriétaires enquêtés	Propriétaire ayant répondu par « Non »	Propriétaire ayant répondu par « Oui »	Propriétaire n'ayant fourni aucune réponse
SISIA	1032	233	760	39
SISIA I	429	118	290	21
SISIA II	158	49	101	8
SISIA III	79	18	59	2
SISIA IV	306	47	253	6

Source : Polygone Sarl, 2017

Q502 Que souhaiterez-vous que les autorités fassent s'il y a déguerpissement ?					
	Propriétaires enquêtés	Propriétaire ayant répondu par: Aide à la reconstruction sur le nouveau site	Propriétaire ayant répondu par: Indemnisation des biens à démolir	Propriétaire ayant répondu par: Autre à préciser	Propriétaire n'ayant fourni aucune réponse
SISIA	1032	757	140	57	78
SISIA I	429	276	80	20	53
SISIA II	158	110	27	12	9
SISIA III	79	63	9	3	4
SISIA IV	306	251	23	22	10

Source : Polygone Sarl, 2017

IX.5. Méthode adoptée et matériaux utilisés pour l'auto-construction

Dans le quartier Sisia, nous avons une population qui vit majoritairement dans des secteurs difficiles à desservir. Ajouté à cela, la majorité des habitants ont un niveau de vie relativement bas, avec des revenus faibles.

Combiné avec la topographie du quartier qui ne favorise pas l'accès aux véhicules à tous les endroits, une bonne partie des constructions n'est possible qu'avec le transport des matériaux à pieds par les propriétaires. De ce fait ils construisent eux même leurs habitations et donc, pratiquent l'auto-construction, même si dans divers taches, ils sont aidés par des proches de la famille, des voisins ou des amis.

La solidarité ici est une vertu très partagée et il est fréquent de voir des groupes organisés qui se relaient sur un chantier communautaire ou sur le projet d'un particulier. Cette solidarité du groupe est mise à profit pour l'ouverture des voies, l'entretien de certains tronçons de voies ou pour des projets d'approvisionnement eau et la réparation des drains sur les divers cours d'eau ou les rigoles.

Dans leurs diverses taches collectives ou individuelles, ils utilisent en majorité des matériaux locaux (pierre taillée, brique de terre pétrie, bois, etc...).

Tableau 25 : Tableau montrant la population et le niveau de vie

Q202	Quelle est l'activité principale du propriétaire du terrain?					
Quartier	Propriétaires enquêtés	Propriétaire ayant répondu par:	Propriétaire ayant répondu par:	Propriétaire ayant répondu par:	Propriétaire ayant répondu par:	Propriétaire n'ayant fourni aucune réponse
		Agriculture / élevage / pêche	commerce / artisanat / transport	services et administration	autre	
SISIA	1032	171	490	119	190	62
SISIA I	429	44	229	49	92	15
SISIA II	158	14	78	37	22	7
SISIA III	79	10	31	11	22	5
SISIA IV	306	93	125	18	43	27

Source : Polygone Sarl, 2017

Q203	Quelle sont les autres sources de revenu du propriétaire ?					
Quartier	Propriétaires enquêtés	petit commerce	service a domicile	donation	autre	Propriétaire n'ayant fourni aucune réponse
SISIA	1032	364	152	11	248	257
SISIA I	429	140	104	3	104	78
SISIA II	158	48	18	2	38	52
SISIA III	79	15	8	0	17	39
SISIA IV	306	134	18	6	79	69

Source : Polygone Sarl, 2017

Tableau 26 : Tableau montrant la population et le niveau de revenu

Q204	Question posée		Quelle est le revenu mensuel moyen du propriétaire ?		
Quartier	Propriétaires enquêtés	de 0 à 50 000 FCFA	de 51 000 à 100 000 FCFA	plus de 100 000 FCFA	Propriétaire n'ayant fourni aucune réponse
SISIA	1032	661	184	108	79
SISIA I	429	295	69	31	34
SISIA II	158	81	30	39	8
SISIA III	79	41	12	11	15
SISIA IV	306	199	61	30	16

Source : Polygone Sarl, 2017

X. INVENTAIRE ET ANALYSE DES MECANISMES DE FINANCEMENT POUR L'ACCESSION A LA PROPRIETE

X.1. Inventaire et analyse des mécanismes de financement des opérations immobilières par les organismes publiques ou parapubliques

En ce qui concerne les projets immobiliers au Cameroun, le financement se situe à plusieurs niveaux et avec plusieurs acteurs.

Pour les phases d'étude, il y a le Ministère en charge des questions urbaines qui, dans le Budget d'Investissement Public (BIP), finance les études liées à ces projets.

Dans le cadre de la mise en œuvre, les organismes comme la MAETUR (Mission d'Aménagement et d'Equipe ment des Terrains Urbains et Ruraux) et la SIC (Société Immobilière du Cameroun) interviennent pour réaliser les constructions ou les aménagements d'ensemble.

Maintenant, pour financer la propriété individuelle, il y a le CFC. Pour financer les programmes soutenus par les collectivités territoriales décentralisées, il y a le FEICOM encore le CFC.

Le FEICOM (Fonds Spécial d'Equipe ment et d'Intervention Intercommunale)

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

Sa principale mission est d'accompagner les Collectivités Territoriales Décentralisées dans le processus de développement en leur apportant notamment une assistance technique et financière. Cet organisme apparaît donc comme l'instrument privilégié du développement local au Cameroun. Ainsi, le gouvernement camerounais, qui a fait de la décentralisation l'un des axes majeurs de son programme politique, a toujours su adapter au fil du temps cet organisme à l'évolution politique de son environnement. C'est dans cette optique que le FEICOM a été réorganisé par le décret présidentiel du 11 décembre 2000 qui l'érige en Direction Générale. Ce décret a été à son tour modifié et complété par un autre datant du 31 mai 2006 dont l'une des innovations majeures est la fonction d'intermédiation financière assignée à cette structure. Cette nouvelle fonction amène le FEICOM à rechercher dans le cadre de la Coopération financière internationale des partenariats dans le but

d'aider les municipalités camerounaises à trouver d'autres ressources pour faire face à leur problème de développement.

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

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

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

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

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

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

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

Le CFC (Crédit Foncier du Cameroun)

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

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

A ce titre, il est habilité à :

- Financer les travaux d'équipement des terrains destinés à la construction des logements économiques.
- Rechercher et mettre en place les financements nécessaires aux sociétés immobilières et de promotion. ainsi qu'à la réalisation de tous programme de logements économiques entrant dans les objectifs du plan et dont les caractéristiques techniques répondent aux normes définies.
- Collecter, recevoir, en vue de faciliter l'accès à la propriété immobilière, les dépôts des personnes physiques ou morales. A cet effet, le crédit foncier peut consentir des prêts à moyen et à long terme par engagement, aval ou escompte.
- Accomplir toute opération financière, commerciale, mobilière et immobilière se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus.

X.2.Possibilités de financement des opérations immobilières par les organismes privés

Au Cameroun, les organismes privés qui opèrent dans le marché de l'immobilier sont surtout des organismes de micro finance et les mutuelles. Nous avons même de par leur titres certains établissements de micro finance qui sont spécialisés dans les opérations immobilières. Ils offrent du

crédit pour faciliter les opérations chez les habitants et surtout, les promoteurs immobiliers. Il y a aussi quelques banques de la place qui s'exercent dans le domaine. Mais, l'inconvénient ici c'est que les taux d'intérêt restent prohibitifs et le marché immobilier ne peut décoller avec ces opérateurs, sans une régulation et une intervention ferme et significative de la part de l'Etat camerounais.

Les organismes privés les plus actifs dans ce domaine de financement sont surtout des mutuelles pour la propriété foncière. Plusieurs mutuelles de cette mission exercent au Cameroun et leur bilan est flatteur. Se basant sur la faiblesse des revenus des habitants ils leur proposent des programmes de paiement des parcelles ou des constructions qui s'étalent sur plusieurs années. Avec parfois de garanties moins solides exigées il est très fréquent de voir les camerounais avoir recours à ce genre de produit pour financer leur opérations immobilières.

Aussi, certaines grandes quincailleries se mettent déjà à cette école en créant des banques d'épargne-construction dans leurs filiales où le bénéficiaire ouvre un compte et verse couramment ses avoirs. Arrivé à une certaine somme il est alors possible pour lui de demander un appui de la quincaillerie en fourniture de matériaux de construction vendus par cette quincaillerie. Cette forme d'épargne prend de plus en plus d'ampleurs compte tenu de la concurrence rude entre les opérateurs économiques du secteur des matériaux de construction.

X.3.Financement des opérations immobilières par les organismes internationales

Les organismes internationaux interviennent dans le financement des opérations de développement urbain.

Pour le cas du projet de restructuration actuelle, l'ONU HABITAT La Banque Mondiale sont des partenaires pour ce projet et au stade actuel des études, seul l'organisme gouvernemental MINHDU apporte la contribution du pays hôte, le Cameroun. Comme le projet du PPAB est un programme global et mondial pour la sortie des bidonvilles, la Banque Mondiale et l'ONU HABITAT participeront dans les phases de réalisation de ces nouveaux programmes d'urbanismes pour réellement implémenter dans les zones conçues. En plus de ces deux organismes reconnus, il y a aussi dans les interventions des projets urbains, l'Union Européenne qui participe souvent à des projets et des programmes de développement urbain à travers le FED (Fond Européen de Développement). Par ailleurs, des pays comme le Cameroun en partenariat avec d'autres pays comme la France ont des conventions de financement spécifiques pour certains projets urbains. Nous voyons au Cameroun les

C2D (Contrat de Désendettement et de Développement) qui sont négociés et signés avec la France pour des projets urbains. Ces mécanismes de financement peuvent aussi toucher les projets futurs qui sortiront de ces études de restructuration.

X.4.Perspectives de financement des opérations immobilières par les occupants/Propriétaires dans le quartier Sisia

Dans le quartier Sisia, les enquêtes ont révélés que la majorité de la population a un revenu assez faible. De ce fait, on ne peut pas, à priori attendre de cette population une possibilité de financement des opérations immobilières à venir pour relever le niveau du standing de la zone. Mais, en prenant le facteur inclusif, il est très recommandé de trouver des mécanismes pour que ces populations prennent part financièrement aux opérations qui seront implémentées. Les réponses des uns et des autres lors de ces enquêtes concernant la volonté de se manifester financièrement par un investissement dans ces opérations est significative. Alors, si la population a la volonté et même si les revenus sont faibles, leur moindre participation doit être valorisée pour que leurs incidence dans le financement global ne soit pas négligeable. Pour cela, il faut initier des formes d'épargnes spécifiques pour ce projet, des rabattements fiscaux lors de leur implémentions, la création des structures financières particulières chargées de mobiliser et de regrouper ces fonds et ensuite, les investir dans les marchés financiers locaux pour les fructifier à court terme. En outre, un autre mécanisme consiste à identifier des projets individuels et à les soutenir pour un développement et une pérennisation de ces projets ciblés. Ce sont des initiatives qui peuvent inciter d'autres habitants à se mouvoir et ainsi mobiliser leur génie pour enchaîner d'autres projets et l'ensemble de ces projets mis ensemble et coordonnés, générera forcément des revenus pour investir dans les opérations immobilières de la zone concernée.

X.5.Perspectives de financement de l'habitat et des opérations immobilières en Afrique

L'habitat représente un puissant facteur de croissance économique et constitue une portion majeure de la richesse des ménages. Par ailleurs, l'habitat formel peut servir de garantie pour le crédit, permettant ainsi aux individus d'avoir plus facilement accès aux services financiers.

En général, par crédit immobilier, l'on entend le marché hypothécaire primaire, où se créent des hypothèques et où les fonds sont donnés directement aux emprunteurs, et le marché hypothécaire secondaire, où les prêteurs et les investisseurs achètent et vendent les prêts hypothécaires existants et les titres adossés à des créances hypothécaires.

Selon UN Habitat, 46 villes africaines comptent aujourd'hui plus d'un million d'habitants et dans les 15 années à venir, les villes africaines vont devoir accueillir 40 000 personnes supplémentaires, ce qui témoigne d'une accélération de la pression urbaine et qui constitue un défi.

Il n'existe de marchés hypothécaires fonctionnels que dans quelques pays africains, en raison des faiblesses institutionnelles, de l'instabilité macroéconomiques, et des environnements juridiques et réglementaires peu propices, qui expliquent le nantissement insuffisant des actifs immobiliers et la grave pénurie des sources de financement à long terme. Comparé au niveau international, le marché du crédit immobilier en Afrique est assez petit : alors qu'en Amérique du Nord et en Europe, les prêts immobiliers représentent souvent plus de 40 % du PNB, l'Afrique du Sud (avec 26,4 %), la Namibie (avec 19,6 %) et l'Île Maurice (avec 12,2 %) possèdent les parts les plus élevées par rapport au PNB et ce sont les seuls pays d'Afrique sub-saharienne avec des parts supérieures à 5 %. En Afrique du Nord, le marché du crédit immobilier est beaucoup plus développé, avec le Maroc à 16,9 % et la Tunisie à 12 %.

Les marchés de l'habitat ont enregistré une certaine croissance ces dernières années, les décideurs, les autorités de régulation, les financiers et les investisseurs reconnaissant de plus en plus l'importance de l'investissement dans l'habitat, de même que les spécificités et les risques des systèmes de financement à long terme de l'habitat.

Cependant, la construction progressive d'un logement continue de représenter 70 % de tous les investissements ciblant l'habitat en Afrique. La construction progressive d'un logement permet à un ménage de se doter d'un abri, à hauteur de ses moyens financiers, sans solliciter un prêt qu'il ne pourrait pas rembourser à l'avenir. Toutefois, cette flexibilité économique a un coût élevé, dans la mesure où les occupants de l'abri demeurent souvent physiquement vulnérables aux intempéries et à d'autres risques pour leur sécurité pendant des années, en construisant petit à petit leur abri. De même, la construction progressive d'un logement se révèle plus coûteux à long terme, dans la mesure où il est plus onéreux de remplacer des matériaux de construction de fortune et à jeter, que d'acheter, une fois pour toutes, des matériaux de meilleure qualité et plus durables.

La fourniture de prêts hypothécaires à long terme, par l'intermédiaire des institutions de micro finance, pourrait certes être une solution, mais cette approche se trouve encore au stade initial en Afrique, avec quelques exemples seulement en Afrique centrale et en Afrique de l'Ouest.

L'amélioration de l'offre de financements à long terme et la promotion du microcrédit hypothécaire pourraient améliorer la qualité de l'habitat et fournir des investissements appropriés pour les fonds, avec une meilleure symétrie avec le passif à long terme des régimes de pension et des sociétés d'assurance. Toutefois, il subsiste de nombreuses questions sans réponses au sujet de l'équilibre approprié entre innovation et régulation, de l'ampleur des risques pour le système financier, et du rôle approprié de l'État dans la promotion d'un habitat abordable.

CONCLUSION

Au terme de notre étude, il convient de dire que, tous les efforts réalisés pour parvenir au bout du résultat recherché portent satisfaction, vu le développement, de chaque partie de notre présente mission. Nous avons développé :

- La possibilité de regroupement de populations identifiées en GIFU pour faciliter le partenariat et l'investissement privé ;
- L'analyse dont dispose la puissance publique pour piloter les opérations d'aménagements fonciers ;
- L'analyse de l'offre et de la demande en parcelles, bâtiments et logements dans la ville et dans la zone d'étude ;
- L'étude du niveau d'adhésion des propriétaires et occupants de bonne foi vis-à-vis des opérations immobilières au regard de la modernisation de la ville ;
- -L'analyse et l'évaluation de la situation et de la capacité de production des parcelles aménagées et des bâtiments à usage collectifs ou individuel ;
- L'analyse et le niveau d'adhésion des propriétaires vis à vis de la pratique de la copropriété ;
- L'analyse et la faisabilité du recasement des populations à déguerpir ;
- L'étude de contraintes liées aux pratiques coutumières dans les opérations immobilières ;
- Le poids du secteur informel dans la production des terrains à bâtir et l'auto construction ;
- L'inventaire et l'analyse des mécanismes de financement des opérations immobilières et les perspectives pour les propriétaires et occupants d'y participer massivement.

Avec le développement de tous ces dix points, nous avons parcourus de bout en bout les contours du marché immobilier et les solutions pour quelques problèmes posés ont été apportées.

Dans le prochain rapport, il sera mieux élaboré les mécanismes pour ces déplacements et les contraintes pour ceux qui resteront, dans le cadre de la restructuration du Quartier Sisia à Bamenda.

BIBLIOGRAPHIE

• PUBLICATIONS

- « Étalement urbain et changements climatiques », Réseau Action Climat-France, juillet 2011
- Belaadi Brahim, Le Bidonville : Histoire d'un concept pg 6.
- Chaline Claude, (1987), La Havane : urbanisme de rupture ou de rattrapage ? In : Annales de Géographie. 1987, t. 96, n°534. pp. 171-185.

• OUVRAGES

- Approches suivies au Burkina, Djibouti et Haïti « de Guillaume Josse et Pierre-Alain Pacaud «Améliorer les quartiers précaires » :
- BATISU SARL (2012) : PLAN DIRECTEUR D'URBANISME (PDU) de la ville de Kumba. 200 p.
- Document de stratégie de développement du secteur urbain au Cameroun, annexe 1, BREIT Consulting, 2005 ;
- Elaboration de la stratégie d'amélioration des bidonvilles au Cameroun, Phase 1 : Identification du stock des bidonvilles dans les 14 Communautés urbaines du Cameroun, Diagnostic. IEA/KAS, 2015 ;
- ECAM, Conditions de vie des populations et profil de pauvreté au Cameroun en 2007
- Elaboration d'une grille nationale des équipements urbains au Cameroun (TOME 1)
- INS (2007). Troisième Enquête Camerounaise auprès des Ménages (ECAM3). Rapport d'études sur le profil et les déterminants de la pauvreté au Cameroun entre 2001 et 2007
- L'étude d'identification des quartiers sous-structurés de la ville de Yaoundé, 2013
- Le Programme National des Nations unies pour les Etablissements Humains, (2007), Le profil urbain National du Cameroun, Nairobi, ONU-HABITAT, 41p.
- NATIONS UNIES (2010), Rapport, Objectifs du millénaire pour le développement : rapport 80p.
- Rapport de présentation du 3ème recensement de la population, 2010.
- RAPPORTS CAVIE. (2002). Enquête sur le Cadre de VIE des populations de Yaoundé et Douala
- SORTIR DES BIDONVILLES - "Un enjeu mondial à l'horizon 2020" - Rapport de la conférence-Conférence Internationale Rabat - Maroc, 26-29 Novembre 2012, pp 2 & 3
- The challenge of slums, 2003 UN-Habitat;
- Participatory slum upgrading programme Bamenda city: Sisia quarter-nkwen Bamenda III subdivision, ERA-Cameroon, Tom 1, 2, 3, 4 and 5. 2014;
- A new strategy of sustainable neighborhood planning : Five principles, UN-Habitat, Discussion note 3, Urban planning, 2017;

- UN-HABITAT, The Challenge of Slums, Global Report on Human Settlements 2003, United Nations Human Settlements Programme, Earthscan Publications, Londres, 2003 (ISBN 1-84407-036-0) ou (ISBN 1-84407-036-0), partie I « Sharpening the global development agenda », pp. 1-16. Yamoussoukro - Ingénieur des techniques en bâtiment et urbanisme 2010)

- **DOCUMENTS EXPLOITES DANS LA COMMUNE**

- MINH DU, Elaboration du Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) de la ville de Bamenda et des Plans d'Occupation des Sols (POS) des communes d'arrondissement de Bamenda 1, 2 et 3 Janvier 2015.