

Table des matières

A.	INTRODUCTION .....	7
A.1.	Contexte de la mission .....	7
A.2.	Objectifs .....	8
A.3.	Enjeux de développement du quartier Afan-Mabe .....	8
A.3.1.	Enjeux économiques .....	9
A.3.2.	Enjeux sociaux .....	9
A.3.3.	Enjeux environnementaux .....	9
A.3.4.	Enjeux d'une urbanisation contrôlée .....	9
B.	FAISABILITÉ TECHNIQUE DES DIFFÉRENTES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENTS .....	10
B.1.	Opération de sécurisation foncière .....	10
B.1.1.	Objectif .....	11
B.1.2.	Description des Interventions .....	11
B.1.3.	Opportunités .....	15
B.1.4.	Risques .....	15
B.1.5.	Coûts .....	15
B.2.	Logement .....	16
B.2.1.	Objectif .....	16
B.2.2.	Description des Interventions .....	17
B.2.3.	Opportunités .....	20
B.2.4.	Risques .....	20
B.2.5.	Coûts .....	21
B.3.	Mise en valeur des zones inconstructibles .....	22
B.3.1.	Objectif .....	22
B.3.2.	Description des Interventions .....	22
B.3.3.	Opportunités .....	23
B.3.4.	Risques .....	23
B.3.5.	Coûts .....	23
B.4.	Services de base .....	23
B.4.1.	Objectif .....	23
B.4.2.	Description des Interventions .....	24
B.4.3.	Opportunités .....	30

B.4.4.	Risques .....	30
B.4.5.	Coûts .....	31
B.5.	Voirie.....	32
B.5.1.	Objectif.....	33
B.5.2.	Description des Interventions .....	33
B.5.3.	Opportunités.....	34
B.5.4.	Risques.....	34
B.5.5.	Coûts .....	34
B.6.	Equipements collectifs et activités génératrices de revenus .....	34
B.6.1.	Objectif.....	34
B.6.2.	Description des Interventions .....	35
B.6.3.	Risques.....	36
B.6.4.	Coûts .....	36
C.	FAISABILITÉ INSTITUTIONNELLE.....	41
C.1.	Rappel sur le GIFU.....	41
C.2.	Dispositions réglementaires .....	41
C.2.1.	Constitution du 18 janvier 1996 .....	41
C.2.2.	Ordonnance n°74-1 et n°74-2 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier et domanial .....	41
C.2.3.	Loi n°85/009 du 04 Juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation et décret n°87/1872/ du 16 décembre portant application de la loi n°85/009 du 04 Juillet 1985 .....	42
C.2.4.	Arrêté n° 0832/Y.15.1/MINUH/D000 du 20 Novembre 1987 fixant les bases de calcul de la valeur vénale .....	42
C.2.5.	Expropriation (pour cause d'utilité publique).....	42
C.2.6.	Le droit de préemption .....	45
C.2.7.	Copropriété .....	45
C.3.	Rôle des acteurs .....	49
C.3.1.	La Commune d'Arrondissement de Kribi II .....	49
C.3.2.	La Communauté Urbaine de Kribi .....	49
C.3.3.	Les délégations départementales du MINH DU et du MINDCAF .....	50
C.3.4.	Les autres délégations départementales .....	50
C.3.5.	Les sociétés de fourniture d'eau et d'énergie .....	50
C.3.6.	MAETUR, SIC .....	51
C.3.7.	ARAM.....	51
C.3.8.	Fonds National de l'Emploi.....	51

D.	FAISABILITÉ FINANCIÈRE .....	52
D.1.	Récapitulatif des investissements.....	52
D.2.	Situation financière de la Communauté Urbaine de Kribi et de la Commune d'Arrondissement de Kribi 2.....	55
D.2.1.	Equilibre financier.....	55
D.2.2.	Ratios de la situation financière.....	59
D.2.3.	Marges de Manœuvre des collectivités .....	61
D.2.4.	Analyses des impayés et des risques des collectivités.....	65
D.2.5.	Analyse financière prospective : marges de manœuvre pour les investissements à venir .....	66
D.3.	Synthèse .....	69
E.	FAISABILITÉ ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE .....	71
E.1.	Description du projet et ses sous-projets.....	71
E.1.1.	La phase pré opérationnelle (étude/stratégie) .....	71
E.1.2.	La phase opérationnelle (mise en œuvre) .....	71
E.1.3.	La phase post opérationnelle (suivi/évaluation) .....	71
E.2.	Cadre institutionnel et réglementaire .....	72
E.2.1.	Le cadre juridique national .....	72
E.2.2.	Le cadre institutionnel .....	75
E.3.	Les conditions biophysiques de l'état initial .....	76
E.3.1.	Relief et sol .....	76
E.3.2.	Hydrographie et Végétation.....	76
E.4.	Identification, évaluation et analyse des impacts .....	76
E.4.1.	Voirie (Désenclavement des blocs) .....	76
E.4.2.	Services de base.....	77
E.4.3.	Logements (amélioration de l'habitat et accès aux finances pour le logement).....	77
E.4.4.	Mise en valeur de la bande marécageuse .....	78
E.4.5.	Équipements collectifs (amélioration de la qualité des infrastructures sociales) .....	78
E.4.6.	Sécurisation foncière.....	79
E.5.	Les mesures d'atténuation des impacts négatifs et de bonification des impacts positifs .....	83
E.5.1.	Voirie et réseaux divers (désenclavement des blocs).....	83
E.5.2.	Services de base.....	83
E.5.3.	Logements (Amélioration de l'habitat et accès aux finances pour le logement) .....	84

E.5.4.	Mise en valeur de la bande marécageuse .....	84
E.5.5.	Équipements collectifs.....	84
E.5.6.	Sécurisation foncière.....	85
E.6.	Mise en œuvre du cadre de Gestion environnemental et social.....	86
E.6.1.	Les outils d'évaluation environnementale .....	86
E.6.2.	Les coûts de mise en œuvre du cadre de gestion environnementale et sociale 87	
E.7.	Indemnisation.....	89
E.7.1.	Principe.....	89
E.7.2.	Éligibilité en fonction du statut d'occupation des terres.....	89
E.7.3.	Compensations .....	89
E.8.	Cas particuliers des ménages vulnérables .....	90
E.9.	Consultation publique.....	91
E.9.1.	Rencontre avec les acteurs .....	91
E.9.2.	Réunion (consultation publique) .....	91
	CONCLUSION .....	96
	ANNEXES .....	97
	Annexe 1. Rapport de la consultation publique .....	99

**Liste des Tableaux**

<b>Tableau 1: évaluation financière de la sécurisation foncière</b> .....	15
<b>Tableau 2 : configuration des logements proposés</b> .....	18
<b>Tableau 3: programmation de la zone A</b> .....	20
<b>Tableau 4 : Evaluation financière des immeubles de logements</b> .....	21
<b>Tableau 5 : coût de l'aménagement du site de logement</b> .....	21
<b>Tableau 6 : évaluation financière de l'opération d'amélioration des logements</b> .....	21
<b>Tableau 7: Evaluation financière de la mise en valeur des zones inconstructibles</b> .....	23
<b>Tableau 8:évaluation financière de l'amélioration de la distribution d'eau potable</b> .....	31
<b>Tableau 9:évaluation financière de la distribution d'électricité et de l'installation de l'éclairage public</b> .....	31
<b>Tableau 10: évaluation financière de l'amélioration de l'hygiène et de l'assainissement</b> .	32
<b>Tableau 11: Coût de gestion et entretien des services</b> .....	32
<b>Tableau 12: Coût de mise en œuvre des équipements et des activités</b> .....	36
<b>Tableau 13: Coût de gestion des équipements</b> .....	36
<b>Tableau 14: Tableau récapitulatif de la faisabilité technique</b> .....	38
<b>Tableau 15:Tableau récapitulatif des dispositions réglementaires</b> .....	46
<b>Tableau 16: Tableau récapitulatif des coûts des opérations</b> .....	52
<b>Tableau 17 : Tableau récapitulatif des coûts de gestion des investissements</b> .....	55
<b>Tableau 18 : Equilibre financier des comptes administratifs de la Communauté urbaine de Kribi</b> .....	56
<b>Tableau 19 : Equilibre financier des comptes administratifs de la Commune d'Arrondissement de Kribi 2</b> .....	58
<b>Tableau 20 : Ratios de la situation financière de la CUK</b> .....	59
<b>Tableau 21 : Ratios de la situation financière de la CAK2</b> .....	60
<b>Tableau 22 : Principaux postes en recettes de fonctionnement de la CUK</b> .....	61
<b>Tableau 23: Principaux postes en recettes de fonctionnement de la CAK2</b> .....	62
<b>Tableau 24: Principaux postes en dépenses de fonctionnement de la CUK</b> .....	63
<b>Tableau 25 : Principaux postes en dépenses de fonctionnement de la CAK2</b> .....	64
<b>Tableau 26 : Tableau des impayés de la CUK</b> .....	65
<b>Tableau 27 : Tableau des impayés de la CAK 2</b> .....	66
<b>Tableau 28 : Récapitulatif de quelques données financières de la CUK</b> .....	66
<b>Tableau 29 : Coût des investissements à réaliser par la CUK</b> .....	67
<b>Tableau 30 : Récapitulatif de quelques données financières de la CAK 2</b> .....	68
<b>Tableau 31 : Coût des investissements à réaliser par la CAK 2</b> .....	68

<b>Tableau 32: identification des impacts positifs et négatifs des sous projets .....</b>	<b>80</b>
<b>Tableau 33: Outils d'évaluation environnementale au Cameroun .....</b>	<b>86</b>
<b>Tableau 34:Outils d'évaluation environnementale correspondant à chaque sous-projet.</b>	<b>86</b>
<b>Tableau 35: Les coûts de mise en œuvre du cadre de gestion environnementale et sociale .....</b>	<b>87</b>
<b>Liste des images</b>	
<b>Image 1 : Carte foncière du quartier Afan-Mabe .....</b>	<b>11</b>
<b>Image 2: Constructions affectées par les voies projetées, le marécage et la libération d'emprise .....</b>	<b>16</b>
<b><i>Image 3 : Terrain propice à la construction des logements</i> .....</b>	<b>17</b>
<b>Image 4:Composition d'un immeuble .....</b>	<b>18</b>
<b>Image 5 : bande marécageuse devant faire l'objet d'aménagement paysager .....</b>	<b>22</b>
<b>Image 6:Les points identifiés pour la construction des kiosques à eau intégrés (9 kiosques) .....</b>	<b>24</b>
<b>Image 7: Réseau d'adduction d'eau potable de Kribi transitant par le quartier Afan-Mabe .....</b>	<b>25</b>
<b>Image 8: Principe de fonctionnement d'un kiosque à eau.....</b>	<b>26</b>
<b>Image 9 : localisation des lampadaires à installer .....</b>	<b>27</b>
<b>Image 10: Image de référence d'un lampadaire solaire LED .....</b>	<b>28</b>
<b>Image 11: Les bacs à ordures à installer .....</b>	<b>29</b>
<b>Image 12: Réseau viaire du quartier Afan-Mabe .....</b>	<b>33</b>
<b>Image 13 : Carte des Equipements et activités proposées .....</b>	<b>35</b>
<b>Image 14 : consultation publique du 25 août 2016.....</b>	<b>94</b>

## A. INTRODUCTION

### A.1. Contexte de la mission

Au Cameroun, l'urbanisation rapide et mal maîtrisée a conduit à la prolifération des taudis, bidonvilles, quartiers et habitats informels, dont la proportion est actuellement estimée entre 60% et 70%, aggravant la pauvreté et la vulnérabilité aux risques d'origine naturels ou humaines. En effet, *l'enquête CAVIE menée en 2002 mettait en évidence la très forte représentation des quartiers précaires dans les deux plus grandes villes du pays : 71,6% à Douala et 62,4% à Yaoundé. La pauvreté urbaine dans ces quartiers se manifeste par le sous-emploi, le manque d'accès aux réseaux et aux services urbains de base, les conditions de précarité et d'insalubrité insoutenables et une insécurité de plus en plus généralisée.* Cette situation fait peser des menaces sur la sécurité et sur le lien social. La croissance des villes est fortement liée à l'exode rural, la croissance démographique, conjugués aux difficultés, voire l'incapacité pour les autorités publiques de planifier et maîtriser l'urbanisation, notamment au niveau de l'offre en logements accessibles aux plus défavorisés.

Il faut relever que les expériences de restructuration au Cameroun reste limité, malgré l'adoption en 2004 de la loi sur l'urbanisme qui précise bien les conditions de réalisation de cette opération. La seule expérience est celui du projet NYLON à Douala réalisé entre vers entre 1985 et 1990, dans le cadre des programmes de développement urbain (PDU). Le projet Nylon, financé par la Banque Mondiale, la Coopération Suisse et l'Etat du Cameroun s'est arrêté, sans que toutes les actions prévues soient abouties et capitalisées. Par la suite, le Cameroun a expérimenté diverses approches d'intervention dans les quartiers urbains sous – structurés dont les plus importants sont :

- Le projet FOURMI financé par l'Union Européenne dans les années 90 et donc la particularité résidait dans le fait que les financements étaient destinés à la société civile organisés, avec une contribution financière des bénéficiaires. Ce projet a surtout permis de réalisés dans les villes de son ressort (Yaoundé, Bafoussam, Bamenda), les micro-projets de proximité portés par les habitant ;
- Le projet PACDDU financé par l'Union Européenne dans le cadre du 8ème FED et mis en place entre 2001 et 2006. Ce programme exécuté dans cinq villes du Cameroun (Bafoussam, Bamenda, Foumban, Ngaoundéré et Maroua), vient combler les limites du projet FOURMI. Ici une approche de planification participative est adopté et le mode de financement intègre les projets structurants portés par les Communautés urbaines et les communes et les projets de proximité portés par les habitants ;
- Le projet d'infrastructure de Douala exécuté de 2003 à 2009, sous financement de la Banque Mondiale, et dont une de ses composantes portaient sur l'amélioration de l'accès aux services de bases dans certains quartiers précaires ;
- Le PDUE exécuté depuis 2007, dans quatre (04) Communes (Mbalmayo, Yaoundé 3ème et Yaoundé 4ème et Douala 2ème) et deux (02) Communautés Urbaines (Maroua, Bamenda), sur financement de la Banque Mondiale, et dont une des composantes porte sur l'amélioration de l'accès aux services de bases dans les quartiers précaires desdites municipalités.

Force est de reconnaître que ces différentes actions ne sont pas appuyés sur les documents de planification urbaine. Bien que les quartiers précaires, soit l'un des cibles de ces projets, les interventions ont été limitées dans le temps et dans l'espace.

En effet, de nombreuses insuffisances ont été décelées, notamment :

- L'absence d'une méthodologie et d'une stratégie formelle ;
- La faible implication de tous les acteurs, notamment les populations concernées en raison de la non maîtrise de l'ingénierie sociale ;
- L'insuffisance et la mauvaise allocation des financements ;
- La faible intégration de la question foncière ;
- Le cadre juridique et institutionnel inapproprié ;
- La faible appropriation des acteurs aux objectifs et résultats du projet (élus locaux, sociétés civiles...).

Le Cameroun expérimente depuis 2009, à travers le Programme de Gouvernance Urbaine (PGU), et en collaboration avec ONU-Habitat, le Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles (PPAB), qui s'implémente dans trois Communes d'Arrondissement : Yaoundé VI dans la zone de Nkolbikok, Kribi II au quartier Afan-Mabe et Bamenda III au quartier Sissia.

Aujourd'hui, Le gouvernement Camerounais élabore des documents d'interventions sur des quartiers sous structurés et sous équipés suivant un canevas bien précis. Le présent rapport (mission3) s'attèle à la réalisation de l'étude de faisabilité de la mise en œuvre de l'opération de restructuration urbaine dans le quartier Afan-Mabe à Kribi. Conformément aux dispositions du PDU de la ville de Kribi, dont la stratégie de développement s'appuie sur le renouvellement urbain conjugué à une expansion urbaine maîtrisée, des projets urbains de densification et de restructuration des quartiers anciens (Petit paris, Mokolo) et péricentraux (Ngoye, Zaire, Afan Mabe) devront voir le jour.

Ce rapport s'inscrit dans une logique de continuité de la précédente mission (2) dont l'objectif principal était l'étude du marché des opérations immobilières dans le quartier.

## A.2. Objectifs

L'étude de faisabilité des opérations de restructuration au quartier Afan-Mabe vise à déterminer des programmes d'interventions assortis des modalités techniques, institutionnelles, financières, sociales et environnementales de leur mise en œuvre, à partir d'une analyse qui donnera une part importante à l'impact économique, financier, social et environnemental. En d'autres termes il s'agit de :

- Etudier la faisabilité technique et financière des opérations d'aménagement ;
- Proposer les modalités institutionnelles et réglementaires de réalisation de ces opérations ;
- Etudier les aspects environnementaux et sociaux ;
- Définir un document cadre de gestion environnemental et social ;
- proposer des programmes d'intervention.

## A.3. Enjeux de développement du quartier Afan-Mabe

L'intervention sur un tissu existant notamment un quartier sous structuré et sous équipé tel que Afan-Mabe nécessite une étude de faisabilité des différentes propositions envisagées. L'étude de faisabilité est menée en fonction des différents enjeux de développement qui ont été ressorti à travers le diagnostic urbain. Les enjeux d'intervention sur le quartier Afan-Mabe se trouve à 3 niveaux ; Economique, social, Environnemental et d'urbanisation.



### **A.3.1. Enjeux économiques**

Le quartier Afan-Mabe est situé au cœur même de la ville de Kribi, la future plaque tournante de l'économie camerounaise destinée à accueillir prochainement de grandes industries portuaires et industrielles. C'est donc une ville à forte vocation économie dotée de potentialités touristiques qui vont drainer une quantité considérable de population. La main d'œuvre disponible (en majorité jeunes) pourrait être impliquée dans les divers projets. Le quartier est parsemé de d'activités informelles qui doivent être recadrées et diversifiées afin de s'intégrer convenablement dans le tissu économique de la ville.

### **A.3.2. Enjeux sociaux**

Les populations sont stigmatisées car provenant d'un quartier défavorisé par l'absence d'infrastructures et de services de base. Le faible revenu des populations, le statut foncier précaire et le sentiment d'expulsion permanente qui plane sur les habitants n'encourage pas les investissements par les populations, d'où l'aspect dégradé des constructions. Les populations sont attachées à leurs quartiers, ils sont favorables à un aménagement participatif destiné à renforcer la qualité de vie (90,38%).

### **A.3.3. Enjeux environnementaux**

L'absence d'infrastructures adéquate entérine l'insalubrité du quartier. Le milieu est pourtant propice à l'expansion des établissements humains à l'aspect vétuste et dégradé. Les populations qui empiètent sur la bande marécageuse sont soumises aux inondations. Les populations sont confrontées à de graves menaces de maladies d'origine hydrique suite au faible taux d'accès à l'eau potable et la mauvaise qualité des eaux des puits utilisés par les populations.

### **A.3.4. Enjeux d'une urbanisation contrôlée**

Avec la loi portant urbanisme de 2004, il devient primordial pour les Collectivités territoriales décentralisées et le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain de structurer une démarche de développement urbain globale, visant à améliorer progressivement la qualité de vie à travers des leviers tels que l'habitat et la gestion urbaine de proximité, la sécurisation foncière et l'amélioration de l'accès des populations pauvres aux services urbains de base et équipements sociaux. Les chantiers prioritaires s'articulent autour du contrôle et de l'application des règles d'urbanismes, de la simplification des procédures relatives aux autorisations de construction dans les secteurs non structurés et de la régularisation foncière.

## B. FAISABILITÉ TECHNIQUE DES DIFFÉRENTES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENTS

Le projet de restructuration de la zone s'inscrit en droite ligne des objectifs de développement durable, notamment l'ODD 11 « **Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables** ».

Les opérations d'aménagement proposées concourent à :

- assurer l'accès de tous à un logement et des services de base adéquats et sûrs, à un coût abordable, et assainir les quartiers de taudis (cible 11.1);
- renforcer l'urbanisation durable pour tous et les capacités de planification et de gestion participatives, intégrées et durables des établissements humains dans tout le pays (cible 11.3) ;
- réduire l'impact environnemental négatif des villes par habitant, y compris en accordant une attention particulière à la qualité de l'air et à la gestion, notamment municipale, des déchets (cible 11.6) ;
- assurer l'accès de tous, en particulier des femmes et des enfants, des personnes âgées et des personnes handicapées, à des espaces verts et des espaces publics sûr (cible 11.7).

### B.1. Opération de sécurisation foncière

La situation foncière dans la ville de Kribi de façon générale, se caractérise par une coexistence au sein de la zone urbanisée, des quatre types de statut foncier définis par la loi : le domaine public, le domaine privé de l'Etat, le domaine privé des particuliers et le domaine national. Ceci a favorisé à Afan-Mabe, l'occupation par les populations pauvres du domaine national, en dépit d'un risque constant d'expulsion.

D'autre part, en raison de différents facteurs tels que le chevauchement entre droit coutumier et régime d'immatriculation moderne, on répertorie un nombre important de résidents ne possédant pas de titres fonciers, soit la quasi-totalité des ménages de la zone. Les propriétaires coutumiers ne sont toutefois pas en mesure d'envisager la sécurisation des parcelles acquises en raison des difficultés réelles inhérentes à la procédure d'immatriculation, qui reste longue et coûteuse, malgré les dispositions du décret de 2008 sur les aménagements fonciers. On note en outre, un propriétaire détenteur d'un titre foncier sur une superficie de 22 ha, soit le tiers de la superficie du quartier (figure n°1).

La sécurisation foncière constitue une solution adaptée à la consolidation des droits fonciers des habitants de la zone et la diminution des risques d'implosion sociale issus des évictions. Les acteurs de la gestion urbaine pourront également bénéficier de l'allègement et de la clarification des mécanismes de la gestion urbaine.

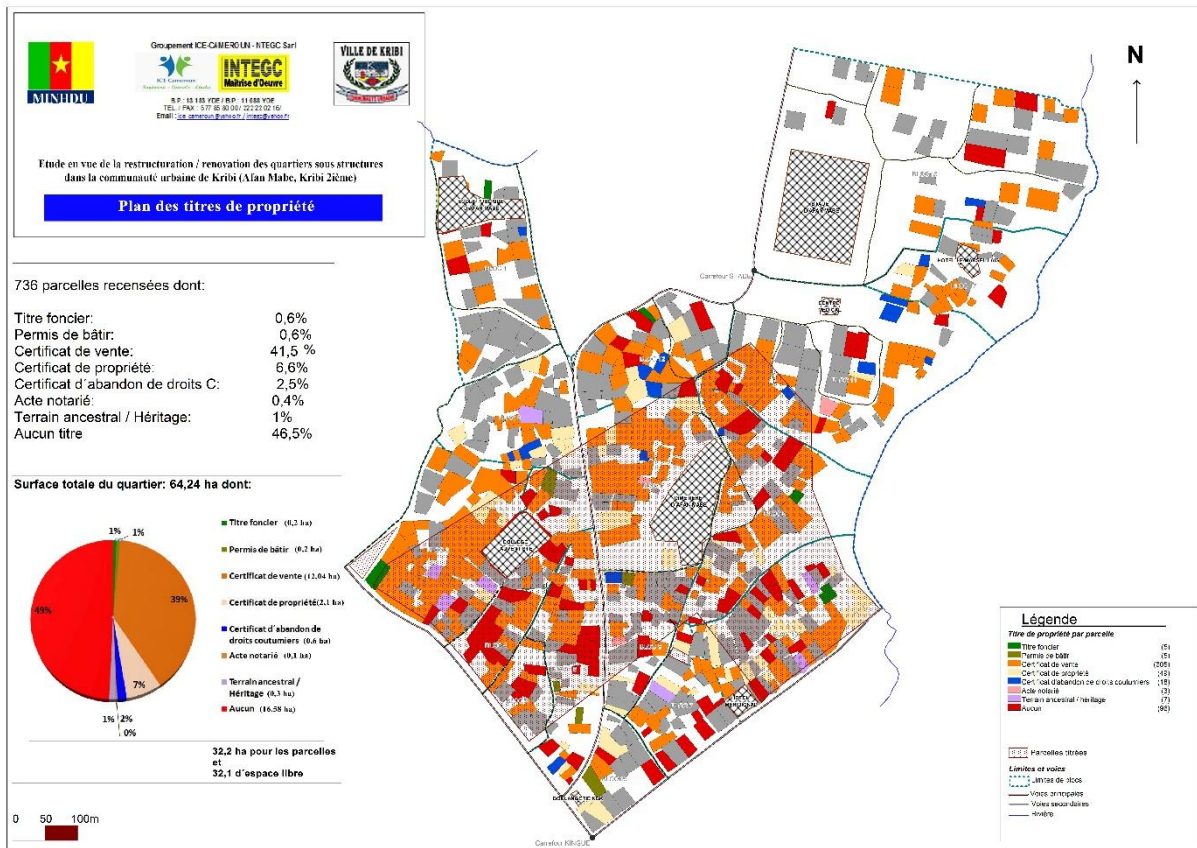


Image 1 : Carte foncière du quartier Afan-Mabe

### B.1.1. Objectif

Deux statuts fonciers coexistent au sein de ce quartier :

- i. Celui relatif aux ménages installés dans le **domaine national** ;
- ii. Celui afférent aux ménages installés sur **un titre foncier**, mais n'ayant aucun morcellement sur la parcelle qu'ils occupent.

Les ménages relevant de la deuxième catégorie sont en situation de grande précarité par rapport à ceux de la première catégorie, car menacés d'expulsion par le propriétaire du titre au cas où ils ne pourraient pas lui payer leur parcelle. Malgré les démarches entreprises sur le plan administratif afin de sursoir au processus d'expulsion enclenché par le propriétaire du grand titre, les tensions restent palpables entre les habitants. Il est question d'identifier les éléments susceptibles d'améliorer la gestion foncière et surtout de limiter les litiges fonciers dans la zone tout en attribuant un titre de propriété aux différents ménages.

### B.1.2. Description des Interventions

#### i. Elaboration d'un registre foncier urbain (RFU)

La réalisation de la carte du parcellaire est un préalable pour la sécurisation foncière des habitants installés dans le quartier, mais ne jouissant pas de titre de propriété. Il s'agira dans cette activité de confirmer les limites de parcellaires à travers les levés de détails à la station totale, l'identification des propriétaires et le mode d'acquisition de la parcelle quelle que soit leur droit sur le sol (officielle, coutumière, informelle, etc.). De ce fait, cet outil participe indirectement à la sécurisation foncière, en réduisant considérablement les pratiques frauduleuses et les risques de conflits fonciers. Le bornage se fera de façon contradictoire entre le propriétaire et ses riverains pour limiter les conflits. A l'intérieur de chaque îlot définit dans le plan de restructuration, les négociations seront entamées avec les occupants afin de

procéder au remembrement des parcelles touchées par les voies projetées. Il sera question dans cette opération de remembrement de récupérer après négociation avec les propriétaires des parcelles pouvant être intégrés dans le domaine privé de la Communauté Urbaine de Kribi ou la Commune d'arrondissement de Kribi II.

**ii. Mise en place d'un système d'adressage pilote dans la zone**

L'adressage de la zone permettra de « *localiser sur le terrain chaque parcelle ou habitation, c'est-à-dire de définir son adresse à partir d'un système de cartes et de panneaux mentionnant la numérotation, la dénomination des rues et des constructions* ». Reposant sur une cartographie informatisée, l'adressage recueillera également des informations utiles à la gestion urbaine (constructions, services, équipements, etc.) y compris dans les quartiers informels. Cet adressage permettra également de répertorier les activités économiques dans le quartier. Il servira de base de recouvrement fiscal pour la Commune d'Arrondissement de Kribi II et communauté urbaine de Kribi.

**iii. Constitution et sécurisation des réserves foncières dans le quartier nécessaires aux équipements collectifs et aux opérations de recasement**

Le levé des réserves foncières se fera lors des opérations de sécurisation, notamment des parcelles du domaine national. Cette solution consiste à lever le terrain du domaine national lors des opérations d'immatriculation groupée. La surface susceptible d'être levée sera calculée à l'issue de la réalisation du plan de restructuration provisoire. Le principe de base est de garder au moins 10% de la surface réservée pour ces opérations d'immatriculation pour l'installation des projets d'intérêts collectifs : parcelles pour les ménages les plus vulnérables touchés par les travaux, installation des équipements sociaux. La mise en œuvre de cette solution nécessite cependant des négociations importantes avec les propriétaires déjà installés dans ces domaines.

**iv. Opération de levée et immatriculation des terres dans la zone**

L'amélioration du statut foncier des résidents se fera en fonction de leur statut d'occupation :

**a. La sécurisation foncière des habitants installés dans le Titre Foncier N°984/O du 18 avril 1986**

30% du quartier Afan-Mabe se trouve dans le titre foncier n° 984/O du 18 avril 1986. Cette parcelle titrée d'une superficie de 22 ha fait l'objet de conflit entre les propriétaires et les occupants. Nous avons identifié 280 parcelles sur ce titre dont une seule a fait l'objet de morcellement. Les autres disposent uniquement de certificats de vente dont 38 %, soit 106 propriétaires sont antérieurs à l'obtention du titre foncier mère. Ce titre foncier, qui couvre majoritairement les blocs 3, 10 et 16 du quartier, est contesté par les populations qui ont engagé plusieurs actions auprès des autorités compétentes afin d'obtenir son annulation. L'argument majeur des habitants est que le titre a été établi sans l'implication des habitants déjà installés sur la parcelle, encore moins des riverains comme le prévoit la réglementation en matière d'immatriculation. La seule possibilité de sécurisation des parcelles déjà installées sur ce titre est le morcellement. Le point d'achoppement entre le propriétaire et les résidents est toutefois que, la première demande aux occupants de renégocier l'achat de leurs terrains au prix du marché actuel. Lesdits résidents déclarent en retour ne pas être en mesure de supporter les coûts du marché.

Une option se présente donc :

○ **Le titre foncier est maintenu**

Dans ce cas, une partie de l'opération de restructuration aura lieu sur une propriété privé avec un fort risque d'expulsion pour les populations occupant les lieux. Ce climat ne garantit pas une réussite de l'opération. Néanmoins des pistes de solutions sont à envisager :

- la négociation avec le propriétaire afin de mettre en œuvre une opération de restructuration urbaine dans cette parcelle et en vue de l'attribution de morcellements aux populations résidant dans la surface du titre foncier (le prix du foncier sera négocié entre le propriétaire et la population par l'intermédiaire des acteurs impliqués dans le projet). L'Etat et la commune pourront contribuer alors à la réalisation des voies d'accès.
- L'état négocie l'achat des terres avec le propriétaire foncier. Après le projet de restructuration, il offre aux expropriés la possibilité de réacquérir leur terrain à un prix à déterminer.
- l'acquisition de cette parcelle par l'Etat, par la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ainsi qu'à l'aide du droit de préemption ; Elle se fera sur toute la parcelle de 22 Ha ou sur une partie. L'objectif est d'acquérir assez de terrain pour la réalisation des investissements d'intérêts collectifs. Les populations seront maintenues sur place. Après le projet de restructuration, il offre aux expropriés la possibilité de réacquérir leur terrain à un prix à déterminer.

La principale crainte dans ce cas réside au niveau de l'indemnisation qui risque d'être assez élevé et longue. Dans le cas où l'expropriation est faite sur la totalité de la parcelle, il est possible de procéder à une rénovation de tout le site de façon à établir une opération immobilière impliquant divers partenaires économiques. Ceci aura pour avantage de loger les populations convenablement dans les bâtiments en hauteur tout en prévoyant des réserves foncières pour la réalisation des investissements.

Dans tous les cas, il sera nécessaire d'identifier un ou des partenaires privés pouvant investir dans la réalisation de construction des logements.

**b. La sécurisation des habitants installés dans le domaine national**

Cette opération concerne environ 44 ha (les deux tiers du quartier). Elle se fera par voie d'immatriculation groupée des différents îlots après la finalisation du plan de restructuration. Cette immatriculation pourra s'accompagner d'une sorte d'indivision ou être suivie d'un morcellement afin de permettre à chaque propriétaire d'engager le processus pour l'obtention d'un titre de propriété sur la parcelle qu'il occupe. Les parcelles qui se trouvent dans les zones inondables ne pourront bénéficier d'une opération de sécurisation qu'après l'assainissement partiel ou total de cette zone.

Dans le domaine national, la sécurisation des parcelles concerne deux cas d'occupations : Celle avant 1974 et celle après 1974. Les immatriculations groupées ne seront possibles que pour les occupants des terres avant 1974. Les ménages installés après 1974 vont procéder à la concession.

Pour les ménages installés avant 1974, la sécurisation foncière se fera en deux temps. Une immatriculation directe générale des parcelles de chaque îlot en une seule grande parcelle, ensuite le morcellement de la grande parcelle immatriculée entre les copropriétaires, dont les limites de parcelles auront été préétablies dans le plan de découpage.

Les immatriculations groupées sont essentiellement réservées aux autochtones. Le premier procédé est de compter toutes les parcelles à regrouper en îlots. Chaque îlot devant faire

l'objet d'immatriculation sera enregistré au nom d'un mandataire désigné par les propriétaires de cet îlot au cours d'une assemblée à l'issue de laquelle la superficie de chaque parcelle et le nom du propriétaire devant faire partie de l'indivision seront consignés dans un procès-verbal de partage des lots. La demande d'immatriculation incombera à la partie demanderesse constituée uniquement des autochtones et seul le nom du mandataire figurera sur le plan de bornage. Les noms des Co-indivisaires seront juste cités tout en précisant leur ordre.

D'après les textes, la commission consultative est constituée de six membres, à savoir : le sous-préfet, le représentant du service des domaines, le représentant du cadastre, un géomètre assermenté, le représentant du service de l'urbanisme, le représentant des affaires foncières. Dans notre cas, la commission fera immédiatement procéder au bornage des immeubles par un géomètre assermenté étant considéré que l'occupation et l'exploitation sont effectives. Le parcellaire réalisé à l'étape précédente servira de base à cette opération. Pour chacun des services, les groupes qui demandent l'immatriculation devront verser 15 000 francs CFA/ groupe, pour les frais de déplacement. Le coût de l'immatriculation est inférieur ou égale à 1 000 000 FCFA pour des superficies allant de 1 mètre carré à 5 000 mètres carré. Ce n'est qu'après la sortie du grand titre que les différents Co-indivisaires pourront procéder à l'indivision. En dehors du parcellaire, l'ensemble des activités de régularisation seront supportées par les populations bénéficiaires.

La carte sommaire de restructuration du quartier Afan-Mabe, superposée sur la carte foncière de ce quartier permet d'identifier 21 îlots situés dans le domaine national et pouvant faire l'objet de la régularisation foncière par immatriculation. L'immatriculation groupée concernera ces 21 îlots et les frais de cette procédure seront répartis sur le nombre de propriétaires. Une partie de terrain (au moins 10%) de ce domaine sera réservé pour les équipements sociaux supplémentaires.

Bien qu'ayant l'avantage de permettre l'immatriculation d'un grand nombre de parcelles, l'immatriculation groupée présente un grand risque. En effet, elle pourrait ne pas aboutir à l'indivision car chacun se sentira protégé dans un lot immatriculé. Même si certains ont la volonté d'y parvenir, ils pourront être bloqués par le manque de moyens financiers. La procédure d'obtention d'un titre de propriété peut être en effet extrêmement longue et coûteuse. Elle inclut généralement la reconnaissance du terrain, la réalisation d'un plan et d'un bornage, une enquête publique pour « purger » d'éventuelles revendications d'autres droits. Un titre provisoire est ensuite attribué au requérant qui dispose d'un certain délai pour construire sur son terrain. Une fois cette mise en valeur constatée, le terrain fera l'objet d'une attribution définitive, puis d'une immatriculation à la Conservation foncière qui a pour effet de le sortir du domaine national pour le rendre en domaine privé. Les difficultés ci-dessus pourront être levées grâce à la collaboration des responsables du ministère de domaines.

L'indivision suivra la phase d'immatriculation groupée. Cette opération consiste à la division de la grande parcelle titrée en lots selon le nombre de Co-indivisaires inscrits pour l'immatriculation générale. Chacun des membres devra procéder à un bornage de sa parcelle auprès d'un géomètre assermenté du cadastre agréé. Mais, la commission consultative n'interviendra plus dans l'indivision.

Pour le bornage, la loi prévoit que chaque propriétaire doit verser 200 000 F CFA par dossier à un géomètre agréé. Le montant à verser au notaire se fera en fonction de la valeur du terrain dans la zone. Nous avons dénombré au total 456 indivisions (d'une moyenne de 800 m<sup>2</sup>) provenant des 21 lots devant faire l'objet d'une immatriculation groupée.

Pour les occupants après 1974, seule la procédure de concession est possible. Mais dans les faits, elle est difficile à obtenir en milieu urbain, et surtout dans le contexte d'une urbanisation anarchique comme à Afan-Mabe. Le plus simple serait d'inclure les propriétaires de bonne foi dans le processus d'immatriculation groupée avec l'accord préalable de leur vendeur. Ainsi, ils seront intégrés dans le grand titre qui fera l'objet de l'indivision.

### B.1.3. Opportunités

La sécurisation foncière permettra à terme aux populations de la zone de bénéficier d'un titre foncier sur leur parcelle. Ce sera le moyen même pour les plus pauvres de négocier des prêts ou des partenariats avec les opérateurs économiques pour l'amélioration de leur logement.

### B.1.4. Risques

Le risque majeur dans cette opération est le litige opposant le propriétaire du titre foncier de 22 ha aux habitants. L'issue de ce conflit sera brutale pour une des parties quel que soit la décision du tribunal. La situation est très tendue, il serait difficile que des négociations puissent résoudre le problème entre le propriétaire (M. MANA) et les populations. Le MINH DU et le MINDCAF doivent jouer leur rôle dans l'évolution du projet sans jamais se désengager. Il faudra garder à l'esprit que le projet n'est une réussite que lorsque l'ensemble des populations se trouvant sur le site du projet est pris en compte.

La population bénéficiaire (dans le cas de la sécurisation des parcelles du domaine national) doit participer activement au projet car elle prendra en charge environ 43% du coût total de l'immatriculation. L'immatriculation groupée comporte des risques dans la mesure où la mauvaise foi d'un individu peut bloquer l'indivision. D'où la nécessité d'établir au préalable un cahier de charge et les conventions spécifiques entre les parties pour prévenir les conflits éventuels.

### B.1.5. Coûts

**Tableau 1: évaluation financière de la sécurisation foncière**

Activités	Coût estimé HT
Réaliser un Registre Foncier Urbain (RFU)	45 000 000
Mettre en place un système d'adressage pilote pour la ville dans la zone	35 000 000
Constituer et sécuriser des emprises réserves foncières dans le quartier qui sont nécessaires aux équipements collectifs et aux opérations de recasement	35 000 000
Faciliter l'obtention des morcellements aux occupants du titre foncier N°984/O du 18 avril 1986	60 000 000
Encadrer le processus d'obtention des titres fonciers aux occupants du domaine national par voie d'immatriculation groupée et morcellement	115 000 000
	<b>290 000 000</b>

## B.2. Logement

Globalement, la structure spatiale du quartier Afan-Mabe est caractérisée par des habitations en forme irrégulières, agencées dans une architecture touffue et précaire avec des rues très étroites ne permettant pas une circulation fluide des personnes et des véhicules. Le développement anarchique et incontrôlé des habitations a engendré une forte promiscuité des maisons avec moins de 5 m<sup>2</sup> par habitant dans un logement. Les habitations occupent environ 40% de l'espace du quartier.

Les logements dans le quartier Afan-Mabe sont en général de petites tailles (deux pièces en moyenne). La taille moyenne des ménages dans le quartier étant de 7 personnes, il y a en moyenne 3,5 personnes qui vivent par pièce dans le quartier. Les logements de moins de 5 pièces représentent 76% du parc d'habitation. Certains ménages abritent jusqu'à 15 personnes alors qu'ils ne disposent que de deux pièces, beaucoup de parents partagent la même chambre que leurs enfants. Le diagnostic révèle que 62,3% des personnes interrogées expriment leur mécontentement pour ce qui concerne l'accessibilité du quartier Afan-Mabe, tandis que 37,7% avouent ne pas éprouver de problème particulier avec le tracé de leur zone d'habitation.

### B.2.1. Objectif

Il s'agit dans ce cadre, de favoriser l'accès au logement, autant pour la population actuelle de la ville de Kribi que pour les futurs migrants. L'offre en logement doit impérativement prendre en compte l'ensemble des personnes affectées par les opérations quel que soit leur statut d'occupation. Le diagnostic socioéconomique a en effet permis de constater que le quartier Afan-Mabe constitue un important foyer de migration urbaine dans le quel l'on retrouve diverses formes d'occupations de logement.

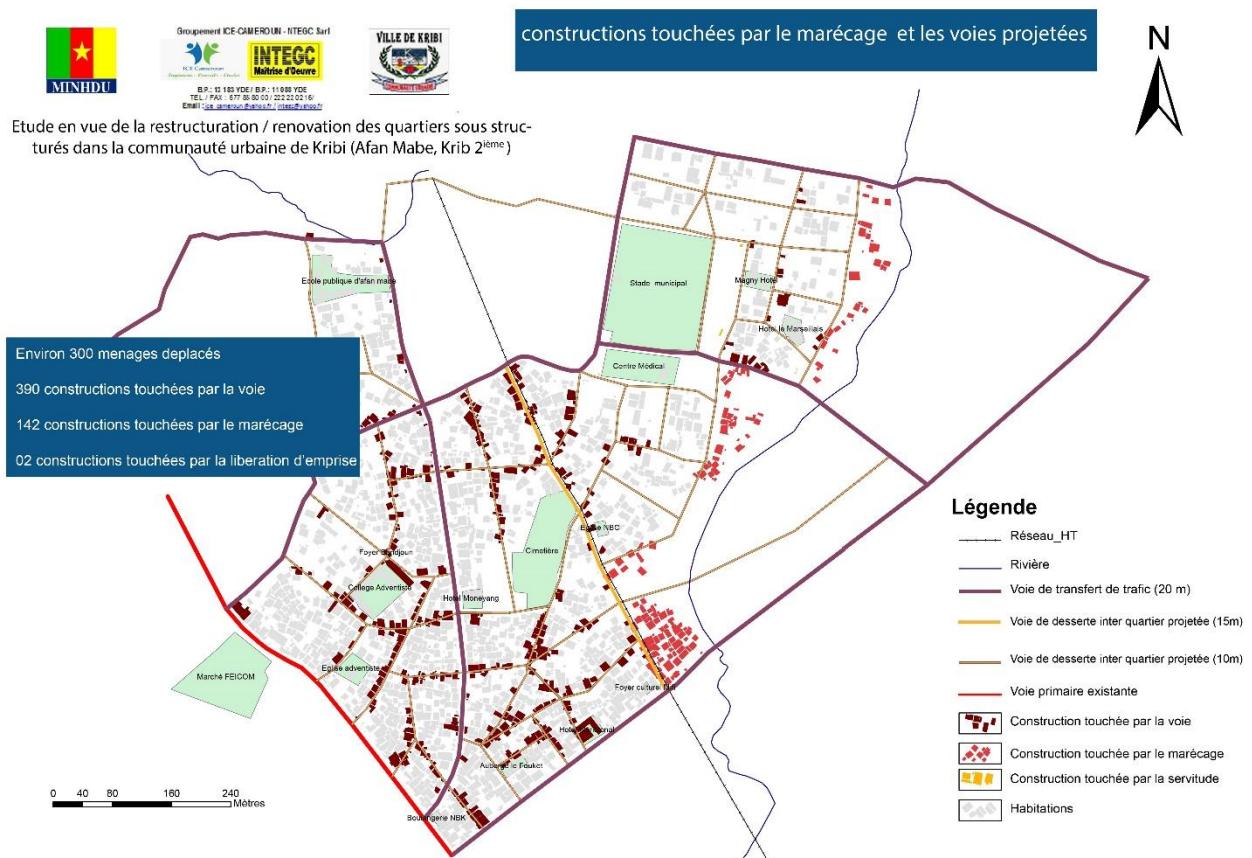


Image 2: Constructions affectées par les voies projetées, le marécage et la libération d'emprise



L'attractivité du quartier induit par la mise en œuvre des projets tels que : le renforcement des infrastructures, l'amélioration de l'accessibilité et de l'accès aux services urbains de base, pourront augmenter les besoins en logements. Il est question de prévoir des actions pouvant contribuer à l'amélioration des investissements en matière de construction de nouveaux logements et la réhabilitation de ceux qui existent déjà.

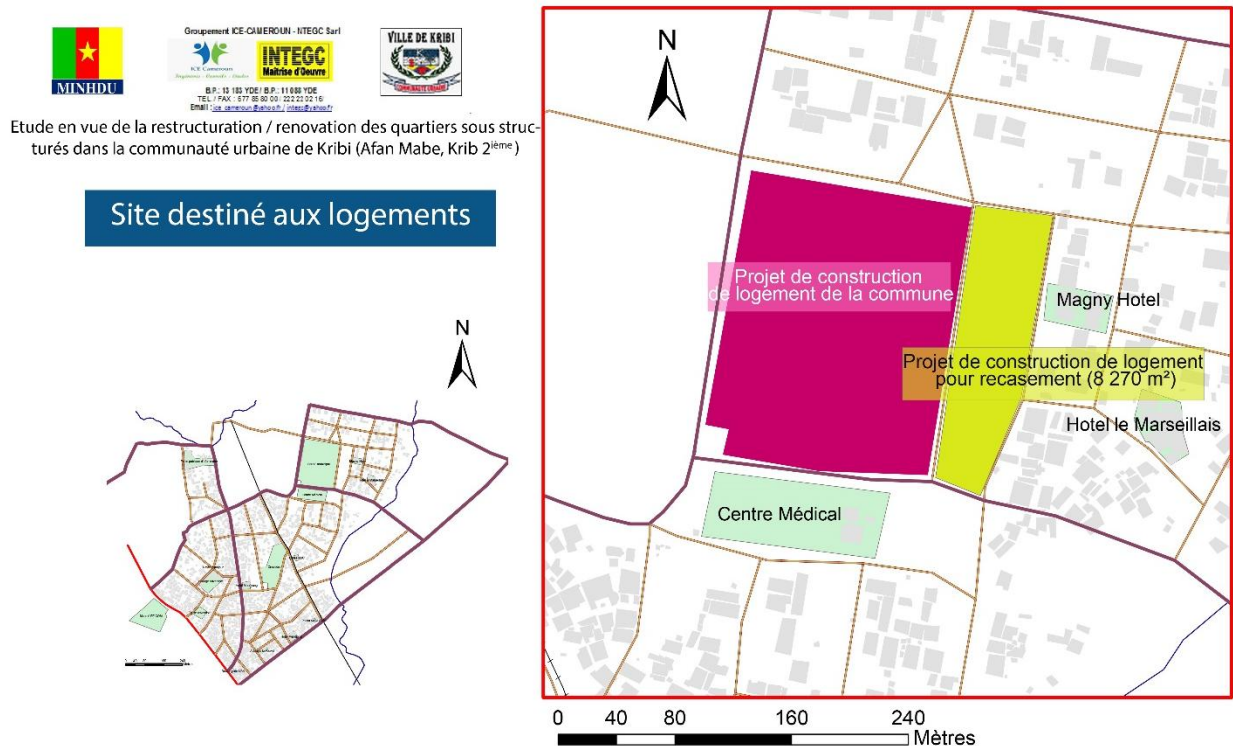


Image 3 : Terrain propice à la construction des logements

### B.2.2. Description des Interventions

#### i. Construction de nouveaux logements pour le relogement des ménages déplacés lors de la construction des voiries, de l'aménagement de la zone verte et de la libération des emprises pour nouveaux logements

Dans le quartier Afan-Mabe, près de 736 parcelles sont identifiées. L'ensemble de voies prévues dans le plan de restructuration toucheront environ 136 parcelles (18,4% des parcelles identifiées) dans l'option retenue par les habitants. De façon générale l'on décompte :

- 432 constructions touchées par la voirie projetée ;
- 142 constructions touchées par la libération de la bande marécageuse ;
- 21 constructions touchées par la libération des terrains propices à la construction des nouveaux logements.

La solution consistant à lever des réserves foncières dans la zone de bas-fonds après le drainage de cette zone est très coûteuse et nécessite des interventions importantes : déplacement temporaire des populations, niveau d'investissement important à cause des quantités de remblais nécessaires pour une telle opération ; raison pour laquelle elle a été abandonnée.

La solution retenue consiste à lever des réserves foncières lors des opérations de sécurisation, notamment des parcelles du domaine national. Cette solution consiste à lever le terrain du domaine national lors des opérations d'immatriculation groupée. La surface susceptible d'être levée sera calculée à l'issue de la réalisation du plan de restructuration provisoire.

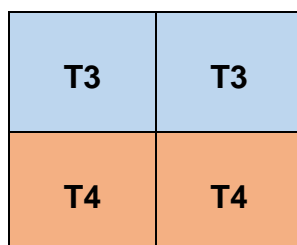
Le principe de base est de garder au moins 10% de la surface réservée pour ces opérations d'immatriculation pour l'installation des projets d'intérêts collectifs : réalisation des logements sociaux pour les ménages les plus vulnérables touchés par les travaux et installation des équipements sociaux. Cette solution est peu coûteuse, mais sa mise en œuvre nécessite des négociations importantes avec les propriétaires déjà installés dans ces domaines.

Le recasement de la population se fera sur la **zone A** de superficie **huit mille deux cents soixante-neuf mètres carrés (8 269 m²)**. Il s'agit donc pour nous de recaser environ 200 ménages victimes de l'opération. L'analyse diagnostic d'Afan-Mabe fait ressortir la taille moyenne des ménages qui sont de 7,1 personnes par ménage. Nous notons également que le nombre moyen de pièces par habitation est de 2. De plus, le pourcentage de ménages ayant un nombre de pièces compris dans l'intervalle [5-10] est de 24%, et celui de l'intervalle [0-5] est de 76%, ce qui montre un nombre important de ménage ayant des logements avec des pièces compris entre 0 et 5. Au regard des caractéristiques spécifiques aux quartiers des logements adéquat de type T3 (02 chambres + salon) et T4 (03 chambres+ salon) seront proposés. Les immeubles seront constitués de 2 T3 et de 2 T4 de Type **R + 4**. Les configurations des logements seront donc :

**Tableau 2 : configuration des logements proposés**

<b>T3 (75 m²)</b>	<b>T4 (95 m²)</b>
02 chambres	03 chambres
01 salon	01 salon
02 salles d'eau	02 salles d'eau
01 cuisine	01 cuisine
01 balcon	01 balcon
02 WC	02 WC

**Image 4:Composition d'un immeuble**



**La zone A** est délimité au Nord par les habitations, à l'ouest par le stade municipal, à l'Est par les habitations et Magny hôtel et au Sud par le centre médical. La programmation proposée dans cette zone est :

- huit (08) immeubles de 20 logements par immeubles soit en tous cent soixante (160) logements et chaque immeuble à une superficie de quatre cent mètres carrés (400 m²) ;

- Un (01) parking et espace de détente de 1000 m<sup>2</sup> ;
- Des voies et pistes de superficie 3500 m<sup>2</sup>.

Tableau 3: programmation de la zone A

Désignation	Nombre	Superficie
Emprise pour immeubles d'habitation	08	3 200 m <sup>2</sup>
Parking et espace de détente	01	1 500 m <sup>2</sup>
Voies et pistes	-	3 500 m <sup>2</sup>
<b>Superficie totale</b>		<b>8200 m<sup>2</sup></b>

Les logements proposés pourront être du type « **prêt à finir** ». Dans ce cas, l'Etat et les promoteurs réalisent le gros œuvre et ce sera aux différents propriétaires de faire le second œuvre. Néanmoins les travaux de second œuvre doivent être faits suivant les indications définies au préalable dans un cahier de charge.

C'est un moyen de diminué de 30% le coût des logements. En effet, les parois internes ne sont pas réalisées, mais la plomberie et l'électricité sont réalisées pour des raisons de sécurité. L'extérieur sera complètement fini mais l'intérieur sera un loft c'est-à-dire une grande pièce vide.

Compte tenu des capacités limitées de l'Etat pour financer les opérations de relogement, il est possible d'envisager des financements par le mécanisme de partenariat public privé ou même privé-privé. La MAETUR qui est l'opérateur public en charge de la production des terrains en milieu urbain et ruraux sera associée à cette opération.

## ii. Réhabilitation des logements existants

La reconstruction/ réhabilitation (renouvellement urbain) a été identifiée comme le principal levier d'amélioration du quartier Afan-Mabe ceci à travers le mécanisme de l'auto-construction. La première étape de ce projet consiste en l'élaboration d'un schéma d'architecture globale de l'ensemble du quartier, qui doit préciser les types de construction par secteur. Les membres de l'association des résidents ont notamment insisté pour que l'habitat en matériaux définitifs soit obligatoire. L'adoption des règles d'urbanisme applicables, réalisée en accompagnement du plan de restructuration du quartier, sera un outil important pour l'amélioration du logement. En fonction de l'importance des voiries de desserte proposées dans le cadre de ce plan, les plans d'alignements pourront être proposés, avec une précision sur le standing de logement à retenir dans chaque secteur du quartier. Ce choix doit être en adéquation avec les possibilités de réalisation des activités de promotion immobilière dans le quartier. La sécurisation foncière offerte à chaque ménage, donnera la possibilité d'améliorer la qualité des logements tout ceci grâce aux partenaires économiques et aux institutions financières.

### B.2.3. Opportunités

A terme de l'opération chaque ménage sera propriétaire d'un logement décent. La qualité du parc de logement du quartier sera nettement améliorée. La densification ainsi que la multi fonctionnalité du quartier permettra de rentabiliser le foncier.

### B.2.4. Risques

Les risques dans cette opération sont à 3 niveaux :

- L'occupation actuelle du quartier ne laisse pas une très grande marge de manœuvre concernant la disponibilité foncière pour l'implantation des logements,

- L'on craint également une faible implication des opérateurs économiques privés pourtant incontournable,
- Le regain de la population à vivre en copropriété et surtout à pouvoir s'offrir des logements mis à leur disposition.

### B.2.5. Coûts

**Tableau 4 : Evaluation financière des immeubles de logements**

	Coût 1 m <sup>2</sup>	Emprise au sol	Nombre d'immeuble	Nombre de niveau	Coûts estimés HT
Immeuble fini	150 000	400 m <sup>2</sup>	8	5	2 400 000 000
Immeuble prêt à finir	105 000	400 m <sup>2</sup>	8	5	1 680 000 000

Pour ce qui est des réseaux divers ; ils seront évalués à 10% du coût total du projet.

**Tableau 5 : coût de l'aménagement du site de logement**

	Immeubles de logement	Voirie et réseaux divers	Coûts estimés HT
<b>Immeuble fini</b>	2 400 000 000	240 000 000	2 640 000 000
<b>Immeuble prêt à finir</b>	1 680 000 000	240 000 000	1 920 000 000

L'estimation de cette opération sera faite en considérant l'immeuble fini ; une nouvelle estimation pourra être faite au cas où l'option d'immeuble prêt à finir est choisie.

**Tableau 6 : évaluation financière de l'opération d'amélioration des logements**

Activités	Coûts estimés HT
Accompagnement des résidents pour la mise à niveau de leurs habitations	15 000 000
Proposition aux résidents des plans type de logement	20 000 000
Elaboration d'un cadre de partenariat privé – privé et public – privé pour la reconstruction des logements le long des voies.	15 000 000
<b>Total</b>	<b>50 000 000</b>

La gestion des logements sera à la charge des propriétaires soit individuellement soit organisées en syndicat.

## B.3. Mise en valeur des zones inconstructibles

### B.3.1. Objectif

Dans le quartier Afan-Mabe, on distingue deux types de zones à risques à savoir les marécages et les ravins. Le cours d'eau BUNDI se trouvant dans la partie Est du quartier est à l'origine de la bande marécageuse. Cette zone est constamment inondée en saison pluvieuse. Les marécages occupent une superficie d'environ 8,1 ha. Au regard de la difficulté technique à assainir cette zone et à la remblayer pour rendre ce sol constructible il a été jugé préférable d'en faire un espace vert de détente et de loisir. En effet, il n'existe pas un pareil espace dans la ville de Kribi, il est donc question d'aménager un espace vert de grande influence susceptible d'attirer les populations de la ville.

Des ouvrages d'assainissement seront également prévus dans le quartier afin de canaliser les petits cours d'eau.



Etude en vue de la reconstruction / rénovation des quartiers sous structurés dans la communauté urbaine de Kribi (Afan Mabe, Krib 2<sup>ème</sup>)

### Localisation de la bande marécageuse

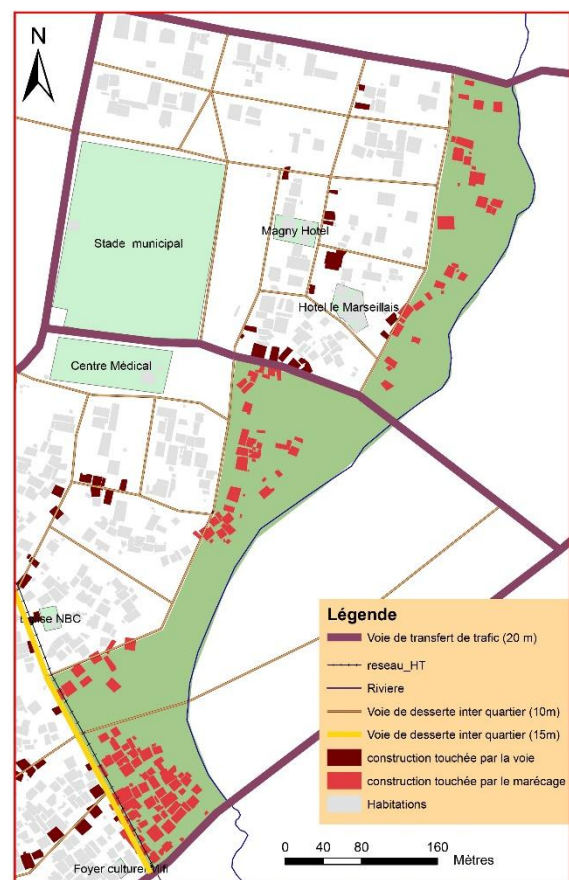


Image 5 : bande marécageuse devant faire l'objet d'aménagement paysager

### B.3.2. Description des Interventions

La mise en valeur de la bande marécageuse consistera ici à faire le calibrage du cours d'eau qui draine le quartier, à gérer le problème d'érosion entraînant le ravinement ainsi qu'à assainir le marécage pour en faire un espace vert. Il faudrait envisager différentes actions :

- **Nettoyage des berges** : le nettoyage des broussailles diminue considérablement le coefficient de rugosité et augmente la vitesse dans la même proportion
- **Curer du fond des cours d'eau** : l'enlèvement des sédiments accumulés et la restauration la section d'écoulement,

- **Calibrer du cours d'eau** : qui consiste à lui donner une section fixe à l'aide d'un canal en matériaux définitif. Mettre en place des gardes corps le long du cours d'eau ;
- **Installer des dégrilleurs sur les cours d'eau** : afin d'arrêter les ordures pouvant obstruer l'écoulement de la rivière. Ils seront entretenus par l'ARAM en collaboration avec la mairie mensuellement ;
- **Construire** des ponceaux pour favoriser le déplacement des populations ;
- **Planter des arbres** : afin de reconstituer un milieu naturel ;
- **Aménager** un espace destiné aux cultures maraîchères (urbaine) ;
- **Aménager des espaces de loisirs et de restauration**, dans le but de diversifié les usages à la fois pour les jeunes et les personnes âgées.

### B.3.3. Opportunités

La mise en valeur de la bande marécageuse est le moyen de reconvertir cet interstice urbain en véritable lieu d'attraction. La réussite de cette opération garantira la réussite de la restructuration dans la mesure où le quartier sera pratiqué par l'ensemble des populations de la ville, elle permettra l'épanouissement des jeunes, elle fera ainsi fonctionner les différentes activités connexes (auberge, restaurant, ...)

### B.3.4. Risques

Cette bande marécageuse est actuellement occupée par de nombreuses constructions. Sa mise en valeur nécessite des déplacements involontaires. Sachant que la bande est comprise à la fois sur le domaine national et sur une propriété privée. Il revient donc encore la question d'appropriation des terres et donc d'indemnisation mais aussi du relogement sachant que les ménages qui occupent cette zone sont démunis et sans titre de propriété. Le second risque concernant cette opération est celui de l'assainissement de la zone. En effet, pour garantir l'implantation des activités (auberge, restaurant, boutique) il faudrait que l'assainissement soit bien effectué sur la bande et que la nature de la terre le favorise. Enfin, il faudra veiller à ce que les populations ne s'installent plus dans la bande marécageuse en espérant bénéficier du relogement pendant l'opération.

### B.3.5. Coûts

Tableau 7: Evaluation financière de la mise en valeur des zones inconstructibles

Activités	Coûts estimés HT
Aménagement de l'espace vert le long du cours d'eau	80 000 000
Aménagement des espaces de loisirs	30 000 000
Aménagement des espaces de restauration	25 000 000
Installation des ouvrages d'assainissement au niveau des autres zones marécageuses (vers l'école publique et la chefferie d'Afan-Mabe)	25 000 000
<b>Total</b>	<b>160 000 000</b>

## B.4. Services de base

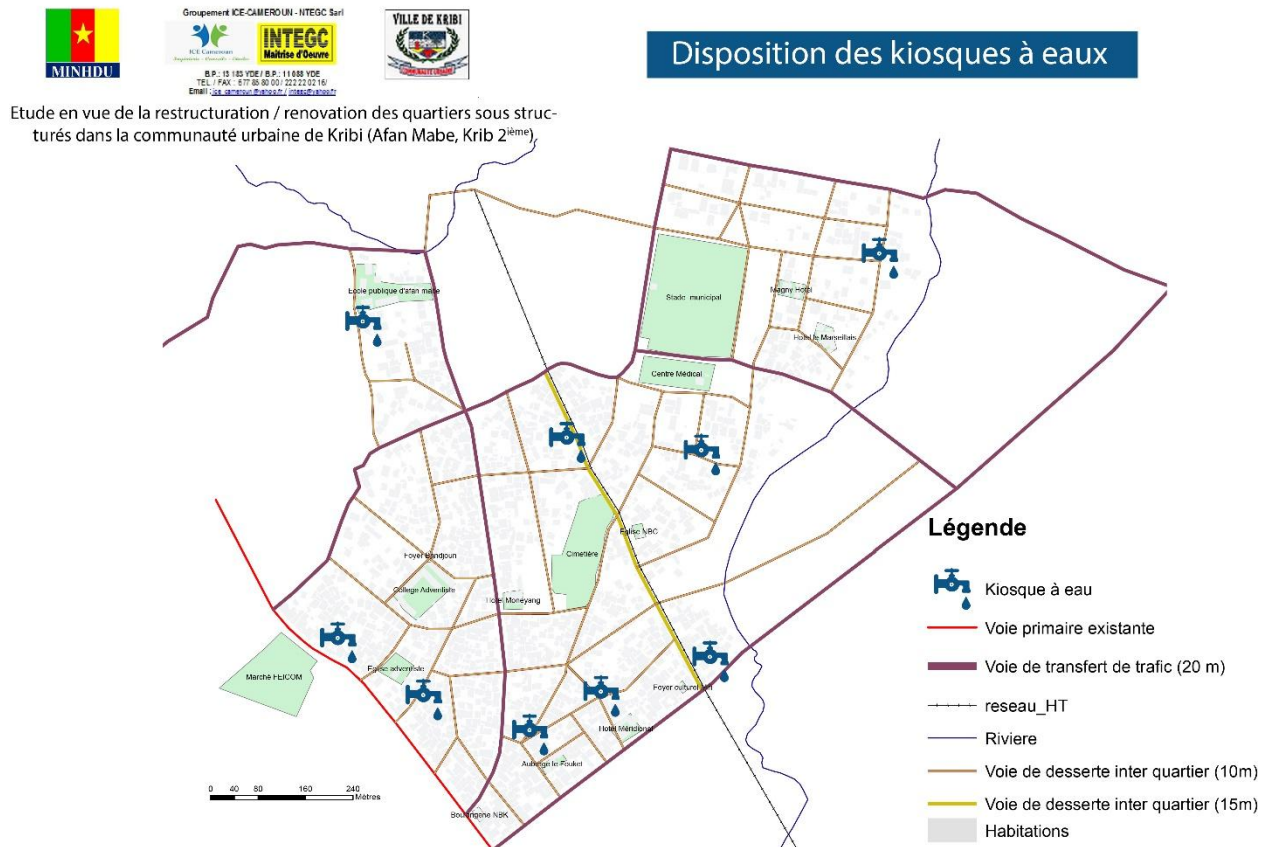
### B.4.1. Objectif

L'état des lieux de l'accès aux services urbains de base a montré que le quartier Afan-Mabe est peu desservi en eau potable et en éclairage public et que les bacs à ordures sont quasi

inexistants. Il s’agira dans cette opération de rapprocher les infrastructures d’accès à l’eau potable des habitants et de faciliter leur raccordement aux réseaux. Il s’agira également de renforcer l’éclairage public dans le quartier à travers la mise en place de lampadaires le long des voies de transfert de trafic existantes ou projetées et les points d’éclairage fixe à l’intérieur du quartier. Il conviendra également de disposer des bacs à ordures de façon à couvrir tout le quartier.

**B.4.2. Description des Interventions**

**i. Eau potable**



Etude en vue de la restructuration / renovation des quartiers sous structurés dans la communauté urbaine de Kribi (Afan Mabe, Krib 2<sup>ième</sup>).

**Image 6: Les points identifiés pour la construction des kiosques à eau intégrés (9 kiosques)**

L'accès à une eau potable de qualité et en quantité suffisante est un facteur de développement socio-économique, de réduction des maladies et d'accroissement de l'indice de développement humain. Ce besoin a été prioritairement identifié par les populations au cours des enquêtes ménages car la station de pompage d'eau de la ville qui dispose actuellement d'une capacité réduite (1000 m<sup>3</sup>/jour) et qui couvre à peine le tiers des besoins.

L'extension de réseau d'eau potable sera effectuée sur les voies primaires, de transfert de trafic et de desserte inter quartier réalisées par le programme, soit environ 9 km de réseau qui sera financé entièrement par la société en charge de la distribution d'eau potable. Un projet d'adduction en eau potable de la ville de Kribi est en cours et un réseau projeté est prévue à Afan-Mabe. Une campagne sera effectuée auprès des habitants pour faciliter leur branchement au réseau nouvellement mis en place. La réalisation des voies de desserte inter quartier permettra de rapprocher le réseau des habitations, facilitant ainsi leur possibilité de branchement. Pour l'instant et pour les ménages situés loin du réseau ou n'ayant pas la possibilité de se brancher iront chercher leur eau potable dans les neuf (9) kiosques à eau qui seront réalisés. Il faut noter que l'installation des kiosques à eau sera



faite à la demande et si les conditions socio-économiques pour leur exploitation durable sont réunies. De plus l'installation sera faite en fonction de l'environnement immédiat et du statut foncier du terrain identifié.



**Image 7: Réseau d'adduction d'eau potable de Kribi transitant par le quartier Afan-Mabe**

Le dispositif technique retenu est un **kiosque à eau à choix multiple** qui intègre : une borne fontaine à 4 robinets, 1 réservoir de stockage de l'eau de 4 m<sup>3</sup>, des multiples formes d'approvisionnement (10 sous – branchements, une alimentation à domicile sur un rayon de 100 m, l'achat direct de l'eau à la borne fontaine).

La proposition de création de forage a été abandonnée, car le risque d'avoir un forage négatif dans le quartier est élevé. En effet, un forage a été déjà réalisé dans le bloc 11 et ne permet pas de satisfaire les besoins des populations riveraines à cause du faible débit observé dans cet ouvrage mais aussi à cause de la forte teneur de fer dans l'eau qui ne rend pas consommable.

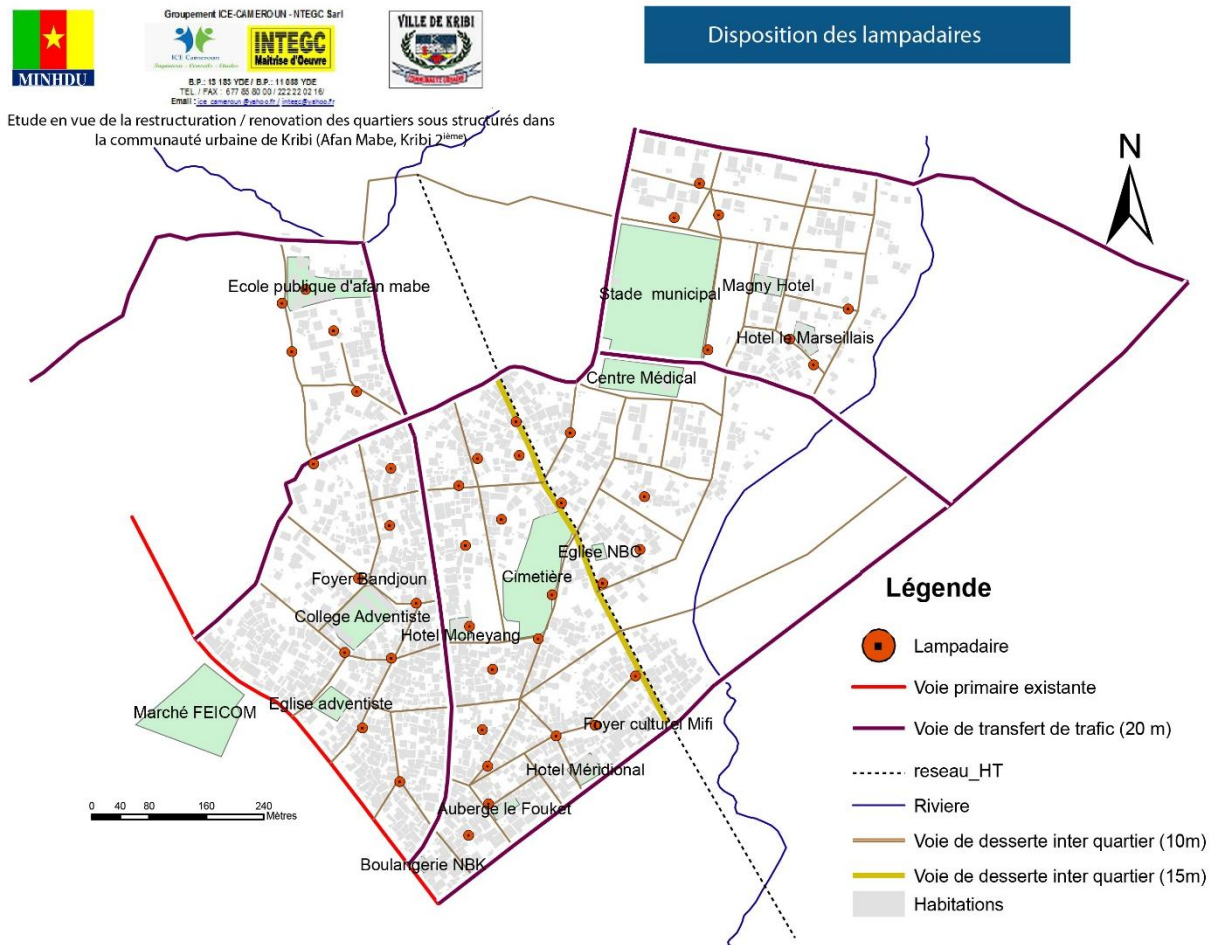


**Image 8: Principe de fonctionnement d'un kiosque à eau**

## ii. Electricité et Eclairage public

La demande actuelle en énergie électrique au sein du quartier est importante. De nombreux branchements électriques clandestins ont été enregistrés dans le quartier. L'extension des lignes d'ENEO aux zones encore non couvertes et la promotion des branchements individuels ont également été identifiées comme actions prioritaires, dans le souci de l'amélioration de la qualité de la fourniture électrique et de la lutte contre la prolifération des branchements illégaux. Dans l'optique d'un partenariat durable avec la Société d'électricité, les populations se sont engagées en faveur de l'identification et la dénonciation des pirates électriques.

Une équipe de démantèlement de pirates électriques sera constituée par la société en charge de l'énergie électrique.



**Image 9 : localisation des lampadaires à installer**

Il n'existe pas d'éclairage public dans le quartier. Les populations sollicitent l'installation des lampadaires le long des voies à aménager, principalement dans les blocs les plus touchés par l'insécurité et la délinquance, à l'exemple des blocs 15, 3, 7, 6 et 9 qui ont été retenus par l'Association des résidents du quartier comme devant bénéficier d'une amélioration en urgence. Ces mesures visent à accroître non seulement la sécurité, mais aussi à permettre le prolongement des activités marchandes et sociales la nuit tombée, dans un quartier situé en plein cœur de la ville de Kribi et présentant d'importantes potentialités économiques. L'installation de l'éclairage public permettra également de désenclaver certaines zones du quartier qui ne bénéficient actuellement pas de l'accès à l'électricité.

Pour un début les populations identifieront les points sensibles et propices l'installation de ces lampadaires. Il est proposé d'équiper ces points avec lampadaires solaires composés de lampe LED qui offrent davantage en matière de robustesse, de performance énergétique et de durabilité.

Plusieurs expériences tentées en éclairage public ont mal tourné au Cameroun. La qualité du matériel est la seule responsable de cette situation, notamment les batteries qui ont eu une durée de vie très courte (Yaoundé). Il existe maintenant sur le marché camerounais des produits d'origine américaine, japonaise et européenne qui garantissent des durées de vie de plus de 30 ans pour les panneaux, 10 à 15 ans pour les lampes et 5 à 8 ans pour les batteries.

La Communauté Urbaine de Douala a réalisé une première opération d'envergure dans la partie nord du boulevard de la Liberté. L'expérience semble probante actuellement. Sur ce

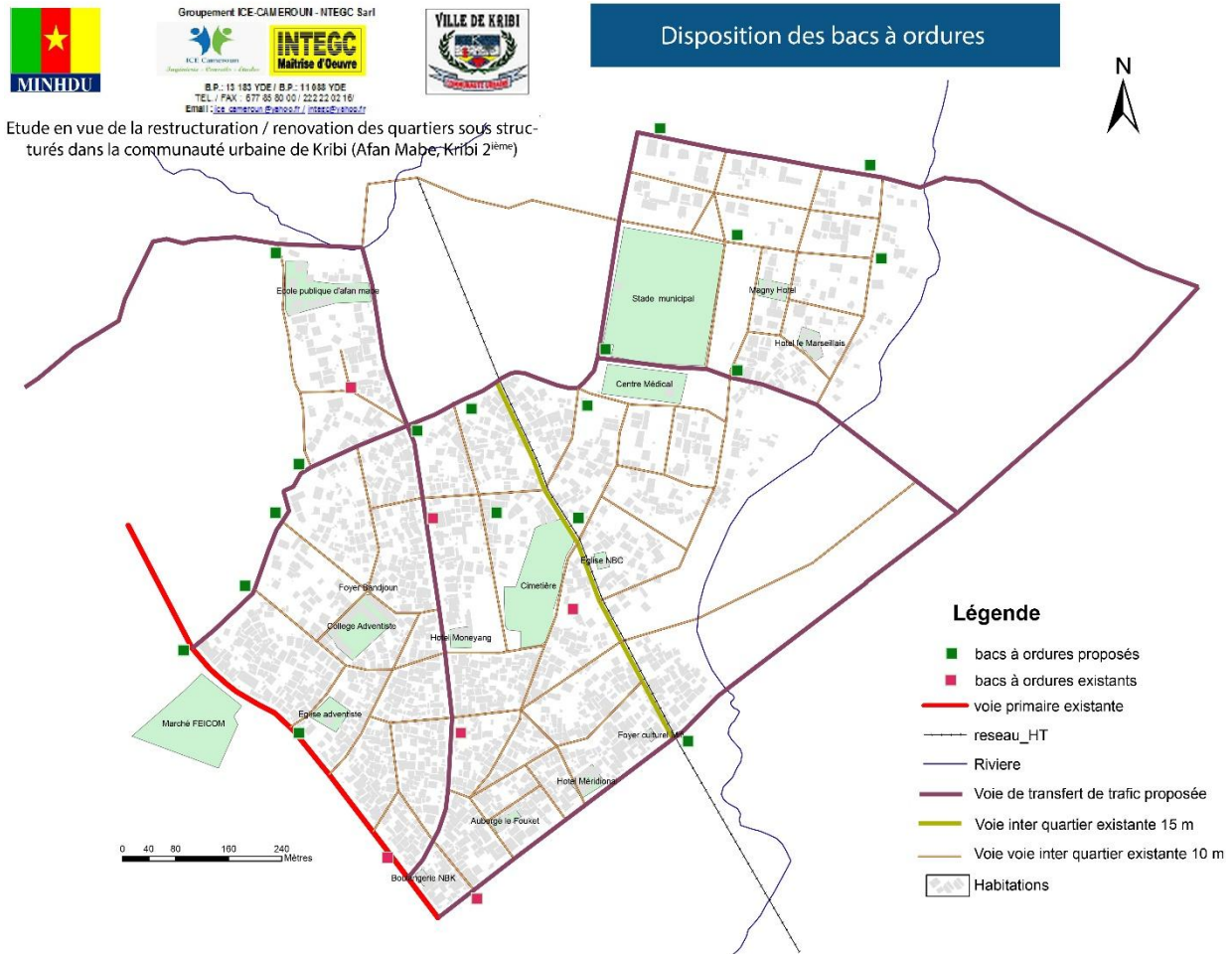
modèle, on aura un total de 44 lampadaires solaire dont les caractéristiques sont les suivantes :

- 1 module photovoltaïque de 140wp
- 1 luminaire LED de 20w
- 1 ou 2 batteries de 100 mAh avec un chargeur de 10A
- 1 boîte de protection et fusible
- 1 mât de 7,8 mètres.



Image 10: Image de référence d'un lampadaire solaire LED

### iii. Hygiène et assainissement



Etude en vue de la restructuration / renovation des quartiers sous structurés dans la communauté urbaine de Kribi (Afan Mabe, Kribi 2<sup>ème</sup>)

**Image 11: Les bacs à ordures à installer**

L'hygiène et l'assainissement constituent également des aspects importants au rang des services urbains de base.

Concernant la collecte des ordures ménagères, il s'agira de rapprocher les bacs à ordures et de diversifier les circuits de collecte en porte à porte fournis par la société HYSACAM. Cette activité sera facilitée après la réalisation de la trame de voirie prévue. Au total, 18 emplacements de bacs à ordures devront être aménagés, ces emplacements devront être en retrait de la route de manière suffisante pour permettre au matériel d'enlèvement et de dépose de manoeuvrer sans difficultés.

Une autre activité importante dans cet axe concerne l'amélioration des latrines familiales. Le dispositif technique retenu est une latrine sèche à doubles fosses ventilées. Ce type de structure est déjà réalisé à titre pilote dans les écoles de la Région du Nord par « Plan Cameroun » sur financement de la Banque Mondiale. Cette technologie ne nécessite pas l'utilisation de l'eau pour évacuer les excréta et son fonctionnement est moins cher par rapport aux systèmes à eau. Les deux fosses sont utilisées de façon alternée, ce qui permet une vidange de la matière sèche après minéralisation à travers les regards prévus à cet effet. Le système de ventilation permet de réduire les odeurs et les impacts négatifs de ces ouvrages sur l'environnement.

Tout ceci devra être accompagné d'un programme d'éducation communautaire aux bonnes pratiques d'hygiène et d'assainissement dans le cadre de la lutte contre les maladies dues à l'insalubrité.

### **B.4.3. Opportunités**

#### **i. Eau potable**

Par rapport à la borne fontaine classique, le projet de kiosque à choix multiple offre d'autres opportunités dont les plus importantes sont :

- La multiplicité de choix pour l'accès à l'eau potable des populations à faible revenu,
- La sécurisation de l'approvisionnement par la mise en place d'un réservoir tampon pour le stockage de l'eau, l'augmentation des recettes de vente.

#### **ii. Electricité et Eclairage public**

Ce type d'éclairage ne nécessite aucune contrainte d'exploitation, si ce n'est la nécessité de disposer d'une nacelle pour changer la batterie quand elle commence à donner des signes de fatigue.

Compte tenu de leur hauteur et de leur inclinaison, les panneaux ne nécessitent aucune intervention car ils se nettoient eux même avec les eaux de pluie.

L'éclairage public permettra de prolonger les activités dans la nuit.

#### **iii. Hygiène et assainissement**

Cette opération contribuera à mettre sur pied un cadre de vie sain et salubre. C'est aussi le moyen de générer de l'emploi pour les populations.

### **B.4.4. Risques**

#### **i. Eau potable**

Le kiosque à choix multiple nécessite pour la réussite une organisation sociale efficace pour la gestion de l'ouvrage, mais aussi la sécurisation des recettes de vente d'eau.

#### **ii. Eclairage public**

La mise en œuvre de ce système d'éclairage public nécessite de recourir à une entreprise spécialisée pour éviter les risques de mauvaise mise en œuvre pouvant porter des dommages sur la performance des installations.

Le plus gros risque est celui du vol des lampes et des panneaux. Pour cela il suffit de mettre en place des herses anti-escalade.

Tous les équipements du lampadaire solaire sont importés et le Cameroun dispose d'un nombre limité de fournisseur de service dans ce domaine. Tous les fournisseurs sont installés seulement à Douala et à Yaoundé, ce qui peut poser les risques dans le suivi après-vente. Pour réduire ces risques, le contrat de fourniture et d'installation doit intégrer une clause de suivi pendant au moins les deux premières années de fonctionnement, ceci pour former les agents de la Communauté Urbaine au suivi à distance et limiter les risques de dommages accidentels. Les équipements seront aussi garantis pour une période de 5 années.

#### **iii. Hygiène et assainissement**

Le risque pour ce type d'ouvrage peut être lié au défaut de fabrication. Ces défauts entraînent des désagréments pendant l'utilisation pouvant entraîner l'abandon de l'ouvrage s'il n'y a pas un suivi efficace à l'utilisation. Ce risque est annulé si les maçons sont bien formés et si le suivi de la construction est réalisé par un ingénieur expérimenté. L'autre risque est lié à la mauvaise utilisation de cet ouvrage.

#### B.4.5. Coûts

##### i. Eau potable

**Tableau 8:évaluation financière de l'amélioration de la distribution d'eau potable**

Activités	Coûts unitaires estimés HT	Nombre	Coûts totaux estimés HT
Dépenses investissements	2 550 000	9	22 950 000
Frais de branchement	400 000	9	3 600 000
Réalisation des extensions de réseaux et des branchements individuels (par le concessionnaire)	-	-	106 300 000
<b>Total</b>			<b>132 850 000</b>

Les coûts d'entretien d'un kiosque à eau à choix multiples sont les mêmes qu'une borne fontaine à savoir : le remplacement des robinets, les vannes d'arrêts ou des fuites dans la conduite d'alimentation après le compteur. Ces dépenses se chiffrent à environ 1 500 FCFA par mois. Le salaire du fontainier (désigné par l'ARAM) est proportionnel aux ventes. Les prix pratiqués dans les kiosques sont les mêmes que des bornes fontaines, c'est-à-dire 1000 FCFA par mètre cube. Le différentiel entre le prix de vente de la CDE et le prix de vente au kiosque sert à la rémunération du fontainier, le financement des activités du suivi d'exploitation réalisées par le comité d'usagers du kiosque, le paiement des petites opérations d'entretien du kiosque.

L'association de résident (ARAM) aura pour rôle de faire des campagnes auprès des habitants pour faciliter leur branchement au réseau nouvellement mis en place.

##### ii. Electricité et éclairage public

**Tableau 9:évaluation financière de la distribution d'électricité et de l'installation de l'éclairage public**

Activités	Coûts estimés HT
Les lampadaires solaires avec lampes LED	139 500 000
Plaider auprès du concessionnaire pour la réalisation des extensions des lignes et des branchements individuels	2 000 000
<b>Total</b>	<b>141 500 000</b>

Les lampadaires solaires sont des équipements très robustes avec un entretien réduit au changement de batterie tous les 5 à 8 ans en fonction du rythme d'utilisation. Les lampes LED ont une durée de vie supérieure à 50 000 heures (plus de 10 années d'utilisation). Un personnel formé à la Communauté Urbaine pour la gestion des lampadaires assurera le suivi à distance du dispositif. Ce travail devrait lui prendre au

maximum 1 heure par jour en temps normal. Il faudrait prévoir environ 5% du coût d'investissement par an pour le renouvellement des batteries.

### iii. Hygiène et assainissement

**Tableau 10: évaluation financière de l'amélioration de l'hygiène et de l'assainissement**

Activités	Coût estimé HT
Installer des latrines sèches pour les ménages	100 000 000
Développer des activités d'éducation communautaire à l'hygiène et salubrité	10 000 000
Rapprocher les bacs à ordures et multiplier les circuits de collecte de porte à porte	18 000 000
<b>Total</b>	<b>128 000 000</b>

L'entretien est un facteur important pour la pérennisation des ouvrages d'assainissement. Les opérations d'entretien seront limitées au nettoyage quotidien de la latrine, l'approvisionnement des fûts en eau pour le lavage des mains et la fourniture régulière de produit d'entretien. La vidange de la fosse se fait manuellement tous les 5 à 8 ans après la minéralisation des matières fécales. 20 000 FCFA/an/latrine.

**Tableau 11: Coût de gestion et entretien des services**

Services	Coûts estimés HT/an	Gestionnaires
Kiosque à eau	18 000	ARAM
Lampadaire solaire	7 075 000	CUK et CAK 2
Latrine familiale	20 000	populations

## B.5. Voirie

L'extension du réseau viaire a pour objectif de désenclaver le quartier Afan-Mabe par rapport au reste de la ville de Kribi en améliorant la circulation des biens et le développement de l'accessibilité aux parcelles. La volonté exprimée par les populations est ici de favoriser l'accès motorisé de leurs habitations. Ce besoin s'est durement fait ressentir ces dernières années, surtout en cas de sinistres (incendies) ou d'urgence (évacuation sanitaire). Il s'agira spécifiquement d'une libération des emprises des voies et réseaux divers de 10 m et 15 m par endroit pour les voies de desserte inter quartier. Les voies primaires seront seulement aménagées sur les emprises existantes. Le niveau de service retenu pour les voiries primaires c'est l'aménagement de la plate-forme en pavée et la réalisation des caniveaux de drainage des eaux pluviales. Le réseau secondaire, constitué des voies de desserte inter quartier, long de 5,4 km d'une emprise de 10 m et 15 m pour la voie de la « haute tension » fera l'objet d'ouverture des emprises, la réalisation des caniveaux et la chaussée pavée. A la fin de ces aménagements, le temps d'accès à la route par trajet piéton sera de 10 minutes au maximum pour les ménages les plus éloignés.



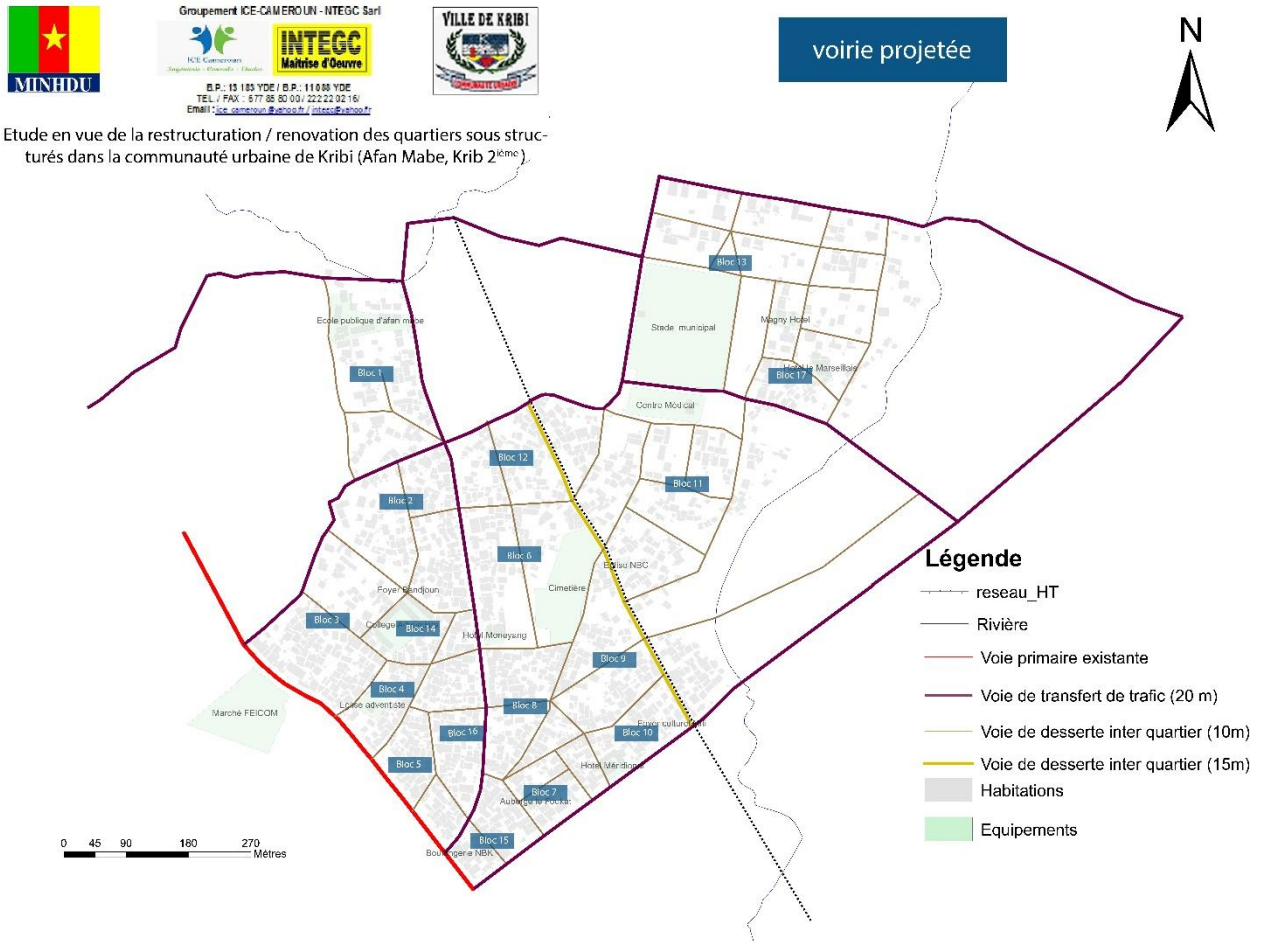


Image 12: Réseau viaire du quartier Afan-Mabe

**B.5.1. Objectif**

L'extension du réseau viaire a pour objectif de désenclaver le quartier Afan-Mabe par rapport au reste de la ville de Kribi en améliorant la circulation des biens et le développement de l'accessibilité aux parcelles. La volonté exprimée par les populations est ici de favoriser l'accès motorisé de leurs habitations. Ce besoin s'est durement fait ressentir ces dernières années, surtout en cas de sinistres (incendies) ou d'urgence (évacuation sanitaire). La voirie qui sera mise en place servira également de support pour le développement des infrastructures telles que les réseaux d'eau potable, l'électricité et les canaux de drainage des eaux pluviales. Trois types de voiries sur lesquelles l'amélioration du réseau devrait se baser : **les voies de transfert de trafic** avec trottoirs, parking et caniveaux (emprise 20 m) ; **les voies de desserte inter quartier** (emprise de 10 m et 15 m) et **les voies tertiaires** (10 m d'emprise).

**B.5.2. Description des Interventions**

L'option retenue pour la réalisation du réseau viaire est celle du désenclavement des blocs, les voies tertiaires et quartenaires étant laissées à la réalisation des populations elles-mêmes dans le cadre du fonds communautaire ou des autres financements nationaux à mobiliser par la commune d'Arrondissement de Kribi II. Il totalise 12 km de voirie et le temps d'accès à la parcelle la plus éloignée est de 10 minutes. De même, 136 parcelles seront touchées ou déplacés dans le cadre des travaux. Les populations préfèrent cette option. Elles jugent en effet préférable de perdre un nombre réduit de ménages en dépit de la taille

du réseau à mettre sur pied, étant donné la contrainte du relogement des ménages déplacés à l'intérieur du quartier. Elles ont également opté pour une libération totale des emprises de voies retenues, ce qui aura pour effet la transformation immédiate de l'image globale du quartier et l'amélioration instantanée de l'accessibilité.

- La voirie primaire, voies de transfert de trafic englobe les voies (7,5 km) de liaison inter-quartier et même de déviation du trafic entre le sud et le Nord de la ville. Ces infrastructures doivent être prises en charge dans les Budgets d'Investissement Public (BIP) du MINH DU ou du MINTP, dans la mesure où elles sont le prolongement dans la ville des routes nationales ou régionales. Certains travaux d'amélioration de la voirie primaire ont déjà débuté.
- Les voies de desserte inter quartier (5,4 km) seront donc celles sur lesquelles les interventions s'appesantiront. Elles seront réalisées au fur et à mesure à partir des négociations entre riverains d'un même bloc ou îlot.

La libération des voies tertiaires sera laissée à l'initiative des usagers de ces voies lors de la procédure d'indivision des îlots fonciers à immatriculer, sous la supervision de l'Association des résidents. Il s'agira spécifiquement pour la voie de desserte inter quartier d'une libération des emprises des voies et réseaux divers de 15 m selon le tracé définit par les populations lors de la projection sur le terrain.

### B.5.3. Opportunités

L'extension du réseau de voirie permettra la desserte des équipements dans le quartier. C'est le support des différents services (eau, électricité). Le réseau de voirie hiérarchisé est un moyen efficace de raccordement du quartier au reste de la ville.

### B.5.4. Risques

Le principal risque est lié à la prise en compte effective des ménages touchés lors des opérations de désenclavement. Pour cela, la mise en œuvre doit être participative et des mesures permettant de faciliter le relogement des populations doivent être prises avant d'engager les travaux.

### B.5.5. Coûts

Activités	Cout total estimé HT
Pavage des voies de desserte interquartier et mettre en place les réseaux divers (5,4 km)	<b>4 197 911 889</b>

## B.6. Equipements collectifs et activités génératrices de revenus

### B.6.1. Objectif

Les équipements collectifs représentent généralement des vecteurs de cohésion sociale à l'intérieur d'un espace urbain. Ils permettent d'autre part la sauvegarde d'un ensemble de droits humains tels que le droit à l'éducation, le droit à la santé, etc. Il sera question de renforcer la couverture en équipements. Il sera également développé des activités génératrices de revenus dans le but de lutter contre la pauvreté généralisée au sein du quartier, mais aussi contre la marginalisation sociale qui en résulte.

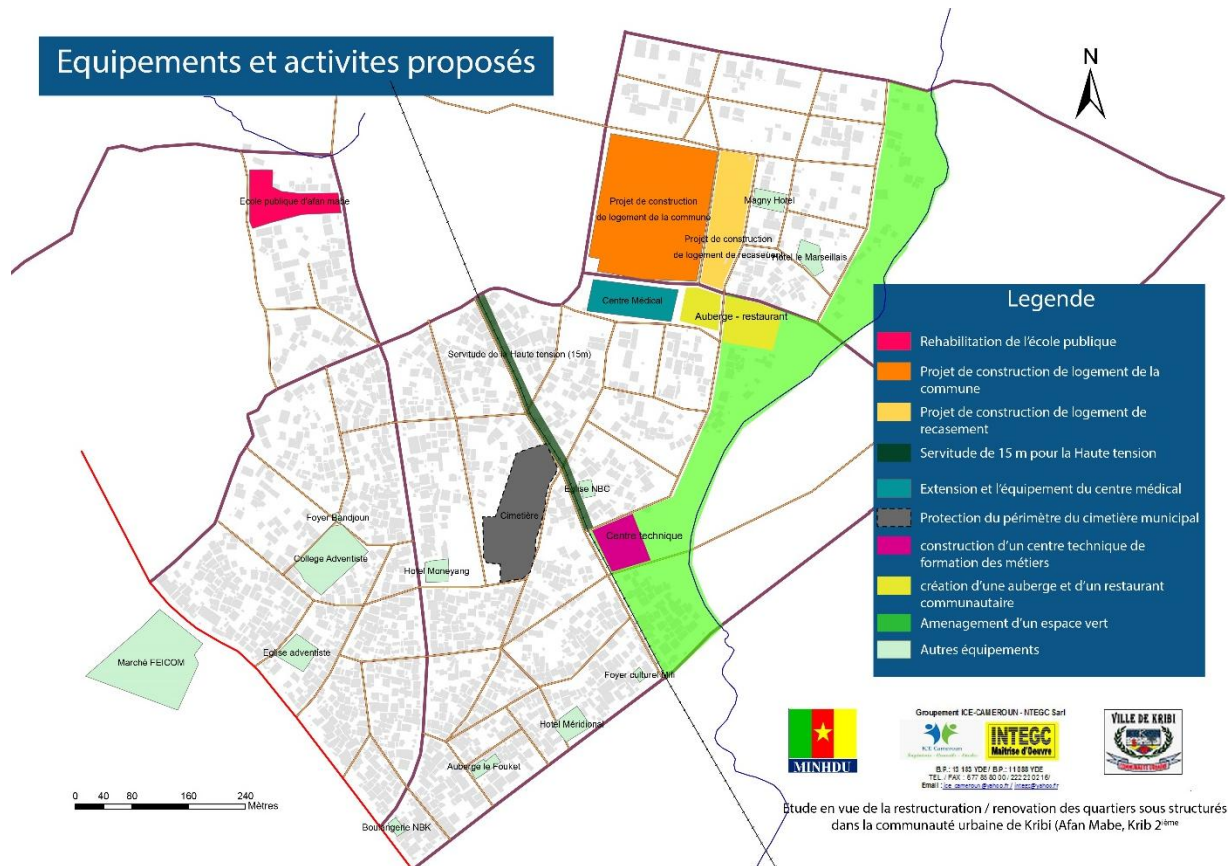


Image 13 : Carte des Equipements et activités proposées

**B.6.2. Description des Interventions**

Un certain nombre d'actions ont ainsi été identifiées dans ce sens :

- la réhabilitation de l'école publique d'Afan-Mabe:
  - réfectionner la toiture des anciens bâtiments de l'école publique ;
  - réhabiliter six (6) salles de classes dans l'école publique et leur équipement en table banc (60 tables bancs par classe) ;
  - construire un bâtiment de 50 m<sup>2</sup> au centre de santé afin de renforcer la capacité d'accueil du centre ;
- l'extension et l'équipement du centre médical en lits, en appareils et en matériel de soins, la modernisation du laboratoire médical, l'agrandissement de l'offre en spécialités médicales, la modernisation de la morgue ;
- la création d'une auberge communautaire au niveau de la bande marécageuse après assainissement qui sera gérée par l'Association des résidents. A cette auberge on associera la construction d'une maison des associations, elle permettra d'offrir un espace d'expression aux différents organismes de la ville tout en renforçant le tissu social du quartier. Elle comportera également un foyer culturel incluant une bibliothèque ;
- aménagement d'une aire de jeux de dimension réduite,
- Protection du périmètre du cimetière municipal qui représente le vecteur de la mémoire collective du quartier.

- la construction d'un centre technique de formation des métiers tels que la menuiserie, la soudure, l'électricité industrielle, l'informatique, la couture, la mécanique industrielle, l'hôtellerie, etc.
- Un espace de restauration grand public sera couplé à l'auberge communautaire déjà programmé. Cet espace sera équipé de hangar ouvert et de box qui seront mis en location aux femmes pour la restauration grand public.
- Une autre possibilité d'amélioration des activités génératrices de revenu sera mise en œuvre à travers le soutien aux petites activités économiques. Dans ce cadre, une synergie sera recherchée avec les programmes et les structures qui partagent les mêmes objectifs, à l'instar du Fonds National de l'Emploi qui a une agence à Kribi et d'autres programmes de promotion des emplois jeunes.

Ces différentes actions sont d'autant plus significatives qu'elles visent, non seulement l'amélioration de l'environnement immédiat des habitants du bidonville, mais également des retombées positives pour l'ensemble de la ville de Kribi.

### B.6.3. Risques

La libération des emprises constituent un risque pour la spatialisation des investissements. Les acteurs privés et publics doivent être impliqué dans la réalisation des équipements.

L'existence d'un projet de construction de 382 logements écologiques sur 3ha (site du stade actuel) initié par la mairie sans l'avis des populations

L'empiètement du périmètre de l'école par des constructions

Occupation illégale des cimetières par des constructions

### B.6.4. Coûts

**Tableau 12: Coût de mise en œuvre des équipements et des activités**

Activités	Coûts estimés HT
Réhabiliter l'école publique d'Afan-Mabe et construire de nouvelles salles de classe	35 000 000
Réhabiliter le centre de santé	50 000 000
Construire les infrastructures de loisir (aire multisports, case associative, espace de restauration grand public et auberge communautaire)	230 000 000
Protection du périmètre du cimetière	2 000 000
Construction d'un centre technique	50 000 000
Soutien aux petites activités	10 000 000
<b>Total</b>	<b>377 000 000</b>

**Tableau 13: Coût de gestion des équipements**

Activités	Coûts estimés HT/an	Gestionnaires
centre technique	5 000 000	Commune

---

infrastructures de loisir	5 500 000	d'Arrondissement de Kribi II
auberge communautaire	10 000 000	ARAM

Tableau 14: Tableau récapitulatif de la faisabilité technique

	Objectifs	Descriptions des interventions	Atouts	Contraintes	Coûts
<b>Opération de sécurisation foncière</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier les éléments susceptibles d'améliorer la gestion foncière</li> <li>• Attribuer des titres de propriétés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaboration d'un registre foncier urbain</li> <li>• Mise en place d'un système d'adressage pilote</li> <li>• Constitution et réserve foncière dans le quartier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bénéficier d'un titre foncier sur leur parcelle</li> <li>• Négocier des prêts ou des partenariats avec les opérateurs économiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conflit brutal opposant les populations et le propriétaire du titre foncier de 22ha</li> </ul>	290 000 000
<b>Logements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser l'accès au logement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construction de nouveaux logements pour le relogement des ménages déplacés</li> <li>• Réhabilitation des logements existants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement décent pour chaque ménage</li> <li>• Rentabilisation du foncier par densification</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Disponibilité foncière insuffisante pour l'implantation des logements</li> <li>• Faible implication des opérateurs économiques</li> <li>• Inquiétude de la population par rapport à la copropriété</li> </ul>	2 640 000 000
<b>Mise en valeur des zones inconstructibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en valeur des zones marécageuses et des ravins</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Calibrage du cours d'eau</li> <li>• Gestion du problème d'érosion</li> <li>• Aménagement des espaces de loisirs et de restauration</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lieu d'attraction</li> <li>• Epanouissement des jeunes</li> <li>• Rentabilisation des activités connexes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ambiguïté d'occupation entre le domaine national et le domaine privé de la bande marécageuse par les populations</li> </ul>	160 000 000

	Objectifs	Descriptions des interventions	Atouts	Contraintes	Coûts
<b>Services de bases</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rapprocher les infrastructures d'accès à l'eau potable insuffisante</li> <li>• Renforcer l'éclairage public</li> <li>• Disposer des bacs à ordures</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Extension du réseau d'eau sur les voies primaires, de transfert de trafic et les voies de desserte inter quartier (9km de réseau)</li> <li>• Installation de 5 kiosques à eau</li> <li>• Extension des lignes ENEO</li> <li>• Installation des lampadaires solaires au niveau des carrefours</li> <li>• Mise en place des 18 bacs à ordures</li> <li>• Mise en place des latrines sèches à double fosses ventilées au sein des équipements collectifs</li> <li>• Programme d'éducation communautaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accès à l'eau potable et atténuation des maladies causées par les eaux souillées</li> <li>• Réduction des problèmes d'insécurité</li> <li>• Cadre de vie sain et salubre</li> <li>• Génération d'emploi pour les populations</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organisation sociale efficace de la gestion du kiosque à eau</li> <li>• Défaut de mise en œuvre des lampadaires solaires</li> <li>• Risque dans le suivi après-vente des équipements des lampadaires</li> <li>• Défaut de fabrication des latrines sèches</li> </ul>	402 350 000
<b>Voirie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Désenclaver le quartier en améliorant la circulation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Désenclavement des blocs par la réalisation de 5,4 km de voie de desserte inter quartier d'emprise 10 m et 15 m de large lors de la</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desservir les équipements du quartier</li> <li>• Raccorder le quartier au reste de la ville</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 136 parcelles touchées lors de l'opération de désenclavement</li> </ul>	4 197 911 889

	Objectifs	Descriptions des interventions	Atouts	Contraintes	Coûts
		requalification de ces voies			
<b>Equipements collectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer la couverture des équipements</li> <li>• Développer les activités régénératrices de revenus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réhabilitation de l'école publique d'Afan-Mabe</li> <li>• Extension d'équipements du centre médical</li> <li>• Création d'auberge communautaire</li> <li>• Protection du périmètre du cimetière municipal</li> <li>• Construction d'un centre technique de formation des métiers et d'aire de jeux</li> <li>• Création d'un espace de restauration grand public</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'activités régénératrices de revenus dans le quartier</li> <li>• Faciliter l'insertion des jeunes dans le monde de l'emploi</li> <li>• Renforcer les relations sociales au sein du quartier</li> <li>• Faciliter l'accès aux soins médicaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Problème lié à la libéralisation des emprises</li> </ul>	377 000 000



## C. FAISABILITÉ INSTITUTIONNELLE

Le cadre institutionnel et réglementaire permet de recenser les éléments susceptibles de faciliter/justifier la réalisation des opérations d'aménagement du quartier Afan-Mabe.

### C.1. Rappel sur le GIFU

Les dispositions relatives à ce type d'association foncière sont données par la Loi N° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, dans sa section III. Tout d'abord, il faut noter qu'il n'a jamais été créé un GIFU dans tout le Cameroun d'où la première difficulté. En l'absence d'un cas palpable de GIFU, il est difficile de s'appuyer uniquement sur la loi, d'autant plus que les acteurs en charge de l'aménagement urbain eux-mêmes n'ont pas une parfaite connaissance sur ce type d'association innovante. Quant à la loi, elle offre des paragraphes peu détaillés de ce type de groupement conduisant ainsi à la complexité de compréhension.

La zone ne comporte qu'un seul grand titre. Les autres propriétaires quant à eux ne se sentent en outre pas concernés par la résolution des conflits fonciers, car possédant déjà leurs titres fonciers. Ils pensent néanmoins apporter des idées dans le cadre des réflexions sur la sécurisation foncière des occupants. Pour l'ensemble des acteurs, le principal objectif est de protéger leurs intérêts et non ceux des populations. Il est donc impossible d'aborder la mise en place du GIFU dans le quartier Afan-Mabe.

### C.2. Dispositions réglementaires

Les dispositions réglementaires favorables, pouvant aider à la bonne réussite du projet sont :

#### C.2.1. Constitution du 18 janvier 1996

La Constitution de la République du Cameroun établit les principes fondamentaux de protection des droits individuels, dont le droit de propriété: «La propriété individuelle est le droit d'user, de jouir et de disposer de biens garantis à chacun par la loi. Nul ne saurait en être privé si ce n'est pour cause d'utilité publique, et sous la condition d'une indemnisation dont les modalités sont fixées par la loi.»

#### C.2.2. Ordonnance n°74-1 et n°74-2 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier et domanial

Ces textes font de l'Etat le seul propriétaire légal et le gardien des terres. Il lui donne la prérogative d'intervenir pour s'assurer de l'utilisation rationnelle des terres, en fonction des priorités de développement du pays. Selon ces textes, les terres du Cameroun sont classées en trois grandes catégories : la propriété privée, le domaine public, et le domaine national.

- **La propriété privée** : Est propriété privée tout bien acquis par l'Etat ou par les individus : terres immatriculées, « freehold lands », terres acquises sous le régime de la transcription, terres consignées au Grundbuch. Seules les terres ayant ce statut peuvent, selon la loi camerounaise, bénéficier de l'indemnisation en cas de déplacement involontaire ;
- **La propriété publique** : C'est le statut de tout bien mobilier ou immobilier mis à part pour l'utilisation directe du public ou des services publics. Cette propriété peut être publique naturelle (comme les côtes, les voies d'eau, le sous-sol, l'espace aérien), ou publique artificielle, faite de tout terrain affecté à des usages divers tels que les routes, les pistes, les chemins de fer, les lignes télégraphiques et téléphoniques, les

alluvions déposées en amont et en aval des sites construits pour un usage public, les monuments publics et bâtiments installés et maintenus par l'Etat, les concessions aux chefs de tribus traditionnels de terres. Les biens du domaine public sont inaliénables, imprescriptibles, et insaisissables ;

- **Le domaine national** : Il est composé des terres qui ne sont classées ni dans le domaine privé de l'Etat ou des autres personnes, ni dans le domaine public. Elles sont administrées par l'Etat, pour une mise en valeur et une utilisation rationnelles. Elles peuvent être allouées en concession par l'Etat à des tiers, louées, ou assignées. Elles peuvent aussi être occupées par des habitations, les plantations, les zones de pâturages. Elles peuvent encore être libres de toute occupation.

### **C.2.3. Loi n°85/009 du 04 Juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation et décret n°87/1872/ du 16 décembre portant application de la loi n°85/009 du 04 Juillet 1985**

Les textes ci-dessus définissent les procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique des terres et déterminent les compensations à accorder aux victimes en relation avec la Constitution et la législation foncière.

En rappel, l'expropriation affecte uniquement la propriété privée telle qu'elle est reconnue par les lois et règlements. L'expropriation ouvre droit à l'indemnisation pécuniaire ou en nature. L'indemnité due aux personnes évincées est fixée par le décret d'expropriation. Le décret d'expropriation entraîne le transfert de propriété et permet de muter les titres existants au nom de l'Etat ou de toute autre personne de droit public bénéficiaire de cette mesure.

En principe, l'expropriation ouvre droit à une indemnisation préalable. Toutefois, dans certains cas, le bénéficiaire de l'expropriation peut, avant le paiement effectif de l'indemnité, occuper les lieux de publications du décret d'expropriation. Un préavis de six (06) mois à compter de la date de publication du décret d'expropriation, est donné aux victimes pour libérer les lieux. Ce délai est de trois (03) mois en cas d'urgence.

L'acte de déclaration d'utilité publique est suspensif de toute transaction et de toute mise en valeur sur les terrains concernés. Aucun permis de construction ne peut, sous peine de nullité d'ordre public être délivré sur les lieux.

### **C.2.4. Arrêté n° 0832/Y.15.1/MINUH/D000 du 20 Novembre 1987 fixant les bases de calcul de la valeur vénale**

Ce texte, et aux fins d'indemnisation, classe les constructions en 6 catégories ou standings, fonction de la nature des matériaux utilisés. Chaque catégorie bénéficie à la compensation d'un taux particulier qui tient par ailleurs compte de l'état de vétusté de l'investissement. Les taux d'indemnisation existants courent entre 1960 et 1990.

Ils étaient pendant cette période revalorisés annuellement sur la base d'un taux de 7%, certainement pour tenir compte de l'inflation

### **C.2.5. Expropriation (pour cause d'utilité publique)**

Plusieurs textes officiels sont relatifs à l'expropriation

- L'ordonnance n° 74-3 du 6 juillet 1974 est relative à la procédure d'expropriation et présente les éléments permettant de calculer l'indemnité d'expropriation.
- La loi 85/009 du 4 juillet 1985 est plus large, elle règle les conditions d'expropriation pour cause d'utilité publique, elle précise aussi les différentes sortes de compensation et

d'indemnisation et parle aussi du contentieux au cas où l'exproprié n'est pas satisfait de l'indemnisation ou de la compensation.

- Le décret n°87/1872 du 16 décembre 1987 fixe les modalités d'application de la loi n° 85/009. Il développe principalement les procédures d'expropriation.

#### i. Procédure d'expropriation

Seul l'Etat est habilité à ordonner l'expropriation. La procédure d'expropriation en vigueur à Cameroun comporte successivement les étapes suivantes (articles 3 à 6, chapitre 1 de L'ordonnance n° 74-3 du 6 juillet 1974 et articles 2 à 16 du décret n°87/1872 du 16 décembre 1987) :

- Une requête en expropriation, émanant d'un Ministère, d'un Etablissement public ou d'une Mairie qui souhaite entreprendre l'expropriation, est transmise au Ministre chargé des domaines (MINDCAF)
- L'étape suivante consiste à nommer, sur décision du ministre une commission de constat qui va réaliser une enquête administrative, publique et immobilière dont l'objectif est le recensement des droits et des ayant droits. Cette Commission présidée par le Préfet, le Gouverneur ou le MINATD et composée des sectoriels et autorités traditionnelles, a pour rôle de :
  - i. choisir et faire borner les terrains aux frais du bénéficiaire de l'opération,
  - ii. constater les droits et évaluer les biens mis en cause,
  - iii. identifier leurs titulaires et propriétaires ;
- Parallèlement, un plan d'expropriation des propriétés est déposé dans la mairie concernée et est soumis à enquête publique pendant 30 jours.
- S'il n'y a pas d'opposition pendant ces 30 jours et sur la base de l'enquête publique et de l'enquête immobilière, une déclaration d'utilité publique (DUP) est prise, par décret du Conseil des Ministres sur proposition du Ministre des domaines et l'expropriation est rendue exécutoire ; l'autorité expropriante dispose alors de 24 mois pour l'exécuter.

Le déclenchement consiste en la saisine du MINDCAF (Direction des domaines, Sous-Direction des expropriations et des Indemnisations) par un dossier comprenant :

- Une demande assortie d'une note explicative indiquant l'objet de l'opération ;
- Une fiche dégageant les principales caractéristiques des équipements à réaliser et précisant notamment : la superficie approximative du terrain sollicité dûment justifié, un plan sommaire de l'investissement validé par le MINDAF, la date approximative de démarrage des travaux, la disponibilité des crédits d'indemnisation avec indication de l'imputation budgétaire ou de tous autres moyens d'indemnisation.

Lorsqu'au vu de ces éléments le Ministre des Domaines juge le dossier recevable et le projet d'utilité publique, il prend un arrêté **déclarant d'utilité publique** les travaux projetés et définit le niveau de compétence de la Commission chargée de l'enquête. Cet arrêté suspend sur ledit terrain toutes transactions, mises en valeur et délivrance de permis de bâtir. Ces terres qui avec cet arrêté sont désormais partie de la propriété de l'Etat à la fin font l'objet d'un décret d'affectation au département bénéficiaire, en l'occurrence le MINDUH ou la mairie de Kribi 2<sup>ème</sup>.

**Le même arrêté stipule que, pour les personnes morales de droit public sollicitant l'expropriation pour cause d'utilité publique et avant d'y recourir, elles doivent procéder**

**au préalable aux négociations avec les propriétaires ou ayant-droits concernés. En cas d'aboutissement de leurs négociations, elles doivent se conformer aux règles d'acquisition de droit commun**

## **ii. Eligibilité**

Le chapitre 2 de l'ordonnance n° 74-3 du 6 juillet 1974 et le chapitre 2 de la loi N°85/009 indiquent les dispositions relatives à l'éligibilité aux indemnités :

- L'indemnité porte sur le dommage matériel direct, immédiat et certain causé par l'éviction (article 8 de l'ordonnance 74-3 et article 7 de la loi 85/009).
- L'indemnité peut être pécuniaire ou sous forme de compensation En nature (article 8 de la loi 85/009).
- Le prix de l'indemnisation des terres est différent suivant que le terrain résulte d'une transaction normale de droit commun ou qu'il résulte d'une détention coutumière ayant donné lieu à l'obtention d'un titre foncier. Dans le premier cas, l'indemnisation est égale au prix d'achat, et dans le deuxième cas, elle est égale au taux des terrains domaniaux (article 9 de l'ordonnance 74-3 et article 9 de la loi 85/009).
- La valeur des constructions est déterminée par la commission de constat et d'évaluation, par contre les maisons vétustes ou celles réalisées sur les emprises publiques ne recevront pas d'indemnisation (article 10 de la loi 85/009).
- Les modalités de détermination de la valeur des cultures et plantations détruites sont fixées par décret (alinéa 1, article 10 de la loi 85/009).
- Les articles des textes relatifs aux expropriations ne traitent pas des occupants sans titre qui constituent en fait la majorité. Néanmoins, l'article 17 de l'ordonnance 74 les reconnaît comme attributaires quand ils ont occupé la terre d'une manière personnelle, réelle, évidente et permanente se traduisant par une mise en valeur. Ces occupants ont d'ailleurs été en fait pris en compte dans un certain nombre de cas d'expropriation antérieurs (oléoduc Tchad- Cameroun, quartier Nylon à Douala...).

## **iii. Détermination et paiement des indemnités**

Les indemnités sont déterminées comme suit :

- Pour les mises en valeur (cultures, bâtiments, etc.), et sur les terres, il existe des tarifs. Il s'agit de bases de calcul qui peuvent guider la commission d'expropriation. Le tarif relatif aux cultures est récent (2003) et réaliste. Celui relatif aux constructions est plus ancien (1990), mais tient néanmoins compte des catégories et standings de maisons (il serait nécessaire de l'actualiser). Celui relatif à la valeur des terres est ancien (1994) et surtout correspond au prix des terrains domaniaux qui est très faible par rapport au prix du marché (ex. à Douala 3 000F/m<sup>2</sup> au lieu de 50 000F).
- Dans la réalité, Pour les terres enregistrées, la valeur est déterminée sur la base du marché alors que pour les terres non enregistrées, on suit (éventuellement) le prix des terres domaniales. On peut donc noter que la réalité est un peu différente de ce qui est prévu par la loi. Si un accord amiable est obtenu entre la Commission d'Expropriation et l'exproprié, procès-verbal de cet accord est dressé. L'indemnité doit alors être payée à l'exproprié avant déguerpissement.

## **iv. Recours judiciaire**

S'il n'est pas possible d'obtenir un accord amiable sur le montant des indemnités, l'exproprié adresse sa réclamation au ministère des domaines. S'il n'obtient pas satisfaction, dans un délai

d'un mois, il saisit le tribunal compétent du lieu de situation du bien exproprié. Après avoir écouté les parties, le Tribunal statue sur le montant des indemnités (article 10 de la loi 85/009).

#### **C.2.6. Le droit de préemption**

Son application est régie par le chapitre 4 de titre 2 de la Loi N° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun. L'ensemble des propriétaires fonciers situé dans le périmètre d'intervention du quartier Afan-Mabe est soumis au droit de préemption. L'Etat devient l'acquéreur prioritaire de tout bien immobilier qu'un propriétaire désire vendre, les modalités de vente sont conformes à la réglementation en vigueur. Dans le cas d'Afan Mabe, le nombre de propriétaire étant limité, le droit de préemption ne peut constituer un outil efficace pour la sécurisation foncière et le relogement des populations.

#### **C.2.7. Copropriété**

Elle est régie par la loi n° 2010/022 du 21 déc. 2010 relative à la copropriété des immeubles et son décret d'application est le N° 2011/1131/PM du 11 mai 2011 fixant les modalités d'application de la loi N° 2010/022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété des immeubles. Tout cet arsenal juridique et réglementaire vise à harmoniser la vie entre copropriétaires, qu'il s'agisse de l'entretien des escaliers et des cages d'escaliers, de l'éclairage des couloirs, de l'utilisation des façades principales ou encore de la réfection de la tuyauterie. Bien plus, ces textes n'ont pour objectif de mieux assurer la protection des droits individuels des copropriétaires ainsi que la protection de la copropriété elle-même.

Au-delà des règles générales de copropriété définies dans le règlement de copropriété, cette loi apporte une innovation majeure dans l'économie sociale et solidaire en ce sens qu'elle permet à plusieurs personnes de mutualiser leurs efforts afin d'obtenir un immeuble dans le principe de l'indivision. Cette loi est pour finir l'expression même du vouloir vivre ensemble, tant elle aborde des règles (modalités d'utilisation des parties communes, concertation des voisins) indispensables à la préservation du bon voisinage dans une société où l'individualisme est souvent érigé en modèle de vie.

Cette loi tout nouvellement mis en application constitue une aubaine pour le relogement des populations d'Afan-Mabe après intervention dans la mesure où elle permettrait d'économiser les terrains et de garantir le recasement d'un grand nombre de personnes en hauteur dans la même zone. Les occupants deviendront propriétaires de leur logement car il leur sera remis des titres de copropriété. Ce sont des titres qui protégeront leurs droits. Toutefois, pour garantir le bon fonctionnement et la bonne administration de la copropriété, un règlement de copropriété devra être rédigé et des organes tels que le syndicat de copropriété, le syndic de copropriété et le conseil syndical de copropriété devront être créés. Un statut portant sur la copropriété précisant les rôles et les différentes charges pour l'entretien des espaces communs sera élaboré.

L'élément fondamental est le droit de préemption qui sera garanti par le droit de préemption mais subsiste les considérations relatives au niveau de vie, au standing de l'habitation autre fois occupé, à la superficie du terrain et du nombre de maisons situées sur les terrains déguerpis.

Tableau 15:Tableau récapitulatif des dispositions réglementaires

Législation camerounaise	Dispositions réglementaires facilitant l'intervention à Afan-Mabe	Élément d'appréciation	Lacune où contrainte probable	Recommandation pour le projet
Constitution du 18 janvier 1996	Toute privation de la propriété individuelle résulte d'une utilité publique qui induit forcément une indemnisation	Il y'a indemnisation en cas de réinstallation involontaire. Seulement si le propriétaire dispose d'un titre de propriété		Vulgarisation et application rigoureuse des lois
Ordonnance n°74-1 et n°74-2 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier et domaniale	L'immatriculation est le seul mode d'accès et de preuve à la propriété foncière, c'est le moyen ultime permettant de sécuriser le foncier dans les zones à habitat précaire Elle suggère la transformation des titres et actes existant alors en titres fonciers pour les populations ne possédant pas encore de titre foncier Elle définit les 3 grandes catégories de terres au Cameroun			Vulgarisation et application rigoureuse des lois
Loi n°85/009 du 04 Juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités	Ils définissent les procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique des terres et déterminent les compensations à accorder aux victimes en relation avec la Constitution et la législation foncière		Contre les maisons vétustes ou celles réalisées sur les emprises publiques ne recevront pas d'indemnisation (article	Néanmoins, l'article 17 de l'ordonnance 74 les reconnaît les populations sans titre comme attributaires quand ils ont occupé la terre d'une manière personnelle, réelle, évidente et

Législation camerounaise	Dispositions réglementaires facilitant l'intervention à Afan-Mabe	Élément d'appréciation	Lacune où contrainte probable	Recommandation pour le projet
<p>d'indemnisation</p> <p>Décret n°87/1872/ du 16 décembre portant application de la loi n°85/009 du 04 Juillet 1985</p>			<p>10 de la loi 85/009). Sachant qu'à Afan-Mabe la majeure des constructions sont en planches (50,7%) ; l'on sait que le bois n'est pas un matériau de constructions définitives selon la législation Camerounaise. Les articles des textes relatifs aux expropriations ne traitent pas des occupants sans titre</p>	<p>permanente se traduisant par une mise en valeur. Il faudrait prendre en compte ces occupants comme cela a été le cas dans un certain nombre de cas d'expropriation antérieurs (oléoduc Tchad-Cameroun, quartier Nylon à Douala...).</p> <p>Prévoir des mesures d'indemnisation pour les personnes limitée dans l'accès aux biens et aux ressources (maison en location, ressource naturelle</p>
<p>L'arrêté N°00832/Y.15.1/MIN UH/D00 du 20 novembre 1987 fixant les bases de calcul de la valeur vénale des constructions frappées d'expropriation pour cause d'utilité publique</p>	<p>Elle identifie 6 catégories d'immeubles facilitant ainsi les bases de calcul. Le taux de compensation est égal à la valeur nette actuelle du bien tenant compte de l'état de dépréciation :</p> <p><b>Les terres</b>- la compensation est égale au prix de cession du Service des domaines (Généralement des prix sociaux)</p> <p><b>Les cultures</b>- selon les types de cultures Barèmes officiels (taux figés)</p> <p><b>Les constructions</b> - Barèmes officiels en m<sup>2</sup>, établis en fonction de : i) La</p>	<p>Le tarif relatif aux cultures est récent (2003) et réaliste</p> <p>Pas d'indemnisation pour les immeubles vétustes, ou menaçant ruine, ou construits en enfreignant la réglementation</p>	<p>Le tarif relatif aux constructions est ancien (1990) et nécessite d'être réactualisé.</p> <p>Le tarif relatif à la valeur des terres est ancien (1994) et surtout correspond au prix des terrains domaniaux qui est très faible par rapport au prix du marché (ex. à Douala 3</p>	<p>L'indemnisation sur la base du bien déprécié ne permettrait pas aux populations affectées par le projet de le remplacer, eu égard à l'inflation.</p> <p>Privilégier le dialogue pour une gestion des plaintes à L'amiable et dans la proximité</p> <p>Les personnes affectées doivent être informées à l'avance des options qui leur sont offertes, puis être Associées à leur mise en œuvre</p>

Groupement ICE – INTEGC

Législation camerounaise	Dispositions réglementaires facilitant l'intervention à Afan-Mabe	Élément d'appréciation	Lacune où contrainte probable	Recommandation pour le projet
	classification (six catégories), ii) Age (taux de vétusté), iii) dimensions et superficie Taux réévalué à 7,5% / an jusqu'en 1990		000F/m2 au lieu de 80 000F). Il nécessite d'être réactualisé	



## C.3. Rôle des acteurs

### C.3.1. La Commune d'Arrondissement de Kribi II

Le bilan actuel de la gouvernance urbaine souligne une faible contribution des collectivités locales à la prise en charge du volet social à Afan-Mabe. Depuis la création de la Commune d'Arrondissement de Kribi II en 2008, l'on relève en effet qu'aucun projet n'a été réalisé à son initiative dans le quartier. La commune d'arrondissement représente cependant le premier intervenant dans la prévention des bidonvilles.

Néanmoins, un budget de 75 millions tiré du BIP a été transféré à la commune pour les opérations d'aménagement d'Afan-Mabe. Les engins seraient déjà disponibles au niveau du port de Douala et pourront servir au tracé des voies. De façon générale, le rôle de la Commune d'Arrondissement pourrait se définir dans la maîtrise d'ouvrage délégué de la réalisation de la voirie tertiaire et des voies piétonnes, ainsi que de la réalisation des équipements collectifs tels que le centre culturel, les aires commerciales et de loisirs...

Il faut dire que la commune s'implique de plus en plus dans l'aménagement du quartier. La CAK 2 à travers un partenariat avec les italiens de STABEX ont initié un projet de construction de 382 logements écologique sur le site du stade actuel. Le projet devant occuper le site du stade, il est également prévu la construction d'un stade municipal au quartier BOUSSIKI à l'aide d'un financement de 300 millions apporté par la Commune elle-même.

### C.3.2. La Communauté Urbaine de Kribi

Les Communautés Urbaines ont pour mission de gérer, sous tutelle de l'État, les affaires locales en vue du développement économique, social et culturel de ses populations. Les lois du 22 juillet 2004 prévoient le rôle prééminent des collectivités territoriales dans la gestion de la question foncière, mais les champs de compétence ne sont pas définis. Les décrets d'application devraient les préciser. A Kribi, la Communauté Urbaine est récente (création en 2009) et n'a pas encore engagé des actions dans les bidonvilles de Kribi, même si le PDU de la ville prévoit une vaste opération de restructuration des quartiers caractérisés par l'habitat insalubre. Elle se distingue cependant par la mise sur pied d'actions d'assainissement de grande envergure. Le rôle stratégique des communautés urbaines dans l'amélioration des bidonvilles est défini par la loi d'urbanisme qui les consacre comme instances d'accréditation des actes d'urbanisme et de construction dans la ville, mais leur attribue également la responsabilité de l'animation du cadre de vie et du fonctionnement des équipements collectifs. C'est en ce sens que l'Association des Résidents d'Afan-Mabe sollicite un appui de la Communauté Urbaine de Kribi dans la recherche de financements auprès des bailleurs de fonds.

Le rôle de la Communauté urbaine de Kribi dans l'opération de restructuration du bidonville d'Afan-Mabe devrait être central. Il s'étend de la restructuration à la réhabilitation des équipements collectifs tels que l'école publique et le centre de santé, à la maîtrise d'ouvrage délégué des infrastructures structurantes (voirie primaire et voie de desserte inter quartier), l'accompagnement de la société HYSACAM pour la mise en place des bacs à ordures et du circuit de collecte des déchets, l'aménagement des parcelles assainies dans les zones de Bas-fonds, la vente des parcelles issues de la spéculation foncière et la participation à la sécurisation foncière.

Mais les responsables affirment que la CUK ne dispose ni de moyens financiers à cet effet, ni de plan d'action pour le quartier Afan-Mabe. Ils ont ajouté par la suite que c'est au MINH DU qu'incombe la charge de tout ce qui concerne les opérations d'aménagements.

### **C.3.3. Les délégations départementales du MINH DU et du MINDCAF**

La Délégation départementale du MINH DU de Kribi est le service déconcentré de l'Etat en première ligne des questions liées à la prévention et l'amélioration des bidonvilles. Elle apporte en effet un appui technique aux différentes institutions concourant à l'aménagement de la ville et de l'habitat, notamment la communauté urbaine de Kribi. Dans le cadre de son rôle stratégique, il faut noter qu'elle pilote actuellement une plate-forme de contrôle des permis de construire et des matériaux utilisés dans la construction. En ce qui concerne les interventions-clés pour l'amélioration du bidonville d'Afan-Mabe, elle est donc en mesure d'assurer la maîtrise du processus d'élaboration et de mise en œuvre des règles d'urbanisme applicable à la zone de restructuration d'Afan-Mabe qui précise les types de construction et les types de matériaux autorisés par secteurs.

Le MINH DU, entant qu'initiateur du projet et maître d'ouvrage, détient les moyens de sa politique. Son rôle consistera essentiellement à réaménager les infrastructures existantes en vue de leurs viabilisations. La délégation devra s'impliquer beaucoup plus, dans les opérations, surtout dans la résolution des litiges fonciers.

La Délégation départementale du MINDCAF est, quant à elle, chargée de la supervision des procédures d'acquisition des parcelles de terrain et de l'immatriculation des propriétaires fonciers. Elle est également responsable de la gestion des terres et de l'expropriation. Elle joue un grand rôle dans l'accompagnement des populations dans le processus de régularisation foncière, mais également dans l'identification des réserves foncières.

### **C.3.4. Les autres délégations départementales**

De façons indirectes les autres services déconcentrés de la ville auront pour rôles de contribuer à sécuriser les réserves foncières communales, de plus ils interviendront dans l'aménagement des parcelles destinées à accueillir des équipements, logements, etc.

### **C.3.5. Les sociétés de fourniture d'eau et d'énergie**

Le projet associe les deux opérateurs publics pour l'eau et l'électricité, qui souhaitent ainsi gagner de nouveaux clients. Les habitants d'Afan-Mabe sont des clients potentiels pour les services. Deux éléments permettront aux opérateurs d'intervenir : (i) la création de voiries primaires, supports de réseaux et le long desquelles il est possible d'installer des bornes fontaines ou des points de distribution ; (ii) la pérennisation de ces quartiers, qui permet le recensement de leurs habitants qui deviennent ainsi de possibles clients officiels. Ainsi, le maillage par la voirie et l'irruption du secteur formel dans ce quartier constituent un facteur clé de leur développement. L'intervention des opérateurs publics marque le premier pas vers le droit commun et en appelle d'autres.

A Kribi, le réseau de distribution de l'eau potable est géré par la CDE et qui dispose d'une agence dans la ville. Le Cahier de charge d'affermage du service de distribution de l'eau potable définit cependant des normes d'exploitation qui sont peu favorables aux populations des quartiers précaires tels qu'Afan-Mabe. Le branchement à l'eau potable est en effet conditionné par l'existence d'une voirie à une distance de 25 m qui sert de support au réseau. Avec l'extension de la trame viaire prévue dans le cadre de l'amélioration du bidonville, le rôle de la société de distribution d'eau potable (CDE) se définit à l'extension du réseau de canalisation.

L'énergie électrique est fournie à Kribi par la Société Nationale d'Electricité (SONEL) ; société initialement à capitaux publics qui a été privatisée en 2001 et rebaptisée AES-SONEL. Elle dispose également d'une agence à Kribi. Son rôle stratégique dans l'amélioration des bidonvilles se décline dans l'installation de l'éclairage public au sein du quartier, et dans la couverture des zones non éclairées dont le problème d'enclavement sera résolu avec l'extension des voies de desserte inter quartier et tertiaire.

#### **C.3.6. MAETUR, SIC**

La MAETUR qui est l'opérateur public en charge de la production des terrains en milieu urbain et ruraux sera associée à l'opération de sécurisation du foncier à usage de logement. Il est important d'associer la SIC, principal opérateur responsable de la construction des logements sociaux au projet d'amélioration de l'habitat. Les deux structures travailleront ensemble pour renforcer l'offre en logement.

#### **C.3.7. ARAM**

L'Association des résidents d'Afan-Mabe (ARAM) a été créée depuis août 2013. Elle a un grand rôle à jouer dans la bonne réalisation des projets à Afan-Mabe. Sachant que cette association représente la volonté des populations, elle sera le premier organe consultatif dans la sélection des projets qui correspondent le mieux aux populations. Les différentes options d'aménagements lui seront présentées. Elle a également un grand rôle à jouer dans la supervision des initiatives de développement local. Ce sera le principal gestionnaire des investissements

#### **C.3.8. Fonds National de l'Emploi**

Le Fonds National de l'Emploi joue un grand rôle dans l'emploi des jeunes. Ils pourront faciliter le recrutement des jeunes dans la mise en œuvre des divers équipements. Ils pourront également aider dans la recherche des employés pour la gestion de ces mêmes équipements.

## D. FAISABILITÉ FINANCIÈRE

### D.1. Récapitulatif des investissements

L'ensemble des investissements à réaliser dans le quartier comportent des coûts qui devront être supporté par différents acteurs ceci en fonction de leur niveau d'implication dans le projet. Nous nous intéresserons essentiellement à la capacité de financement de la communauté urbaine et de la commune d'arrondissement de Kribi 2<sup>ème</sup>. En tant que principaux acteurs chargés de la mise en œuvre et de la gestion de la plupart des investissements, Il convient d'analyser les finances communales afin de pouvoir identifier les moyens réels dont dispose la commune.

**Tableau 16: Tableau récapitulatif des coûts des opérations**

Opération	Activités	Cout estimé HT	Acteurs financier impliqués
<b>Sécurisation foncière</b>	Réaliser un Registre foncier Urbain	45 000 000	MINHDU/CAK II/MINDCAF
	Mettre en place un système d'adressage pilote pour la ville dans la zone	35 000 000	CUK /CAK II
	Constituer et sécuriser des emprises réserves foncières dans le quartier qui sont nécessaires aux équipements collectifs et aux opérations de recasement	35 000 000	MINHDU/CAK II/MINDCAF
	Faciliter l'obtention des morcellements aux occupants du titre foncier N°984/O du 18 avril 1986	60 000 000	MINHDU/CAK II/MINDCAF / ARAM
	Encadrer le processus d'obtention des titres fonciers aux occupants du domaine national par voie d'immatriculation groupée et morcellement	115 000 000	MINHDU/CAK II/MINDCAF /ARAM
<b>Sous - total 1</b>		<b>290 000 000</b>	
<b>Logements</b>	Aménagement du site des nouveaux logements	2 640 000 000	MAETUR / SIC / MINH DU / CAK II Opérateurs économiques
	Accompagnement des résidents pour la mise à	5 000 000	MINH DU/ CUK /CAK II

Opération	Activités	Cout estimé HT	Acteurs financier impliqués
	niveau de leurs habitations		
	Proposition aux résidents des plans type de logement	20 000 000	MINHDU
	Elaboration d'un cadre de partenariat privé – privé et public – privé pour la reconstruction des logements	15 000 000	MINHDU
<b>Sous - total 2</b>		<b>2 680 000 000</b>	
<b>Mise en valeur des zones inconstructibles</b>	Aménagement de l'espace vert le long du cours d'eau	80 000 000	CAK II / FEICOM
	Aménagement des espaces de loisir	30 000 000	CAK II / FEICOM
	Aménagement des espaces de restauration	25 000 000	CUK II / FEICOM
	Installation des ouvrages d'assainissement au niveau des autres zones marécageuses (vers l'école publique et la chefferie d'Afan-Mabe)	25 000 000	CUK
<b>Sous - total 3</b>		<b>160 000 000</b>	
<b>Eau potable</b>	Dépenses investissements pour 9 kiosques	22 950 000	MINHDU/CAK II / FEICOM/ARAM/Gestionnaire
	Frais de branchement pour 9 kiosques	3 600 000	MINHDU/CAK II / FEICOM/ARAM/Gestionnaire
	Réalisation des extensions de réseaux et des branchements individuels (par le concessionnaire)	106 300 000	CDE / ARAM
<b>Sous - total 4</b>		<b>132 850 000</b>	
<b>Eclairage public</b>	Les lampadaires solaires	139 500 000	MINHDU / CAK II

Opération	Activités	Cout estimé HT	Acteurs financier impliqués
	avec lampes LED		
	Plaider auprès du concessionnaire pour la réalisation des extensions des lignes et des branchements individuels	2 000 000	ARAM / CAK II / CUK
<b>Sous - total 5</b>		<b>141 500 000</b>	
<b>Hygiène et assainissement</b>	Installer des latrines améliorées à l'école publique et promouvoir les latrines familiales améliorées	100 000 000	CAK II/ FEICOM/ MINH DU
	Développer des activités d'éducation communautaire à l'hygiène et salubrité	10 000 000	CAK II / MINH DU
	Rapprocher les bacs à ordures et renforcer les circuits de collecte de porte à porte	18 000 000	CUK / HYSACAM / CAK II
<b>Sous - total 6</b>		<b>128 000 000</b>	
<b>Voirie</b>	Paver les voies de desserte interquartier et mettre en place les réseaux divers (5,4 km)	<b>4 197 911 889</b>	MINH DU / CAK II / FEICOM
<b>Sous - total 7</b>		<b>4 197 911 889</b>	
<b>Equipements</b>	Réhabiliter l'école publique d'Afan-Mabe et construire de nouvelles salles de classe	<b>35 000 000</b>	CAK II
	Réhabiliter le centre de santé	<b>50 000 000</b>	MINSANTE
	Construire les infrastructures de loisir (aire multisports, case associative, espace de restauration grand public et auberge	<b>230 000 000</b>	MINH DU / CUK / CAK II / FEICOM

Opération	Activités	Cout estimé HT	Acteurs financier impliqués
	communautaire)		
	Protection du périmètre du cimetière	2 000 000	CAK II
	Construction d'un centre technique	50 000 000	CUK / CAK II / FEICOM
	Soutien aux petites activités	10 000 000	CUK
<b>Sous - total 8</b>		<b>377 000 000</b>	

Tableau 17 : Tableau récapitulatif des coûts de gestion des investissements

Activités	Couts estimés HT/an	Gestionnaires
Kiosque à eau	18 000	ARAM
Lampadaire solaire	7 075 000	CUK et CAK 2
Latrine familiale	20 000	Populations
Centre technique	5 000 000	Commune d'Arrondissement de Kribi II
Infrastructures de loisir	5 500 000	CAK 2
Auberge communautaire	10 000 000	ARAM

## D.2. Situation financière de la Communauté Urbaine de Kribi et de la Commune d'Arrondissement de Kribi 2

Nos travaux de diagnostic ont été menés dans la perspective d'une identification des forces et des faiblesses des dispositifs financiers desdites collectivités. L'objectif est de donner une vision globale de la situation financière de la CUK et de la CAK 2 à travers des indicateurs clés : (1) analyse de l'équilibre financier et de la capacité d'épargne, (2) ratios de la situation financière. L'analyse sera menée à partir des comptes de la CUK et de la CAK 2. Les tableaux seront présentés de manière à avoir une vision consolidée des finances locales des collectivités dans son ensemble. De ce fait, la revue analytique des comptes administratifs et de gestion de la période allant de 2012 à 2014 pour la CUK et de 2013 à 2015 pour la CAK 2 a laissé apparaître certaines insuffisances tel que présentées dans les tableaux ci-dessous.

### D.2.1. Equilibre financier

L'équilibre financier des deux collectivités est établi sur trois exercices à partir des comptes administratifs. Les tableaux ci-dessous résument l'évolution de leur situation financière.

**Tableau 18 : Equilibre financier des comptes administratifs de la Communauté urbaine de Kribi**

En milliards de FCFA	2012	2013	2014	Evolution moyenne annuelle (%)
1. Recettes totales de fonctionnement	1 584 264 227	1 982 788 205	1 756 316 929	8%
2. Report	-	-	-	
3. Recettes réelles de fonctionnement	965 030 257	726 678 415	816 879 287	-9%
4. Dépenses réelles de fonctionnement	753 596 514	634 190 123	698 178 574	-4%
<b>5. Epargne de gestion (3)-(4)</b>	<b>211 433 743</b>	<b>92 488 292</b>	<b>118 700 713</b>	<b>-24%</b>
6. Annuités				
-Frais financiers	536 984	893 201	2 021 066	
-Remboursement du capital	15 557 072	11 181 336	19 160 540	
<b>Total 6</b>	<b>16 094 056</b>	<b>12 074 537</b>	<b>21 181 606</b>	
<b>7. Epargne nette (5)-(6)</b>	<b>195 339 687</b>	<b>80 413 755</b>	<b>97 519 107</b>	<b>-29%</b>
8. Dépenses d'investissement	421 512 393	130 253 713	121 556 846	-49%
9. Recettes d'investissement hors prélèvement	232 566 476	22 487 826	-	-97%
10				
. Solde de clôture	22 487 826	- 15 277 595	- 18 562 954	-110%

Le tableau ci-dessus sur l'équilibre financier de la communauté urbaine laisse apparaître que durant la période étudiée, les comptes n'ont été excédentaires qu'au cours de l'année 2012. L'année 2014 est celle au cours de laquelle la CUK a enregistré la plus grande perte avec un résultat déficitaire de 18 562 954 FCFA en fin d'exercice. Cette situation serait la résultante d'un montant nul des recettes d'investissement au cours de cette année. Passant de 965 030 257 à 726 678 415 FCFA, les recettes réelles de fonctionnement ont connu une baisse de 25%. Il en est de même des recettes d'investissement qui ont diminué de 90% au cours des deux premières années, avec un montant nul en 2014.

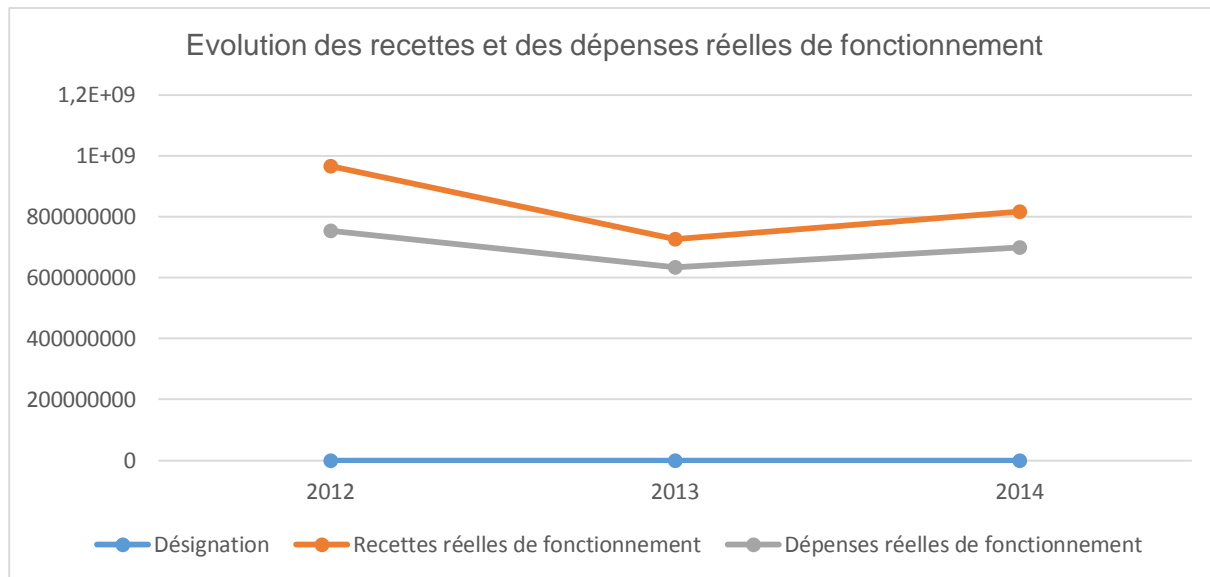
L'épargne nette représente la marge de manœuvre dont dispose la collectivité pour autofinancer ses investissements, une fois le capital de sa dette remboursé. D'après le tableau ci-dessus, il apparaît que l'épargne nette de la CUK s'est détériorée entre 2012 et 2013 et a connu une légère augmentation en 2014 demeurant néanmoins largement en deçà de celle de 2012. Elle enregistre un taux moyen d'évolution négatif de 29%. Le niveau d'épargne de la CUK en 2013 témoigne de fortes tensions budgétaires et soulève un réel problème d'équilibre budgétaire à très court terme. En d'autres termes, depuis 2013, la collectivité a de plus en plus besoin de recourir à l'emprunt pour autofinancer ses investissements.

Tel qu'illustré dans le graphique ci-après, les dépenses de la CUK ont diminué au fil des années. Seules les dépenses de fonctionnement ont légèrement augmenté en 2014 par rapport à l'année précédente. On peut néanmoins apprécier la corrélation entre les recettes et les dépenses de fonctionnement de la CUK. Lorsque les recettes de la CUK ont diminué de 25% entre 2012 et 2013, les dépenses ont également baissé mais à un taux inférieur par rapport aux



recettes (-16%). Par ailleurs, la légère augmentation des recettes entre 2013 et 2014 (12%) a également favorisé une légère croissance des dépenses de fonctionnement (10%). Les dépenses réelles de fonctionnement de la CUK s'élèvent à 695 321 737 FCFA en moyenne par an.

**Figure 1 : Evolution des dépenses et des recettes réelles de fonctionnement**



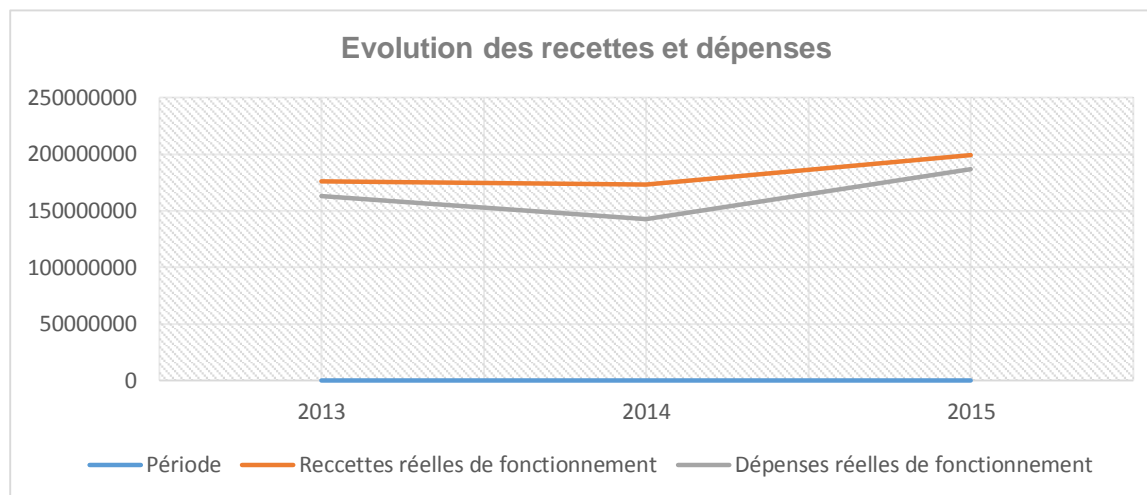
**Tableau 19 : Equilibre financier des comptes administratifs de la Commune d'Arrondissement de Kribi 2**

En millions de FCFA	2013	2014	2015	Evolution moyenne annuelle (%)
1.Recettes totales de fonctionnement	162 922 210	232 986 771	369 973 027	76%
2.Report	-	-	-	
3.Recettes réelles de fonctionnement	175 858 766	173 470 148	199 067 903	9%
4.Dépenses réelles de fonctionnement	163 162 439	142 796 674	186 779 477	11%
<b>5.Epargne de gestion (3)-(4)</b>	12 696 327	30 673 474	12 288 426	26%
6.Annuités -Frais financiers -Remboursement du capital <b>Total 6</b>	0	2 500 000 <b>2 500 000</b>	0	
<b>7.Epargne nette (5)-(6)</b>	12 696 327	28 173 474	12 288 426	21%
8.Dépenses d'investissement	9 819 614	64 095 833	48 662 343	308%
9.Recettes d'investissements hors prélèvement	18 050 000	90 723 222	85 638 823	257%
<b>10.Solde total</b>	<b>56 653 953</b>	<b>56 895 823</b>	<b>49 264 906</b>	<b>-9%</b>

Le tableau ci-dessus portant sur l'équilibre financier de la CAK 2 laisse apparaître que durant la période allant de 2013 à 2015, les comptes administratifs sont demeurés excédentaires malgré une baisse de 13,41% en 2015 par rapport à 2014. Entre 2013 et 2014, le solde de la commune a légèrement augmenté de 0,43%.

Quant à l'épargne nette de la CAK 2 (représentant sa capacité à s'autofinancer), elle est demeurée positive avec un pic enregistrée en 2014, soit +122% par rapport à l'année précédente. Par ailleurs, on observe une bonne corrélation entre les recettes et les dépenses de fonctionnement de la CAK2. En effet, tel qu'illustrer dans le graphique suivant les dépenses tendent à baisser lorsque les recettes diminuent.

Figure 2 : Evolution des recettes et dépenses de la CAK2



### D.2.2. Ratios de la situation financière

Il s'agit de dresser un profil des différentes collectivités à partir de quelques ratios clés de santé financière (cf. ci-dessous).

Tableau 20 : Ratios de la situation financière de la CUK

Désignation	2012	2013	2014
Population par an	90 728	93 246	95 764
% d'accroissement de la population	2,70%	2,70%	2,70%
1.volume budgétaire total en recettes par habitant	25 397	28 986	23 770
2. Recettes totales de fonctionnement par habitant	17 462	21 264	18 340
3.Recettes réelles par habitant	10 637	7 793	8 530
4.Autofinancement (épargne nette) /recettes réelles	20,24%	11,07%	11,94%
5.Poids du personnel (charges du personnel/dépenses de fonctionnement)	24,04%	29,90%	30,59%
6. Capacité de désendettement (Dette/Epargne)	0,24	0,93	1,70

Avec une population de plus de 90 000 habitants, il ressort de l'analyse que le volume budgétaire par habitant de la CUK a augmentée de 14% entre 2012 et 2013 pour ensuite baisser de 18% en 2014. On a tendance à observer que le budget alloué à la CUK ne prend pas en considération l'évolution de la population. Dans le même ordre d'idées, les recettes réelles de fonctionnement par habitant tendent également à diminuer au fil des années. Au fur et à mesure que la population augmente, ces recettes diminuent. On constate une baisse de 20% entre 2012 et 2014.

Pour ce qui est de la part de l'épargne nette de la CUK sur ses recettes réelles de fonctionnement, les analyses du tableau ci-dessus montrent qu'elle s'est considérablement dégradée au cours de la période étudiée. Alors qu'elle représentait plus de 20% des recettes émises en 2012, elle a chuté de 45% entre 2012 et 2013 pour enregistrer une légère augmentation de 8% en 2014. On en déduit de ce fait que plus les années passent, plus la communauté a du mal à s'autofinancer ou encore à financer d'autres investissements à partir de leurs fonds propres.

Contrairement aux autres ratios, celui du poids du personnel est en amélioration au fil des années. En effet, les charges du personnel ont un poids considérable sur les dépenses de la CUK. Elles ont représenté à elles seules 30% des dépenses de fonctionnement en 2014.

La capacité de désendettement correspond au nombre d'années dont aurait besoin une collectivité pour rembourser sa dette, si elle y consacrait toute son épargne. D'après les comptes administratifs obtenus, les dettes enregistrées par la CUK en fin d'exercice augmentent dans le temps. Sur la période 2012-2014, les dettes de la collectivité ont augmenté de 258%, soit une évolution annuelle moyenne de 147%. Ainsi, avec une épargne relativement en régression, la capacité de remboursement des dettes par la collectivité est passée d'environ trois mois à plus d'un an. En d'autres termes, plus le temps passe, plus la CUK la capacité de désendettement de la CUK se détériore.

**Tableau 21 : Ratios de la situation financière de la CAK2**

Désignation	2013	2014	2015
Population	40 000	40 000	40 000
1. volume budgétaire total en recettes par habitant	11 206,25	17 255,4	18 000
2. Recettes totales de fonctionnement par habitant	4 073	5 825	9 249
3. Recettes réelles de fonctionnement par habitant	4 396	4 337	4 977
4. Autofinancement (épargne nette) /recettes réelles	7,22%	16,24%	6,17%
5. Poids du personnel (charges du personnel/dépenses de fonctionnement)	24,90%	30,82%	30,20%
6. Capacité de désendettement	0,82	0,36	0,26

Il ressort des comptes administratifs de la CAK 2 que la population est restée constante au cours des trois dernières années. En nous basant de ce fait sur cette population, l'analyse du ratio du volume budgétaire des recettes par habitant fait ressortir une amélioration au fil des années. On est passé d'un budget de 11 206 en 2013 à 18 000 par habitant en 2015 soit une évolution de 61% au cours de cette période. On en déduit que bien que la population soit constante, le budget de cette commune augmente par an. Pour ce qui est du ratio relatif aux recettes réelles par habitant, il ressort que celui-ci a connu une légère baisse (-1,4%) entre 2013 et 2014 pour ensuite rebondir en 2015.

Le rapport entre l'épargne de la CAK 2 et ses recettes réelles quant à lui a connu une très grande amélioration (+125%) entre les deux premières années pour aller chuter en 2015. En effet, la capacité de la CAK 2 à s'autofinancer s'est améliorée au cours de l'année 2014 pour ensuite se dégrader en 2015. La part de l'épargne dans les recettes de la commune ne représentait que 6,17% en 2015.

Le poids du personnel sur les dépenses de la commune d'arrondissement ont progressé de 24% entre 2013 et 2014, pour légèrement diminuer en 2015.

En rapportant les dettes à l'épargne (capacité de désendettement), nous constatons que la commune à une forte capacité à rembourser ses dettes. Sa capacité de désendettement s'améliore au fil des ans passant de 8 mois à environ trois mois entre 2013 et 2015. Ceci est dû au fait que les dettes de la commune diminuent dans le temps.

**D.2.3. Marges de Manœuvre des collectivités**

Cette section permet d'apprécier la qualité des recettes et des dépenses de chaque collectivité en fonction de leur évolution.

**Tableau 22 : Principaux postes en recettes de fonctionnement de la CUK**

Désignation	Montants			Evolution moyenne annuelle (%)	%par rapport aux recettes de fonctionnement			Moyenne annuelle
	2012	2013	2014		2012	2013	2014	
Recettes de fonctionnement	965 030 257	726 678 415	816 879 287	-15,35%				
Dont								
• CAC	106 690 884	97 407 354	152 149 602	42,61%	11,06%	13,40%	18,63%	14,36%
• Impôts locaux								
- Patente, licence	402 000 000	307 000 000	281 344 978	-30,01%	41,66%	42,25%	34,44%	39,45%
- Fiscalité foncière	20 000 000	15 000 000	21 000 000	5,00%	2,07%	2,06%	2,57%	2,24%
- Autres (autres recettes fiscales)	45 000 000	-	751 347		4,66%	0,00%	0,09%	1,59%
• Dotations de l'Etat	-	-	-		0,00%	0,00%	0,00%	
• Taxes municipales et produits de l'exploitation	25 260 000	23 677 000	48 441 500	91,77%	2,62%	3,26%	5,93%	3,94%
• Autres recettes (taxes communales directes et indirectes)	247 407 269	167 866 561	191 079 788	-22,77%	25,64%	23,10%	23,39%	24,04%

Il ressort de l'analyse du tableau ci-dessus que la patente cumulée à la licence représente la principale source des recettes de fonctionnement de la Communauté urbaine de Kribi. Elle représente à elle seule 39,45% des recettes de fonctionnement par an avec un pic en 2012. Les centimes additionnels communaux représentent environ 14,36% de ces recettes par an. Il ressort également que la CUK n'a pas bénéficié des dotations provenant de l'Etat au cours de la période étudiée. Les produits liés à l'exploitation plus précisément à l'exploitation du domaine contribuent à hauteur de 3,94% des recettes de fonctionnement par an dans cette communauté. Les autres taxes représentées ici par les taxes communales directes et indirectes ont également une part importante dans les recettes de la CUK.

**Tableau 23: Principaux postes en recettes de fonctionnement de la CAK2**

Désignation	Montants			Evolution moyenne annuelle (%)	% par rapport aux recettes de fonctionnement			Moyenne annuelle
	2013	2014	2015		2013	2014	2015	
Recettes de fonctionnement	175 858 766	173 470 148	199 067 903	13%				
Dont								
• CAC	55 053 350	73 776 021	81 895 855	49%	31%	43%	41%	38,32%
• Impôts locaux								
- Patente, licence	-	-	-					
- Fiscalité foncière	-	-	-					
- Autres (autres recettes fiscales)	30 905 883	1 182 444	18 000 000	-42%	18%	1%	9%	9,1%
• Dotations de l'Etat	-	1 000 000	1 000 000	-100%		1%	1%	0,54%
• Taxes municipales et produits de l'exploitation	1 797 000	2 006 000	135 000	-92%	1%	1%	0%	0,75%
• Autres recettes (taxes communales directes et indirectes)	20 348 600	22 270 516	24 265 844	19%	12%	13%	12%	12,2%

D'après les comptes administratifs de la CAK 2, il ressort que les centimes additionnels communaux représentent en moyenne 38,32% des recettes de fonctionnement par an. Ils sont en amélioration chaque année avec un pourcentage d'évolution annuelle moyen de 49%. Au cours des années 2014 et 2015, la commune a bénéficié des subventions en provenance de l'Etat. Aucune patente, licence et encore moins taxe foncière n'ont été enregistrées au sein de cette commune au cours de ladite période d'après les comptes administratifs analysés. Les produits liés à l'exploitation des domaines quant à eux ne représentent que 0,75% des recettes de fonctionnement par an.

Après avoir ainsi analysé les recettes de fonctionnement de ces deux collectivités, il nous revient ainsi de faire ressortir les dépenses de ces dernières. Il s'agit en effet d'analyser les principaux postes de dépenses de fonctionnement.

**Tableau 24: Principaux postes en dépenses de fonctionnement de la CUK**

Dépenses	2012	2013	2014	% par rapport aux dépenses réelles de fonctionnement	% Evolution moyenne annuelle
Dépenses ordinaires					
• Frais de personnel	181 167 494	189 651 195	213 598 138	<b>28,18%</b>	11,74%
• Consommation eau	1 612 031	1 602 000	1 200 000	<b>0,21%</b>	-17,09%
• Consommation électricité	1 800 000	2 400 000	2 400 000	<b>0,32%</b>	22,22%
• Consommation téléphone	13 586 641	26 377 691	24 284 769	<b>3,15%</b>	54,98%
• Carburant et lubrifiants	59 463 800	57 774 900	50 355 000	<b>8,07%</b>	-10,33%
• Autres (Transferts versés)	1 065 000	312 000	288 000	<b>0,08%</b>	-50,45%
Dépenses extraordinaires					
• Entretien des réseaux d'eau et d'électricité	56 879 898	16 229 737	18 009 917	<b>4,23%</b>	-42,94%
• Entretien des voiries	114 357 206	113 683 654	100 921 932	<b>15,85%</b>	-7,85%
• Entretien des bâtiments communaux	25 903 068	23 027 571	24 015 625	<b>3,50%</b>	-4,70%
• Entretien résidence du magistrat communal	4 062 195	3 466 000	-	<b>0,54%</b>	

Il ressort des comptes administratifs de la CUK que les frais de personnel évoluent chaque année avec un taux moyen d'évolution annuelle estimé à 11,74%. La consommation d'eau est représentée par la consommation d'eau pour les bâtiments communaux et celle pour la résidence du magistrat communal. On constate que cette dépense est en nette diminution au fil des années, le pourcentage d'évolution étant d'environ -17,09% par an. La dépense liée à

l'électricité est aussi subdivisée en deux telle que celle liée à l'eau. Toutefois, contrairement à la consommation d'eau, celle de l'électricité a évolué entre 2012 et 2013 pour se stagner en 2013 et 2014. Les dépenses liées aux frais de postes et télécommunications ont connu une augmentation de plus de 94% entre 2012 et 2014 pour ensuite subir une légère baisse de 7,93% en 2014. Pour ce qui est des dépenses de carburant, elles sont en nette régression au cours de la période étudiée. Dans la même mouvance, les autres dépenses ici représentées par les transferts versés tels que les frais de participation aux dépenses des établissements sociaux, ont également diminué au fil des années.

L'analyse des dépenses extraordinaires fait apparaître que la CUK dépense énormément en termes d'entretien des voiries. Bien que variant de -7,85% par an au cours de la période étudiée, l'entretien des voiries représente plus de 15% en moyenne des dépenses réelles de fonctionnement de la CUK par an. La dépense liée à l'entretien des réseaux d'eau et d'électricité quant à elle a connu une baisse de 71% entre 2012 et 2013 pour enregistrer une légère hausse (10,97%) entre 2013 et 2014. Elle représente environ 4,23% des dépenses réelles de fonctionnement de la CUK par année. Pour ce qui est de l'entretien des bâtiments communaux (3,5% des dépenses réelles en moyenne), on observe une légère baisse d'année en année. Passant de 25 903 068 en 2012 à 24 015 625 FCFA en 2014, soit une variation de - 4,7% en moyenne par an.

La CUK dépense en moyenne 166 852 268 FCFA chaque année pour l'entretien des voiries, réseaux d'eau et électricité, bâtiments communaux, etc., ce qui représente près de 24% de ses dépenses réelles par an.

**Tableau 25 : Principaux postes en dépenses de fonctionnement de la CAK2**

Désignation	2013	2014	2015	% par rapport aux dépenses réelles de fonctionnement	% Evolution moyenne annuelle
Dépenses ordinaires					
• Frais de personnel	40 623 785	44 011 599	56 400 949	<b>28,64%</b>	<b>25,11%</b>
• Consommation eau	133 196	48 203	84 618	<b>0,05%</b>	<b>-8,25%</b>
• Consommation électricité	687 653	758 679	641 801	<b>0,43%</b>	<b>-3,91%</b>
• Consommation téléphone	181 000	45 000	409 087	<b>0,12%</b>	<b>286,65%</b>
• Carburant et lubrifiants	13 945 855	13 675 960	16 721 350	<b>9,03%</b>	<b>13,41%</b>
• Autres (Transferts versés)	1 889 072	1 060 798	980 885	<b>0,81%</b>	<b>-33,15%</b>
Dépenses extraordinaires					
• Entretien des réseaux d'eau et d'électricité	-	-	-		
• Entretien des voiries	20 033 699	3 206 338	29 229 972	<b>10,06%</b>	<b>257,85%</b>
• Entretien des bâtiments communaux	1 136 500	1 172 023	71 821	<b>0,52%</b>	<b>-61,48%</b>
• Entretien résidence du Maire	799 500	-	-		



Les comptes administratifs de la CAK2 révèlent que les frais de personnel évoluent chaque année. Le taux moyen d'évolution annuelle de cette dépense s'élève à 25,11% par an. La consommation d'eau est représentée par la consommation d'eau pour les bâtiments de la collectivité et la consommation pour la résidence du chef de l'exécutif. On constate que cette dépense est en nette diminution entre 2013 et 2014 pour un rebond en 2014, le pourcentage moyen d'évolution étant d'environ -8,25% par an. La dépense liée à l'électricité est aussi subdivisée en deux telle que celle liée à l'eau. Néanmoins, contrairement à la consommation d'eau, celle de l'électricité a évolué entre 2013 et 2014 pour ralentir en 2015. Les dépenses liées aux frais de postes et télécommunications ont connu une augmentation de plus de 280% entre 2014 et 2015. Pour ce qui est des dépenses de carburant, elles ont légèrement diminué de 1,94% entre 2013 et 2014. Elles ont par la suite progressé de 22,27% au cours de la période suivante.

L'analyse des dépenses extraordinaires de la CAK2 fait apparaître que l'entretien des voiries représente une part non négligeable des dépenses réelles de fonctionnement. Cette dépense représente en moyenne 10,06% des dépenses réelles de la commune. Elle a baissé de 84% entre 2013 et 2014 pour ensuite augmenté de plus de 810% la période suivante. Pour ce qui est de l'entretien des bâtiments communaux (0,52% des dépenses réelles en moyenne), on a observé une variation de 3,13% entre 2013 et 2014.

La CUK dépense en moyenne 18 549 951 FCFA chaque année pour l'entretien des voiries, bâtiments communaux et de la résidence du Maire, ce qui ne représente que 4% de ses dépenses réelles par an.

#### D.2.4. Analyses des impayés et des risques des collectivités

L'analyse des impayés a pour objectif de compléter les éléments contenus dans le diagnostic précédent par des éléments « extrabudgétaires », en recettes et en dépenses, à prendre en compte dans le cadre de l'analyse de l'existant et dans les projections financières.

**Tableau 26 : Tableau des impayés de la CUK**

Désignation	2012	2013	2014
Mandats non payés au 31/12	33 072 151	58 014 123	122 245 031
Dont			
- Concessionnaires		2 650 402	457 875
- Entretien des voiries, réseaux d'eau et électricité, bâtiments communaux, etc.	10 554 815	17 905 379	46 913 125
- Salaires et CNPS	8 867 669	24 952 357	10 627 821
- Fournisseurs privés	1 645 909	1 264 809	19 697 829

D'après les comptes administratifs de la CUK, les montants non payés à la fin de l'exercice augmentent au fil des années. On constate une évolution de +270% des impayés entre 2012 et 2014. Les impayés des concessionnaires (électricité, eau et télécommunications) n'évoluent pas au même rythme que ceux de l'exercice. Ils ont enregistré une augmentation de 107% entre 2012 et 2013 puis ont connu une forte baisse de 83% entre 2013 et 2014. Alors qu'en 2012 ils représentaient 4% des mandats non payés, en 2014 ils ne représentent que 0,37%. Tout comme les impayés des concessionnaires, ceux des salaires et CNPS ont augmenté

(181%) entre 2012 et 2013 pour ensuite chuté (-57%) en 2014. En 2013, les salaires et CNPS représentaient près de la moitié (43%) du montant total des impayés de cette année.

On observe par ailleurs que les impayés liés à l'entretien des voiries, bâtiments communaux, etc. augmentent d'année en année. Le montant de ces impayés a varié de 70% entre 2012 et 2013. On évalue la variation moyenne de ces impayés à 192% par an. Ceci pourrait refléter en quelque sorte l'incapacité de la CUK d'assurer l'entretien de ces lieux dans le temps. Leur faible capacité d'autofinancement se dégradant au fil des années ne leur permet pas d'assurer de financer cette dépense.

**Tableau 27 : Tableau des impayés de la CAK 2**

Désignation	2013	2014	2015
Mandats non payés au 31/12	10 290 949	6 425 396	1 613 081
Dont			
- Salaires et CNPS	6 010 402	540 495	-
- Fournisseurs privés	1 749 638	1 166 814	-

Le tableau ci-dessus fait apparaître une baisse des montants des impayés de cette commune au fil des années. Le montant total des impayés en fin d'exercice a diminué de près de 84% entre 2013 et 2015. Il en est de même des impayés liés aux salaires et cotisations. Ils sont passés de 6 010 402 FCFA en 2013 à 540 495 FCFA en 2014 soit une baisse de 91% au cours de cette période. Nous avons observé que ces impayés représentaient 58% des mandats non payés de l'exercice 2013. En 2015, le montant des impayés liés aux salaires était nul d'après les comptes administratifs de la CAK 2. Il en est de même des impayés des fournisseurs privés qui ont diminué de 33% entre 2013 et 2014 et ont enregistré un montant nul en 2015. Nous n'avons pas enregistré les impayés des concessionnaires dans les comptes administratifs de cette commune.

#### **D.2.5. Analyse financière prospective : marges de manœuvre pour les investissements à venir**

Cette analyse est réalisée dans le but de s'assurer de la pérennité des équilibres financiers des deux collectivités, tout en évaluant sa capacité à réaliser et à poursuivre les investissements souhaités. Ainsi, deux indicateurs seront utilisés : l'épargne brute et la capacité de désendettement.

En nous appuyant sur les comptes administratifs des deux collectivités, nous avons pu obtenir les résultats suivants :

- Pour la CUK

**Tableau 28 : Récapitulatif de quelques données financières de la CUK**

	2012	2013	2014	Moyenne	Evolution annuelle moyenne
Budget primitif d'investissement	720 000 000	1 081 115 282	520 000 000	773 705 094	-10%
Recettes d'investissement	232 566 476	22 487 826	-	85 018 101	-90%
Dépenses d'investissement	421 512 393	130 253 713	121 556 846	224 440 984	-49%

	2012	2013	2014	Moyenne	Evolution annuelle moyenne
Epargne (CAF)	195 339 687	80 413 755	97 519 107	124 424 183	-29%
Dettes	46 387 595	74 456 813	166 166 110	95 670 173	147%
Capacité de désendettement	0,24	0,93	1,70	0,96	

Tableau 29 : Coût des investissements à réaliser par la CUK

Libellé	Coût des investissements à réaliser par CUK (en millions de FCFA)	
	Part fonds propres	Part Emprunts
Sécurisation foncière	23 497 696	
Mise en valeur des zones constructibles	25 000 000	
Eclairage public	1 342 725	
Hygiène et assainissement	5 915 471	
Voirie	-	380 662 671
Equipements	10 000 000	187 981 566
Total des investissements (05 ans)	<b>65 755 892</b>	<b>568 644 237</b>
<b>Soit à investir par an (I)</b>	<b>13 151 178</b>	<b>113 728 847</b>
Entretien à réaliser (II) :		
Entretien des voiries	<b>4 749 891</b>	
<b>TOTAL (I+II)</b>	<b>17 901 069</b>	

Il ressort des tableaux ci-dessus que la CUK, avec un montant d'épargne moyen estimé à 124 424 183 FCFA par an, est à même de financer les investissements souhaités. En effet, le montant de ces investissements à réaliser à partir des fonds propres de la communauté s'élèvent à 17 901 069 FCFA par an. Toutefois en prenant en compte la dégradation de l'épargne de cette collectivité (soit à un taux négatif de 29% l'an), il se pourrait que la CUK, au bout de quelques années, ait du mal à réaliser ses investissements. Il faut tenir compte du fait que la communauté est en déséquilibre budgétaire affichant un résultat de plus en plus déficitaire depuis 2013.

D'autre part, avec une capacité de désendettement en régression au fil des ans, la CUK aura du mal à rembourser les emprunts qu'elle va contracter auprès du FEICOM pour financer les investissements liés au projet. En effet, le montant de cet emprunt s'élève à 113 728 847 FCFA largement supérieur à la moyenne des dettes (95 670 173 FCFA) accumulées par la commune entre 2012 et 2014.

Dépensant en moyenne 166 852 268 FCFA par an, la CUK sera capable de réaliser les investissements liés à l'entretien des voiries qui leur sera assigné. Estimés à 4 749 891 FCFA l'an, ces investissements ne représentent que 2,85% du montant moyen que la communauté dépense par an pour divers entretiens.

Nous pouvons conclure en disant que la CUK pourra réaliser ces investissements si, d'une part, elle diminue certaines dépenses (par exemple les dépenses de personnel qui s'accroissent

chaque année), et accroît ses recettes de fonctionnement ce qui permettra de reconstituer un niveau satisfaisant de son épargne. Car un niveau d'autofinancement satisfaisant permettra non seulement d'assainir la situation financière de la communauté mais aussi d'engager d'autres investissements.

➤ Pour la CAK 2

**Tableau 30 : Récapitulatif de quelques données financières de la CAK 2**

	2013	2014	2015	Moyenne	Evolution annuelle moyenne
Budget primitif d'investissement	290 150 000	480 026 956	366 026 973	378 734 643	23%
Recettes d'investissement	18 050 000	90 723 222	85 638 823	64 804 015	396%
Dépenses d'investissement	9 819 614	64 095 833	48 662 343	40 859 263	374%
Epargne (CAF)	12 696 327	28 173 474	12 288 426	17 719 409	-3%
Dettes	10 400 726	10 160 570	3 214 217	7 925 171	-47%
Capacité de désendettement	0,82	0,36	0,26	0,48	

**Tableau 31 : Coût des investissements à réaliser par la CAK 2**

Libellé	Coût des investissements à réaliser par CAK2 (En millions de FCFA)	
	Part fonds propres	Part Emprunts
Sécurisation foncière	266 502 304	
Mise en valeur des zones constructibles		135 000 000
Eau potable	26 550 000	
Eclairage public	140 157 275	
Hygiène et assainissement	15 915 471	100 000 000
Voirie		186 337 329
Equipements	87 000 000	92 018 434
<b>Total des investissements (05 ans)</b>	<b>536 125 050</b>	<b>513 355 763</b>
Soit à investir par an (I)	107 225 010	102 671 153
Entretien à réaliser (II)	12 825 109	
Entretien des voiries	2 325 109	
Entretien des bâtiments communaux	10 500 000	
<b>TOTAL (I+II)</b>	<b>120 050 119</b>	<b>102 671 153</b>

Il ressort des tableaux ci-dessus que la CAK 2, avec un montant annuel d'épargne moyen estimé à 17 719 409 FCFA et qui régresse de 3% en moyenne par an, est incapable de financer les investissements souhaités. En effet, le montant de ces investissements à réaliser à partir des fonds propres de la commune s'élève à 120 050 119 FCFA par an, soit plus de 600%

supérieur à la capacité d'autofinancement de la commune. Bien qu'affichant un solde excédentaire en fin d'exercice depuis 2013, la commune ne pourra pas supporter une si grande charge.

D'autre part, on observe que le montant de l'emprunt à contracter (102 671 153 FCFA) est largement au-dessus à la moyenne des dettes accumulées (7 925 171 FCFA) par la commune depuis 2013. Bien qu'enregistrant une capacité de désendettement en amélioration depuis 2013, cela prendrait près de 6 ans à la CAK2 pour rembourser l'emprunt d'une année.

Dépensant en moyenne 18 549 951 FCFA par an, la CAK2 sera capable de réaliser les investissements liés à l'entretien des voiries et des bâtiments communaux qui leur sera assigné. Estimés à 12 825 109 FCFA l'an, ces investissements représentent que 69% du montant moyen que la commune dépense par an pour divers entretiens. Ceci leur donne une possible marge de manœuvre.

Nous pouvons déduire en nous basant sur les comptes administratifs de la CAK2 que celle-ci est incapable réaliser ces investissements. Leurs fonds propres ne le leur permettent pas. Les seuls investissements que cette commune peut réaliser sont ceux liés à l'entretien des voiries et des bâtiments communaux.

### D.3. Synthèse

L'analyse financière vise avant tout à apprécier la capacité du débiteur à faire face à ses engagements. Cette analyse a été réalisée à partir des comptes administratifs de la Communauté Urbaine de Kribi sur la période allant de 2012 à 2014 et des comptes administratifs de la Commune d'Arrondissement de Kribi 2 sur la période allant de 2013 à 2015.

Il ressort des analyses que les comptes de la CUK ont été excédentaires en 2012 et déficitaires au cours des deux dernières années, la capacité d'autofinancement de la communauté s'est détériorée entre 2012 et 2013 et a connu une légère augmentation en 2014 néanmoins en deçà de celle de 2012. On a également apprécié la corrélation qui existe entre les recettes et les dépenses de fonctionnement de la CUK. Il ressort des analyses effectuées qu'avec une population de plus de 90 000 habitants et un taux d'accroissement national de la population de 2,7%, le budget alloué à la communauté ne prend pas en considération l'évolution de la population par contre, le poids du personnel est en augmentation au fil des années. En effet, les charges du personnel ont représenté à elles seules plus de 30% des dépenses de fonctionnement de la CUK en 2014. Après analyse des postes de recettes, la patente et la licence sont les principales sources des recettes de fonctionnement de la CUK.

L'analyse des comptes de la CAK 2 fait ressortir des résultats excédentaires malgré une baisse de 13,41% en 2015 par rapport à 2014. La capacité de la commune d'Arrondissement à autofinancer ses investissements est également demeurée positive avec un pic enregistrée en 2014. On constate une bonne répartition entre les ressources et des dépenses. En outre, malgré une population constante de 40 000 habitants, le volume budgétaire des recettes de la commune augmente par an. Le poids du personnel sur les dépenses de la commune d'arrondissement a progressé de 24% entre 2013 et 2014, pour légèrement diminuer en 2015. Principale source des recettes de fonctionnement de la Commune d'Arrondissement de Kribi 2, les centimes additionnels communaux (CAC) représentent en moyenne 38,32% des recettes de fonctionnement par an. Ils sont en amélioration chaque année avec un pourcentage d'évolution annuelle moyen de 49%.

Une analyse prospective a été réalisée dans le but de s'assurer de la pérennité des équilibres financiers des deux collectivités, tout en évaluant sa capacité à réaliser et à poursuivre les investissements souhaités. Ainsi, deux indicateurs ont été utilisés : l'épargne brute et la capacité de désendettement. Les résultats obtenus révèlent que la CUK pourra réaliser ces investissements si, d'une part, elle diminue certaines dépenses (par exemple les dépenses de personnel qui s'accroissent chaque année), et accroît ses recettes de fonctionnement ce qui permettra de reconstituer un niveau satisfaisant de son épargne. Car un niveau d'autofinancement satisfaisant permettra non seulement d'assainir la situation financière de la CUK mais aussi d'engager d'autres investissements. Par contre, il ressort de ces résultats que la CAK2 est incapable de réaliser ces investissements. Le coût des investissements est très élevé et les fonds propres dont dispose cette commune ne le leur permettent pas. Les seuls investissements que la CAK puisse réaliser sont ceux liés à l'entretien des voiries et des bâtiments communaux.

## E. FAISABILITÉ ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE

### E.1. Description du projet et ses sous-projets

Le projet retenu pour Afan-Mabe est une « restructuration avec recasement in situ », elle se subdivise en 3 grandes phases.

#### E.1.1. La phase pré opérationnelle (étude/stratégie)

C'est l'étape actuelle du projet. Elle regroupe l'ensemble des réflexions préalables indispensable au montage du projet. Les résultats attendus à l'issue de cette phase sont :

- Connaissance des conditions d'émergence des quartiers et de l'histoire des politiques urbaines ;
- Connaissance des situations sociales et économiques, des modes d'appropriation de la terre des familles, et de l'organisation sociale des quartiers, via la conduite de diagnostics socio urbains et socio fonciers ;
- Définition de la stratégie d'intervention et des choix opérationnels (critères d'éligibilité, localisation des sites d'accueil et prise en compte des mobilités urbaines, options d'aménagement, d'urbanisme et foncières, définition des ayants droit) ;
- Identification des impacts possibles des opérations et mesures d'atténuation et d'optimisation (notamment, la question de l'estimation des pertes et des indemnisations et compensations justes) ;

#### E.1.2. La phase opérationnelle (mise en œuvre)

Elle-même se subdivise en deux sous projets indissociables à mener simultanément (restructuration et recasement). C'est la phase d'intervention effective qui se caractérise par des travaux d'envergures modifiant le paysage et les pratiques au sein du quartier. Les résultats attendus sont :

- réalisation des infrastructures (électricité, eau potable, assainissement, voirie) équipements et construction des logements;
- indemnisation des familles affectées ;
- mise sur pied d'un dispositif de déplacement des biens et des personnes ;
- mesures d'accompagnement et d'aide avant et pendant la phase de transition notamment sur les plans administratif, financier et en matière de logement transitoire.

#### E.1.3. La phase post opérationnelle (suivi/évaluation)

C'est le gage de la réussite du projet qui garantit une prise en compte des différentes couches de la population. Durant cette étape, il est question de vérifier si les populations s'intègrent dans leur « *nouveau milieu* » et surtout, il est question de les accompagner dans les différentes activités. Pour cela il faudra veiller à la prise en compte :

- des mesures d'accompagnement pour l'accès à la sécurisation foncière, aux services, à l'habitat et aux infrastructures de base ;
- des mesures de protection de l'environnement ;
- l'appui aux activités de développement socio-économique ;
- la contribution à l'évaluation et à la capitalisation des opérations.

## E.2. Cadre institutionnel et réglementaire

Il s'agira de faire un inventaire des dispositifs institutionnels et réglementaire en faveur de la préservation de l'environnement et de l'équité sociale au Cameroun.

### E.2.1. Le cadre juridique national (relatif à l'environnement)

#### i. La Constitution de 1972 révisée en 1996

Cette dernière dans son préambule présente un certain nombre de déclarations dans les domaines social et environnemental.

Dans le domaine social, il est indiqué que l'Etat assure la protection des minorités, des femmes, des jeunes, des personnes âgées, il assure à l'enfant le droit à l'instruction.

Dans le domaine environnemental, il est indiqué que L'Etat veille à la défense et la promotion de l'environnement et que toute personne a droit à un environnement sain. Dans la foulée de la constitution, une loi cadre relative à la gestion de l'environnement a été votée le 5 août 1996 (loi n° 96/12). Dans son titre 1, elle rappelle l'importance de l'environnement pour la République du Cameroun. Elle indique (chapitre 3) un certain nombre de principes généraux comme les principes de précaution, de responsabilité et les devoirs et les droits des citoyens en la matière. Elle indique aussi plus précisément les rôles de l'Etat dans différents domaines (qualité de l'air, de l'eau, du sol, de la diversité biologique...) et la nécessité d'établir un plan national de gestion de l'environnement. Celui-ci existe et permet de préciser les orientations stratégiques pour la protection de l'environnement et la mise en valeur rationnelle des ressources naturelles pour un développement durable. Enfin la loi requiert que tous les projets qui pourraient avoir un impact négatif sur l'environnement fassent l'objet d'une évaluation d'impact environnemental.

Aujourd'hui, un ensemble des lois et règlements nationaux ont été élaborés dans une perspective de protection de l'environnement. Ces textes sont entre autres :

- La loi n°96/12 du 05 Août 1996 portant Loi-cadre relative à la gestion de l'environnement;
- le décret n°94/259/PM du 31 mai 1994 portant création d'une Commission nationale consultative pour l'environnement et le développement durable ;
- le décret n°2005/0577/PM du 23 février 2005 fixant les modalités de réalisation des EIES;
- le décret N° 2011/2582/PM du 23 août 2011 fixant les modalités de protection de l'atmosphère,
- le décret N° 2011/2583/PM du 23 Août 2011 portant réglementation des nuisances sonores et olfactives ;
- le décret N° 2011/2584/PM du 23 août 2011 fixant les modalités de protection des sols et des sous-sols ;
- le décret N° 2011/2585/PM du 23 août 2011 fixant les modalités fixant la liste des substances nocives ou dangereuses et le régime de leur rejet dans les eaux continentales ;
- Le Décret N° 2013/0171/PM du 14 février 2013 fixant les modalités de réalisation des études d'impact environnemental ;
- Le Décret N°2012/2809/PM du 26 septembre 2012, fixant les conditions de tri, collecte, stockage, récupération, recyclage, traitement et élimination finale des déchets ;



- le Décret N° 2012/0882/PM du 27 mars 2012 fixant les modalités d'exercice de certaines compétences transférées par l'Etat aux communes en matière d'environnement ;
- l'arrêté n°0070/MINEP du 08 mars 2005 fixant les différentes catégories d'opérations dont la réalisation est soumise à des études d'impacts et audits environnementaux ;
- l'Arrêté n°00001/MINEP du 03 février 2007 définissant le contenu général des termes de référence des Études d'impacts environnementaux (EIE) ;
- l'Arrêté n°00004/MINEP du 03 juillet 2007 fixant les conditions d'agrément des bureaux d'étude à la réalisation des études d'impacts environnementaux ;
- Directives environnementales du MINTP spécifiques à la protection de l'environnement dans le cadre de la réalisation des travaux routiers, datant de 1997.

Malgré ces textes, la mise en œuvre du cadre juridique environnemental se heurte à des contraintes liées à l'insuffisance des textes qui devraient être pris pour faciliter son application, ou pour préciser les modalités pratiques d'exécution des dispositions d'ordre général.

## ii. Dans le domaine social

### • Textes relatifs au foncier

Les sites d'implantation des ouvrages envisagés dans le Projet pourront être des sites appartenant aux particuliers ; d'où l'importance de l'analyse du foncier dont les textes y relatifs sont les suivants :

- Ordonnance n°74-1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier et qui détermine le cadre d'allocation des terres ;
- Ordonnance n°74-2 du 06 juillet 1974 fixant le régime domanial ;
- Décret n°76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier ;
- Décret n°76/166 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine national ;
- Loi n°19 du 26 novembre 1983 modifiant les dispositions de l'article 5 de l'ordonnance n°74-1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier ;
- Décret n°84/311 du 22 mai 1984 portant modalités d'application de la Loi n°80/22 du 14 Juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière ;
- Décret n°74/412 du 24 avril 1974 portant délimitation des périmètres nationaux d'aménagement agro-pastoraux et définissant le statut desdits terrains ;

### • Textes relatifs aux indemnisations

L'article 545 du Code civil stipule que « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité ». Ainsi, des Personnes Affectées par le Projet (PAP) pourront être appelées à céder des terres, des zones de cultures et / ou des constructions. Les textes y relatifs sont :

- Loi n°85/009 du 04 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation ;
- Décret n° 66/385 du 30 décembre 1966 portant sur la revalorisation des taux de mise à prix des terrains domaniaux ;
- Arrêté n°13/MINAGRI/DAG du 19 février 1982 portant rectificatif et additif à l'arrêté n° 58/MINAGRI du 13 août 1981 portant modification des tarifs des indemnités à verser aux propriétaires pour toute destruction d'arbres cultivés et cultures vivrières ;

- Arrêté n°0832/Y.15.1/MINUH/D000 du 20 novembre 1987 fixant les bases de calcul de la valeur vénale des constructions frappées d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Décret n°2003/418/PM du 25 février 2003 fixant les tarifs des indemnités à allouer au propriétaire victime de destruction pour cause d'utilité publique de cultures et arbres cultivés.

• **Textes relatifs à la gestion des conflits**

Ils se rapportent au décret n°78/263 du 03 septembre 1978 fixant les modalités de règlement des litiges agro-pastoraux.

• **Textes relatifs aux associations**

Les communautés locales sont généralement constituées en associations ou en GIC. Par ailleurs, les PME/PMI sont en fait des groupements d'intérêts économiques (GIE) qui bénéficient également du Projet ; d'où l'importance d'un bref rappel des textes relatifs à ce domaine lesquels sont :

- Loi n°90/053 du 19 décembre 1990 sur la liberté d'association. Ce texte remplace la loi n°67/LF/19 du 12 Juin 1967 qui elle-même abrogeait la loi de 1901 ;
- Loi n°92/006 du 14 août 1992 relative aux sociétés coopératives et aux Groupes d'Initiative commune (GIC), en remplacement de la loi n°73/15 du 07 décembre 1973 portant statut des sociétés coopératives. À travers cette loi, de nombreuses organisations de base, ayant un nombre réduit de membres, ont été légalisées et se sont engagées dans un processus de structuration en unions et fédérations de GIC ;
- Loi de 1993 sur les Groupements d'Intérêt Economique (GIE) ;
- Loi n°99/014 du 22 décembre 1999 régissant les ONG ;
- Décret n°92/455/PM du 23 novembre 1992 fixant les modalités d'application de la loi n°92/006 du 14 août 1992 relative aux sociétés coopératives et aux Groupes d'Initiative Commune.

• **Textes relatifs à la décentralisation**

Les bénéficiaires ou partenaires du Projet seront également les collectivités locales (communautés urbaines ou communes) qui sont désormais appelées à jouer un rôle important dans la gestion des affaires locales ; d'où l'importance d'un bref rappel des textes relatifs au processus de décentralisation lesquels sont :

- Loi n°2004/017 portant orientation sur la décentralisation ;
- Loi n°2004/018 et 019 fixant les règles applicables aux Communes et aux Régions et leurs compétences.

• **Textes relatifs aux personnes handicapées**

La mise en place des infrastructures prévues par le Projet devront tenir compte de l'accessibilité des personnes handicapées. Par ailleurs, les activités du projet sont de la catégorie à Haute Intensité de Main d'Œuvre (HIMO), la prise en compte des handicapés est recommandée dans le recrutement des employés du Projet ; d'où la nécessité de rappeler ici la juridiction nationale en la matière. Il s'agit de :

- Loi n°83/013 du 21 juillet 1983 relative à la protection des personnes handicapées ;
- Décret n°90/1516 du 26 novembre 1990 fixant les conditions d'application de la loi n°83/013 du 21 juillet 1983 relative à la protection des personnes handicapées ;

- Décret n°96/379/PM du 14 juin 1996 relatif à la création et au fonctionnement du Comité National pour la réadaptation et la réinsertion socioéconomique des personnes handicapées ;
- Plan d'action national pour la décennie africaine des personnes handicapées ;
- Arrêté n°001 du 16 mars 1993 fixant les conditions d'établissement et de délivrance de la carte nationale d'invalidité en République du Cameroun
- Lettre-circulaire conjointe MINESEC-MINAS n°34/06/LC/MINESEC/MINAS du 02 août 2006 sur les conditions de recrutement dans les établissements publics d'enseignements secondaires des enfants handicapés ou ceux nés de parents handicapés indigents ;
- Lettre-Circulaire Conjointe MINESEC-MINAS n°283/07/LC/MINESEC/ MINAS du 14 août 2007 à l'évaluation de la mise en œuvre de la lettre-circulaire conjointe MINESEC-MINAS du 06 août 2006, sur les conditions de recrutement dans les établissements publics d'enseignements secondaires des enfants handicapés ou ceux nés de parents handicapés indigent ;
- Lettre-circulaire conjointe MINESUP-MINAS n°08/006/LC/MINESUP/MINAS du 09 juillet 2008, relative au renforcement de l'amélioration des conditions d'accueil et d'encadrement des étudiants handicapés ou vulnérables dans les universités d'États du Cameroun.

• **Les ressources culturelles matérielles (RCM)**

La convention de 1972 sur le patrimoine mondial, ratifiée par le Cameroun le 7 décembre 1982 et entré en vigueur le 7 mars 1983.

**E.2.2. Le cadre institutionnel**

**i. Dans le domaine de l'environnement**

Au Cameroun, la responsabilité institutionnelle en matière de gestion de l'environnement est principalement assurée au niveau national par le Ministère en charge de l'Environnement (Ministère de l'Environnement et de la Protection de la Nature, MINEP). Ses fonctions sont certes principalement politiques et stratégiques, mais également opérationnelles. Citons en les principales :

- Coordonner les différentes activités de protection de l'environnement entreprises par les organes de promotion de l'environnement, et promouvoir l'intégration des questions environnementales dans les politiques, projets, plans et programmes de développement dans le but d'assurer la gestion appropriée et l'usage rationnel des ressources environnementales sur des bases de production durable pour l'amélioration du bien-être au Cameroun.
- Coordonner la mise en application des politiques du Gouvernement et assurer l'intégration des questions environnementales dans la planification nationale, les services et les institutions concernées au sein du Gouvernement
- Conseiller le Gouvernement sur la législation et les autres mesures relatives à la gestion de l'environnement ou la mise en application des conventions, traités et accords internationaux pertinents relevant du domaine de l'environnement chaque fois que s'avère nécessaire.
- Faire des propositions en matière de politiques et stratégies environnementales au Gouvernement.

De plus, un fonds spécial, Fonds National de Développement Environnemental et Durable, a été mis en place en 1996 pour contribuer au financement (a) des audits

environnementaux, (b) de l'appui dans les projets de développement durable, (c) de l'appui pour la recherche et l'éducation environnementale, (d) des programmes qui promeuvent des technologies propres, et des initiatives locales en termes de protection environnementale, et (f) de l'appui aux autres ministères concernés par la gestion de l'environnement.

Au niveau local, pour la gestion de l'environnement et des questions sociales, il existe des délégations provinciales et départementales. Elles sont responsables de l'organisation d'actions spécifiques, d'information dans ces domaines-là, et du contrôle de la réglementation. Elles interviendront pour le suivi environnemental et social des sous projets de restructuration.

## ii. Dans le domaine social

Le secteur social est administrativement placé sous la tutelle du ministère des Affaires sociales (MINAS). Le MINAS est responsable des politiques sociales et de leur mise en œuvre

## E.3. Les conditions biophysiques de l'état initial

### E.3.1. Relief et sol

Le relief du quartier Afan-Mabe est peu accidenté. Il est constitué d'un vaste plateau qui s'étend du bloc 13 au quartier Petit-paris du Nord vers le Sud. Le plateau se prolonge en pente douce (environ 3%) vers l'Est jusqu'au point de rencontre avec le ruisseau BUNDI au niveau du pont. C'est la zone inondable.

Le climat chaud et humide favorise la décomposition des roches et la formation d'un sol de type ferrallitique rouge. La couleur varie en fonction de la pente et des conditions de drainage, passant ainsi du rouge au sommet d'interfluve au fauve au bas du versant.

### E.3.2. Hydrographie et Végétation

Le réseau hydrographique est constitué du ruisseau BUNDI qui représente la limite entre Afan-Mabe et le quartier Dombè et de quelques rivières secondaires.

La végétation naturelle est constituée de lianes et d'arbustes que l'on rencontre le long du ruisseau BUNDI et au milieu du bloc 6 au lieu-dit « ancien cimetière ».

Quant à la végétation anthropique, elle est constituée d'arbres fruitiers (avocatiers, manguiers, goyaviers, bananiers, etc.), les influences humaines sont aussi marquées par les défrichements et les feux de brousse.

## E.4. Identification, évaluation et analyse des impacts

### E.4.1. Voirie (Désenclavement des blocs)

L'opération de désenclavement se présente comme un tremplin dont bénéficiera le quartier dans le processus de développement de la zone. L'objectif est de désenclaver les 17 blocs que compte le quartier. Par ordre de priorité, l'on procèdera à la délimitation et à l'ouverture des voies de désenclavements (primaire, de transfert de trafic et les voies interquartier) et des voies de dessertes (tertiaire et quaternaire) puis aux pavages des routes et à la mise en place des réseaux. Ces opérations produiront des conséquences positives et négatives :

#### Impacts positifs

- ✓ Amélioration de l'accessibilité aux logements, de l'accessibilité aux équipements et autres, etc.
- ✓ Desserte des différents blocs et amélioration de la mobilité dans le quartier,
- ✓ Création d'emplois pendant les travaux,

- ✓ Forte attractivité des promoteurs (commerciaux, immobiliers, PME ...) et développement des activités économiques.

### Impacts négatifs

- ✓ Les risques de déséquilibre dans l'écosystème immédiat et global de la zone (dégradation de la qualité de l'eau et de l'air, destruction de la faune et de la flore...);
- ✓ Expropriation et délocalisation des ménages et des activités ;
- ✓ L'amélioration des voies de désenclavement est très souvent accompagnée d'une forte spéculation foncière qui pousse les populations pauvre vers de nouveaux bidonvilles ou bien à créer d'autres bidonvilles.

#### E.4.2. Services de base

C'est le minimum d'équipements à apporter pour qu'on parle d'équité dans le processus de développement. Le terme services de base est très vaste, dans ce cas il renvoi à : l'extension des réseaux d'approvisionnement en eaux potable, de branchement électrique et d'évacuation des eaux usés, l'installation dans l'ensemble du quartier des dépotoirs intermédiaires, l'éclairage public et des kiosques à eaux et le développement des activités d'éducation communautaire à l'hygiène et salubrité. Les impacts sur l'environnement et la vie sociale sont :

### Impacts positifs

- ✓ offre d'emplois salariés et brassage de populations lors des travaux ;
- ✓ redynamisation de l'économie locale et renforcement des entreprises locales ;
- ✓ amélioration de l'accès (qualité, quantité, proximité) à l'eau potable ;
- ✓ augmentation de la valeur des terrains pour les propriétaires ;
- ✓ amélioration considérable du cadre de vie des populations locales (réduction de l'insalubrité, sécurisation des biens et des personnes, apport en eaux potable pour tous) ;
- ✓ réduction des défécations en pleine nature, causes de certaines maladies épidémiques (santé et population) ;
- ✓ amélioration visuelle et olfactive du paysage urbain du quartier.

### Impacts négatifs

- ✓ augmentation des coûts de services (risque que certaines personnes soient exclues du service car elles ne peuvent pas payer : eau potable et ramassage des déchets solides par exemple) ;
- ✓ migration des populations pauvres vers de nouveaux bidonvilles (suite au phénomène de spéculation foncière / Gentrification) ;
- ✓ détérioration de la qualité de l'air par la pollution avec la poussière et la fumée des engins et propagation des maladies respiratoires et oculaires ;
- ✓ risque d'accumulation de déchets sur des plates-formes de transfert sans être évacués en cas de rupture dans la chaîne de collecte et de traitement ;

#### E.4.3. Logements (amélioration de l'habitat et accès aux finances pour le logement)

cette rubrique rassemble par ordre de priorité l'élaboration et l'approbation d'un plan de restructuration du quartier, proposition de nouveaux logements, la proposition puis l'adoption (par les résidents) des plans type de logement, l'assistance et accompagnement des ménages déplacés lors de la construction des voiries à la réalisation de leur logement, l'élaboration d'un cadre pour encadrer les partenariats entre les populations et les investisseurs pour la

construction des logements. Ces actions visent à améliorer les conditions de logements ainsi que leurs accessibilités.

### Impacts positifs

- ✓ facilitations de l'accès aux logements et croissance de l'offre en logements décent ;
- ✓ offre d'emplois et création de recettes fiscales ;
- ✓ améliorer l'organisation et la qualité du paysage urbain ;
- ✓ protéger les populations riveraines des inondations qui pourraient être causées par d'éventuels débordements du Bundi ;
- ✓ préserver la faune et la flore présente aux environs du lit du cours d'eau.

### Impacts négatifs

- ✓ expropriation et délocalisation des ménages et activités qui occupaient la voie ;
- ✓ les risques de déséquilibre dans l'écosystème de la zone (faune, flore, sol ...) ;
- ✓ le coût particulièrement important de l'opération d'assistance et accompagnement des ménages délogés ;
- ✓ la recherche excessive de la part du gain par les investisseurs.

#### E.4.4. Mise en valeur de la bande marécageuse

##### Impact positifs

- ✓ Protection des populations riveraines des inondations qui pourraient être causées par d'éventuels débordements du Bundi ;
- ✓ Amélioration du paysage urbain de la zone ;
- ✓ Augmentation de l'attractivité du quartier ;
- ✓ Augmentation de la cohésion sociale et le favorise le brassage culturel.
- ✓ Rentabilisation du foncier à travers les activités économiques.

##### Impact positifs

- ✓ Délocalisation des populations sans titre foncier occupant les marécages ;
- ✓ Coût élevé des travaux.

#### E.4.5. Équipements collectifs (amélioration de la qualité des infrastructures sociales)

##### Impact positifs

- ✓ augmentation du niveau d'instruction de la population ;
- ✓ Augmentation de la capacité d'accueil de l'école public d'Afan-Mabe ;
- ✓ amélioration de la qualité des soins dans le centre de santé ;
- ✓ création des emplois avant et après les travaux (l'auberge communautaire,...) ;
- ✓ essor d'une cohésion sociale grâce aux équipements culturels comme le foyer ;
- ✓ attraction des populations de Kribi dans le quartier ;
- ✓ augmentation des recettes fiscales de la commune.

##### Impacts négatifs

- ✓ appropriation foncière pour cause d'utilité publique ;
- ✓ difficultés de gestions durables des infrastructures de loisir (air multisport, auberge communautaire, espace de restauration grand public et cage associative) ;
- ✓ tension sociale liée à la gestion de l'auberge communauté ;

- ✓ problème de fonctionnement du centre de santé et de l'école publique lors des travaux de réhabilitation.

#### **E.4.6. Sécurisation foncière**

##### **Impacts positifs**

- ✓ limiter les litiges fonciers dans le quartier et la ville de Kribi en général ;
- ✓ faciliter l'obtention rapide d'un titre de propriété pour les habitants du site ;
- ✓ réduire les pratiques frauduleuses ;
- ✓ répertorier les activités économiques dans le quartier pour une carte réelle d'identification de gisement fiscal sur le territoire de la commune de Kribi II ;
- ✓ gérer de façon efficiente grâce au plan d'adressage des services urbains dans la ville de Kribi (eau, électricité et téléphonie) ;
- ✓ Attribuer des titres de propriété aux occupants du titre foncier N°984/O du 18 avril 1986 ;
- ✓ mettre à disposition d'au moins 10% du foncier pour les rehausser le niveau d'équipement de la zone et pour le recasement des parcelles touchées.

##### **Impacts négatifs**

- ✓ l'ensemble de ces opérations assez coûteux ;
- ✓ Tensions sociales liées à l'expropriation d'un certain nombre de ménages occupant le domaine de l'Etat afin de constituer des réserves foncières ;
- ✓ tensions liés à l'identification des propriétaires réels des parcelles afin d'établir la carte parcellaire géo-référencée ;
- ✓ risque de créations des tensions au sein même de l'administration dans la mise en œuvre à cause des pratiques frauduleuses dont le plan d'adressage va révéler.
- ✓ destruction de la végétation se situant sur la servitude réservée pour les équipements.

Tableau 32: identification des impacts positifs et négatifs des sous projets

Actions	Impacts positifs	Impacts négatifs
<b>Voirie (Désenclavement des blocs)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Amélioration de l'accessibilité aux logements, de l'accessibilité aux équipements et autres, etc.</li> <li>- Desserte des différents blocs et amélioration de la mobilité dans le quartier,</li> <li>- Création d'emplois pendant les travaux,</li> <li>- Forte attractivité des promoteurs (commerciaux, immobiliers, PME ...) et développement des activités économiques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les risques de déséquilibre dans l'écosystème immédiat et global de la zone (dégradation de la qualité de l'eau et de l'air, destruction de la faune et de la flore...);</li> <li>- Expropriation et délocalisation des ménages et des activités;</li> <li>- L'amélioration des voies de désenclavement est très souvent accompagnée d'une forte spéculation foncière qui pousse les populations pauvre vers de nouveaux bidonvilles ou bien à créer d'autres bidonvilles.</li> </ul>
<b>Services de base</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- offre d'emplois salariés et brassage de populations lors des travaux;</li> <li>- redynamisation de l'économie locale et renforcement des entreprises locales;</li> <li>- amélioration de l'accès (qualité, quantité, proximité) à l'eau potable;</li> <li>- augmentation de la valeur des terrains pour les propriétaires;</li> <li>- amélioration considérable du cadre de vie des populations locales (réduction de l'insalubrité, sécurisation des biens et des personnes, apport en eaux potable pour tous);</li> <li>- réduction des défécations en pleine nature, causes de certaines maladies épidémiques (santé et population);</li> <li>- amélioration visuelle et olfactive du paysage urbain du quartier.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- augmentation des coûts de services;</li> <li>- migration des populations pauvres vers de nouveaux bidonvilles (suite au phénomène de spéculation foncière / Gentrification);</li> <li>- détérioration de la qualité de l'air par la pollution avec la poussière et la fumée des engins et propagation des maladies respiratoires et oculaires;</li> <li>- risque d'accumulation de déchets sur des plates-formes de transfert sans être évacués en cas de rupture dans la chaîne de collecte et de traitement;</li> <li>- risque que certaines personnes soient exclues du service car elles ne peuvent pas payer (eau potable et ramassage des déchets solides par exemple);</li> <li>- augmentation des dépenses de la commune et difficulté de rentabilité donc risque de durée de fonctionnement limité (éclairage public et kiosque à eaux).</li> </ul>



Actions	Impacts positifs	Impacts négatifs
<b>Logements (amélioration de l'habitat et accès aux finances pour le logement)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- facilitations de l'accès aux logements et croissance de l'offre en logements décent ;</li> <li>- améliorer l'organisation et la qualité du paysage urbain ;</li> <li>- protection des populations riveraines des inondations qui pourraient être causées par d'éventuels débordements du Bundi ;</li> <li>- préserver la faune et la flore présente aux environs du lit du cours d'eau ;</li> <li>- offre d'emplois et création de recettes fiscales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- expropriation et délocalisation des ménages et activités qui occupaient la voie ;</li> <li>- les risques de déséquilibre dans l'écosystème de la zone (faune, flore, sol ...)</li> <li>- le coût particulièrement important de l'opération d'assistance et accompagnement des ménages délogés ;</li> <li>- la recherche excessive de la part du gain par les investisseurs.</li> </ul>
<b>Mise en valeur de la bande marécageuse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection des populations riveraines des inondations qui pourraient être causées par d'éventuels débordements du Bundi ;</li> <li>- Amélioration du paysage urbain de la zone ;</li> <li>- Augmentation de l'attractivité du quartier ;</li> <li>- Augmentation de la cohésion sociale et le favorise le brassage culturel.</li> <li>- Rentabilisation du foncier à travers les activités économiques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Délocalisation des populations sans titre foncier occupant les marécages ;</li> <li>- Coût élevé des travaux.</li> </ul>
<b>Équipements collectifs (amélioration de la qualité des infrastructures sociales)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- augmentation du niveau d'instruction de la population ;</li> <li>- Augmentation de la capacité d'accueil de l'école public d'Afan-Mabe ;</li> <li>- amélioration de la qualité des soins dans le centre de santé ; création des emplois avant et après les travaux (l'auberge communautaire,...) ;</li> <li>- essor d'une cohésion sociale grâce aux équipements culturels comme le foyer ;</li> <li>- attraction des populations de Kribi dans le quartier ;</li> <li>- augmentation des recettes fiscales de la commune.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- appropriation foncière pour cause d'utilité publique ;</li> <li>- difficultés de gestions durables des infrastructures de loisir (air multisports, auberge communautaire, espace de restauration grand public et cage associative) ;</li> <li>- tension sociale liée à la gestion de l'auberge communauté ;</li> <li>- problème de fonctionnement du centre de santé et de l'école publique lors des travaux de réhabilitation.</li> </ul>

Actions	Impacts positifs	Impacts négatifs
<p><b>Sécurisation foncière</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- limiter les litiges fonciers dans le quartier et la ville de Kribi en général ;</li> <li>- faciliter l'obtention rapide d'un titre de propriété pour les habitants du site ;</li> <li>- réduire les pratiques frauduleuses ;</li> <li>- répertorier les activités économiques dans le quartier pour une carte réelle d'identification de gisement fiscal sur le territoire de la commune de Kribi II ;</li> <li>- gérer de façon efficiente grâce au plan d'adressage des services urbains dans la ville de Kribi (eau, électricité et téléphonie) ;</li> <li>- Attribuer des titres de propriété aux occupants du titre foncier N°984/O du 18 avril 1986 ;</li> <li>- mettre à disposition d'au moins 10% du foncier pour les rehausser le niveau d'équipement de la zone et pour le recasement des parcelles touchées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'ensemble de ces opérations assez coûteux ;</li> <li>- Tensions sociales liées à l'expropriation d'un certain nombre de ménages occupant le domaine de l'Etat afin de constituer des réserves foncières ;</li> <li>- tensions liés à l'identification des propriétaires réels des parcelles afin d'établir la carte parcellaire géo-référencée ;</li> <li>- risque de créations des tensions au sein même de l'administration dans la mise en œuvre à cause des pratiques frauduleuses dont le plan d'adressage va révéler.</li> <li>- destruction de la végétation se situant sur la servitude réservée pour les équipements.</li> </ul>

## E.5. Les mesures d'atténuation des impacts négatifs et de bonification des impacts positifs

### E.5.1. Voirie et réseaux divers (désenclavement des blocs)

#### Mesures d'atténuations des impacts négatifs

- **Les risques de déséquilibre dans l'écosystème immédiat et global de la zone :** Etant donné que l'environnement va subir de plein fouet les impacts négatifs engendrés par le projet, il serait judicieux d'une part de réaliser des plantations de compensations (bosquets et alignements).
- **Expropriation et délocalisation des ménages et activités qui occupaient la voie :** les populations concernées devront bénéficier d'une assistance sociale dans l'offre de nouveaux logements.
- **l'amélioration des voies et de services (eau, électricité...)** peut entraîner le départ des plus pauvres, repoussés vers d'autres bidonvilles par des catégories sociales plus aisées qui sont en mesure de supporter les loyers plus élevés à la suite des travaux d'amélioration. Dans ce cas les niveaux de service seront proposés en tenant compte de l'environnement humain actuel. Les populations occupant les constructions partiellement touchées par l'opération pourront conserver leurs habitations.

#### Mesures de bonification des impacts positifs

- Moderniser (via les modes de transport doux, non énergivore...) et régler le système de mobilité.
- Mettre en œuvre des mesures pour faciliter l'insertion des promoteurs et des activités dans le projet.

### E.5.2. Services de base

#### Mesures d'atténuations des impacts négatifs

- **augmentation des coûts de services :** appliquer le principe de péréquation qui permet aux plus pauvres de payer moins.
- **Migration des populations pauvres suite au phénomène de spéculation foncière :** on observe souvent le départ des plus pauvres, repoussés vers d'autres bidonvilles par des catégories sociales plus aisées qui sont en mesure de supporter la cherté des coûts de services suite aux travaux d'amélioration. Dans ce cas les niveaux de service seront proposés en tenant compte de l'environnement humain actuel.
- **Détérioration de la qualité de l'air par la pollution avec la poussière et la fumée des engins et propagation des maladies respiratoires et oculaires :** les mesures d'atténuations sont pour ce cas précis la collecter et éliminer les déchets liquides, l'entreposage des hydrocarbures, la réduction de la poussière avec l'arrosage périodique et régulier du chantier...
- **risque d'accumulation de déchets sur des plates-formes de transfert sans être évacués en cas de rupture dans la chaîne de collecte et de traitement :** disposer judicieusement les bacs à ordures et les chefs de blocs doivent veiller à la régularité de passage des véhicules d'HYSACAM.

#### Mesure de bonification des impacts positifs

- Sensibiliser les attributaires sur le bienfondé du paiement des taxes de jouissance
- Renouveler fréquemment des campagnes de sensibilisation de manière à garder cette image de quartier salubre où il fait bon vivre.
- Accentuation par la CDE de la politique de prix par tranches avec tranche sociale (prix plus faible pour les premiers mètres cubes consommés), et 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.

### **E.5.3. Logements (Amélioration de l'habitat et accès aux finances pour le logement)**

#### **Mesures d'atténuations des impacts négatifs**

- **expropriation et délocalisation des ménages et activités qui occupaient la voie** ; construire les logements avant d'engager les travaux ;
- **les risques de déséquilibre dans l'écosystème de la zone (faune, flore, sol ...)** ; aménager des espaces verts pour reconstituer l'écosystème et assurer l'équilibre ;
- **Le coût particulièrement important de l'opération d'assistance et accompagnement des ménages délogés** : Cela peut être atténué par la recherche de partenaires financiers et la signature de contrats de concession. Mais aussi par l'implication de structures parapubliques.
- **La recherche excessive de la part du gain par les investisseurs** : pour lutter contre ce phénomène l'on peut créer une cellule chargée de maintenir l'équilibre dans la relation entre les investisseurs et les populations.

#### **Mesure de bonification des impacts positifs**

- Mettre sur pied des structures de suivis et de gestion urbaine afin de maintenir le paysage urbain au niveau escompté ;
- Veiller à une harmonie des constructions.

### **E.5.4. Mise en valeur de la bande marécageuse**

#### **Mesures d'atténuations des impacts négatifs**

- **Délocalisation des populations sans titre foncier occupant les marécages** ; les accompagner dans le processus d'acquisition des logements ;
- **Coût élevé des travaux** ; rentabilisé par le couplage avec les activités économiques. Utiliser la main d'œuvre locale.

#### **Mesure de bonification des impacts positifs**

- Mettre sur pied des structures de gestion et d'évaluation
- Utiliser les espèces florales appropriées pour l'aménagement de la bande marécageuse
- Diversifier l'usage de l'espace aménagé

### **E.5.5. Equipements collectifs**

#### **Mesures d'atténuations des impacts négatifs**

- **Appropriation foncière pour cause d'utilité publique** : Dans le cadre de la mise à niveau du quartier d'Afan-Mabe en équipements collectif tel que le foyer et l'auberge, certaines réserves foncières seront sollicitées, et par conséquent l'on va devoir faire

recours à la DUP (Déclaration d'Utilité Publique). Les ménages touchés lors de cette opération vont devoir être intégrés dans le processus de relogement, notamment dans les logements collectif de masse.

- **Difficultés de gestions durables des infrastructures** : Confier la gestion des infrastructures à la population, voir même à l'association des résidents risque à la longue de poser des problèmes dans ce sens qu'à long terme on aura du mal à faire de la maintenance sur ces différents équipements. Cette difficulté sera due au fait que ces équipements risqueront d'être gérés très amicalement, vu que chacun se verra propriétaire. Face à cela, **l'affermage** serait le meilleur mode de gestion de ces équipements.
- **Problème de fonctionnement du centre de santé et de l'école publique lors des travaux de réhabilitation** : Les travaux de réhabilitation de l'école publique devront se faire pendant les grandes vacances, tandis que pour le centre de santé, cela devra se faire par service et de façons très rapides. Pendant la réhabilitation du centre de santé, les populations devront être informées de l'endroit la plus proche où elles pourront bénéficier de bons services à des prix relativement égaux à ceux dont ils ont l'habitude.

### Mesures de bonification des impacts positifs

- Doter le centre de spécialistes de la santé et du matériel technique nécessaire ;
- Doter l'école publique d'enseignant qualifiés et de matériel.

#### E.5.6. Sécurisation foncière

### Mesures d'atténuations des impacts négatifs

- **L'ensemble des opérations très coûteux** : Cet impact négatif est principalement dû à l'activité visant à encadrer le processus d'obtention des titres fonciers aux occupants du domaine national par voie d'immatriculation groupée et morcellement. Les différents acteurs impliqués dans le projet aideront à travers des encadrements et des conseils.
- **Tensions sociales liées à l'expropriation d'un certain nombre de ménages se situant dans le domaine de l'Etat afin de constituer des réserves foncière** : Pour cet impact, il faudra veiller à reloger l'ensemble des habitants déguerpis.
- **Tensions liés à l'identification des propriétaires réels des parcelles afin d'établir la carte parcellaire géo-référencée** : Pour atténuer cet impact, le titre de propriété devra dans un premier temps être accordé au « premier occupant du site, celui-ci muni d'une pièce justificative légale ». Les propriétaires réels seront identifiés sur la base d'une preuve réelle et juridiquement acceptable.
- **Risque de créations des tensions au sein même de l'administration dans la mise en œuvre à cause des pratiques frauduleuses dont le plan d'adressage va révéler** : Afin d'atténuer ces impacts, un séminaire devra être organisé afin de former les élus et les agents techniques de la commune sur le bien-fondé du plan d'adressage pour l'intérêt commun et comme outils d'aide à la décision.
- **Perte de la végétation naturelle au niveau du site à cause de l'urbanisation prônée dans le site** : Etablir une stratégie de mise en place d'un « plan vert » pour la zone afin de maintenir l'écosystème du milieu.

### Mesures de bonification des impacts positifs

- Réaliser l'ensemble des activités en participation avec la population ;

- Mettre un accent sur la cartographie des activités économiques de la zone lors de la réalisation de l’adressage ;
- Renforcer les capacités techniques de la commune afin de recouvrer le potentiel réel de la commune en conformité avec les activités identifiées lors de l’adressage ;
- Mettre le plan d’adressage à la disposition de toutes les entreprises concessionnaires des services urbain ;
- Promouvoir les logements sociaux de masse en hauteur afin de rationaliser l’occupation de l’espace et de pouvoir loger un grand nombre de déguerpis

## E.6. Mise en œuvre du cadre de Gestion environnemental et social

### E.6.1. Les outils d’évaluation environnementale

Au Cameroun on distingue plusieurs outils d’évaluation environnementale dont les modalités de mise en œuvre sont définies par des décrets :

**Tableau 33: Outils d’évaluation environnementale au Cameroun**

Décret	outil d’évaluation environnementale
Le décret n°2013/ 0171/PM du 14 février 2013 fixant les modalités de réalisation des Etudes d’Impact Environnemental et Social	la notice d’impact environnemental (NIE)
	l’évaluation environnementale stratégique (EES) ou étude d’impact environnemental stratégique

Pour ce qui est du projet de restructuration avec recasement in situ au quartier Afan-Mabe, il est question d’identifier les types d’outils d’évaluation environnementale qui correspondent à chacun des sous-projets.

**Tableau 34: Outils d’évaluation environnementale correspondant à chaque sous-projet**

Sous-projets	Composantes des sous-projets nécessitant une évaluation	outil d’évaluation environnementale approprié	Observation
<b>Voirie</b>	Désenclavement des blocs	EIES détaillée	Nécessité d’engager ces études en même temps que la mission 4
<b>Service de base</b>	Frais de branchement pour 5 kiosques à eau	_____	Le délégué du gouvernement auprès de la communauté urbaine de Kribi doit au préalable signer un arrêté fixant les catégories de projets soumis à la notice d’impact environnemental sur son territoire, les
	Installer les lampadaires solaires avec lampes LED	_____	
	Installer des latrines améliorées à l’école publique et promouvoir les latrines familiales améliorées	EIES Sommaire ou NIE	

Sous-projets	Composantes des sous-projets nécessitant une évaluation	outil d'évaluation environnementale approprié	Observation
			conditions de validation des TDR et du rapport d'étude
<b>Logements</b>	Aménager les sites destinés aux logements	EIES sommaire	Nécessité d'engager ces études en même temps que la mission 4
<b>Equipements collectifs</b>	Construire les infrastructures de loisir, auberge et restaurant	EIES sommaire	
	Construction d'un centre technique	EIES sommaire	
<b>Mise en valeur des zones inconstructibles</b>	Aménagement de l'espace vert le long du cours d'eau	EIES sommaire	

Certains projets de services urbains dont les impacts négatifs sur l'environnement et le cadre de vie sont faibles, à l'instar des kiosques à eau, la construction des latrines à double fosses ventilées sèches dans l'école publique, l'installation des lampadaires solaires peuvent être soumis à la notice d'impact environnemental. L'avantage de cette procédure réside dans le fait qu'elle est plus courte, car la validation des TDR et de la notice est faite par la commune après avis de la délégation départementale du MINEPDED. Par ailleurs, il revient à chaque commune de fixer les conditions de validation des TDR et du rapport du NIE. Le recours à cet outil demande au préalable que chaque Délégué du gouvernement concerné puise signer un arrêté fixant les catégories de projets soumis à la notice d'impact environnemental sur son territoire, les conditions de validation des TDR et du rapport d'étude. Pour ce faire, il devrait prendre attache avec le Délégué Régional du MINEPDED, qui pourra l'appuyer dans l'identification des catégories des projets soumis à la NIE, l'instance de validation des TDR et du rapport de la NIE, les coûts administratifs de validation. En attendant que la procédure d'élaboration et de validation de la NIE soit fixée par la communauté urbaine de Kribi concernées, les projets seront soumis à la réalisation de l'étude d'impact environnemental sommaire

En définitive quatre (4) EIES détaillée et quatre (4) EIES sommaire seront élaboré dans le cadre de ce projet. Par contre, si la communauté urbaine de Kribi parvient à signer l'arrêté municipal qui fixe les modalités de réalisation de la NIE avant le recrutement des maîtres d'œuvre, on pourra procéder pour les projets de services urbains à la réalisation de trois (3) notices d'impact environnemental.

#### **E.6.2. Les coûts de mise en œuvre du cadre de gestion environnementale et sociale**

Il n'est pas possible à ce stade de l'étude d'estimer avec exactitude les coûts des mesures environnementales et sociales qui seront prévues dans les PGES. Nous allons seulement indiquer les coûts des procédures environnementales à prévoir pendant la maîtrise d'œuvre, ainsi que les frais relatifs aux formations et la prise en charge du Responsable Environnement

**Tableau 35: Les coûts de mise en œuvre du cadre de gestion environnementale et sociale**

Activité	Nombre	Coût unitaire	Coût total (FCFA)
Validation des TDR des EIES détaillées	4	2 000 000	8 000 000
Validation des TDR des EIES sommaires	4	1 500 000	6 000 000
Validation des EIES détaillés	4	5 000 000	20 000 000
Validation des EIS sommaires	4	3 500 000	14 000 000
Audiences publiques	3	10 000 000	30 000 000
Responsables Environnement	10 mois	500 000	5 000 000
Formations Comité de gestion kiosques et forages	1	500 000	500 000
Formation des personnels CUK, CAK II, MINH DU et autres	2	5 000 000	10 000 000
<b>Total</b>			<b>93 500 000</b>

Les coûts des procédures environnementales et sociales, ainsi que les formations liées à cette activité sont estimés à **Quatre-vingt-treize millions cinq cent mille de CFA**,



## E.7. Indemnisation

### E.7.1. Principe

L'indemnisation sera régie par les 2 principes suivants :

- Le règlement intégral des indemnisations avant la réinstallation ou l'occupation des terres ;
- L'indemnisation sera payée à la valeur intégrale de remplacement.

Par opposition avec la valeur nette ou dépréciée d'un bâtiment, la valeur intégrale de remplacement comprend le coût intégral des matériaux et de la main d'œuvre nécessaires pour reconstruire un bâtiment de surface et de standing similaires. En d'autres termes, la personne affectée doit être capable de faire reconstruire son bâtiment sur un autre site en utilisant l'indemnisation payée pour l'ancien bâtiment.

### E.7.2. Eligibilité en fonction du statut d'occupation des terres

Au regard du contexte réglementaire d'occupation des terres au Cameroun, les trois catégories suivantes sont éligibles aux bénéfices de la Politique de dédommagement du projet :

- a) Les détenteurs d'un droit formel sur les terres (ceux qui ont un titre foncier) ;
- b) Les personnes qui n'ont pas de droit formel sur les terres, mais qui ont des droits coutumiers sur ces terres (ceux qui sont installés depuis au moins 1974 et ceux qui ont mis en valeur le terrain) ;
- c) Celles qui n'ont ni droit formel ni titres susceptibles d'être reconnus sur les terres qu'elles occupent.

Les personnes relevant des alinéas a) et b) ci-dessus reçoivent une compensation pour les terres qu'elles perdent. Les personnes relevant du c) reçoivent une aide au recasement dans le quartier.

### E.7.3. Compensations

Le décret n°85/009 du 04 Juillet 1985 relatif à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation, et son décret d'application, le n° 87/1872 du 18 décembre 1987 dispose que l'indemnisation peut être faite en numéraire ou en nature, à condition que le terrain attribué en compensation soit situé dans la même commune que le terrain exproprié.

#### Terrain

Les terres seront prioritairement compensées en nature, sous la forme des terrains de même superficie et ayant un potentiel de productivité agricole identique à celui des terrains perdus. Autant que cela est possible, les terrains de remplacement seront situés dans la même commune et bénéficieront des travaux de viabilisation pour faciliter l'accès. (art.8 de la loi n°85/009 du 4 juillet 1985).

#### Immeubles et autres constructions

La base de calcul est l'arrêté N°00832/Y.15.1/MINUH/D00 du 20 novembre 1987 fixant les bases de calcul de la valeur vénale des constructions frappées d'expropriation pour cause d'utilité publique. Cet arrêté identifie 6 catégories d'immeubles :

- les constructions en bois,

- les bâtiments en semi dur,
- les villas de standing ordinaire,
- les villas de standing moyen,
- les villas de haut standing,
- les villas de très haut standing.

Les états d'expertise sont dressés par l'expert en construction, membre de la Commission de Constat et d'Evaluation, et la valeur des immeubles calculée sur la base d'un taux forfaitaire au m<sup>2</sup>. Les bâtiments sont évalués au cas par cas par un évaluateur professionnel comme le prévoit la législation camerounaise. L'évaluateur devra bien prendre les prix réels (au prix du marché).

La compensation se fera essentiellement en nature. L'objectif est de mettre des logements sociaux comportant le minimum à la disposition des populations affectées par le projet. Cette méthode garantit l'offre en logement pour les populations démunies et surtout elle empêche aux populations touchées de reproduire le même schéma de précarité.

Pour les locataires d'immeubles résidentiels, ils auront droit à une allocation de perturbation équivalant à 3 mois de loyer au prix dominant du marché, une assistance pour trouver un nouvel hébergement, et une allocation de perturbation.

- Les occupants des immeubles à caractère commercial

Pour ce qui est des activités formelles ou informelles touchées par le projet. Il se posera un problème d'éligibilité de l'exploitant et du propriétaire du fonds de commerce. Si les deux personnes sont identiques, alors la compensation sera versée au propriétaire qui sera identifié à travers les documents administratifs de l'exploitation formelle (patente, registre de commerce, facture de loyer). Pour les activités informelles, on devrait s'appuyer sur les déclarations de l'occupant, les enquêtes auprès des voisins et les derniers reçus de paiement de droit d'occupation de place ou de loyer.

Lorsqu'on a à faire à des personnes physiques, il peut arriver que le propriétaire du fonds de commerce soit différent de l'exploitant. Dans ce cas, il est souhaitable d'identifier le propriétaire du fonds et les amener à établir la clé de répartition de l'indemnisation pour perte d'activité entre l'exploitant et le propriétaire.

## **Culture**

Les cultures seront compensées en numéraire sur la base des taux officiels de 2003. En plus de ces taux, la compensation prendra aussi en compte le coût du travail à fournir pour remettre les parcelles de recasement en état d'exploitation.

## **Autres biens physiques individuels**

Pour les autres biens comme les puits, forages, hangars, etc., dont le calcul n'a pas de base précise, les montants seront déterminés au coût de remplacement des ouvrages expertisés par les membres compétents de la Commission.

## **E.8. Cas particuliers des ménages vulnérables**

Les ménages vulnérables font partie d'un groupe plus large qui est celui des groupes vulnérables. Les groupes vulnérables sont ceux qui risquent de devenir plus vulnérables ou plus pauvres encore du fait du relogement, ou du processus de compensation

Les groupes vulnérables peuvent se constituer des catégories de groupe qu'indique la liste suivante qui n'est pas exhaustive :

- Les handicapés physiques ou mentaux ;
- Les personnes malades, particulièrement les personnes atteintes du VIH/SIDA ou d'autres maladies graves ou incurables ;
- Les Personnes de Troisième Age (PTA) les vieillards, particulièrement lorsqu'ils vivent seuls,
- Les ménages dont les chefs sont des femmes ;
- Les ménages dont les chefs de famille sont sans ressources ou quasiment sans ressources ;
- Les veuves et orphelins, etc...

Ces personnes seront identifiées. Elles bénéficieront d'une assistance particulière. L'assistance apportée peut prendre les formes suivantes, selon les besoins et demandes des personnes vulnérables concernées :

- Assistance pendant la procédure d'indemnisation (par exemple procéder à des explications supplémentaires sur le processus, veillez à ce que les documents soient bien compris, accompagner la personne à la banque pour l'aider à toucher le chèque d'indemnisation) ;
- Assistance au cours de la période suivant le paiement afin que l'indemnité soit sécurisée ;
- Assistance durant la période suivant la réinstallation, surtout lorsque le réseau de solidarité s'est perdu et ne pourra pas être remplacé de manière immédiate : aide alimentaire, suivi sanitaire, etc.
- Assistance médicale si nécessaire à des périodes critiques, notamment durant le déménagement et la transition qui vient immédiatement après ;
- Assistance dans l'obtention des titres de propriété
- Assistance au remplissage des formulaires et autres documents ;
- Assistance à la formulation des requêtes.

## E.9. Consultation publique

Dans le cadre de la mission 3 des rencontres, des descentes sur le terrain et une consultation publique ont été organisés le 24, 25, 26 août 2016.

### E.9.1. Rencontre avec les acteurs

L'objectif des différentes rencontres était d'informer les différents acteurs sur le contenu de la réunion et sur les attentes du projet vis-à-vis de tout un chacun.

Les autorités traditionnelles ont tout d'abord relevé la non coordination des priorités du projet et celles de la mairie. En effet, force a été de constater que les emplacements des équipements ayant été proposés par l'ARAM et les autorités traditionnelles sont d'ores et déjà occupés par les investissements de la mairie. De ce fait, la population ressent que leurs besoins ne sont pas pris en compte par la commune et par le MINH DU initiateur du projet. Cette situation crée un scepticisme vis-à-vis du projet qui pourrait conduire à une paralysie générale et des potentiels soulèvements populaires tels que évoqués par le chef du quartier.

### E.9.2. Réunion (consultation publique)

Le 25 août 2016, s'est tenue une réunion au sein de la chefferie de troisième degré d'Afan-Mabe à 10h30 l'objectif de la réunion était d'évaluer la faisabilité des propositions

d'aménagement du quartier Afan-Mabe auprès des acteurs locaux et étatiques. Ont été conviés à cette réunion 16 personnes<sup>1</sup> donc 5 du bureau exécutif des associations des ressortissants d'Afan-Mabe (ARAM) le chef de troisième degré et 7 chefs de blocs, le point focal de la communauté urbaine de Kribi (CUK) accompagné du chef service technique et le premier adjoint au maire point focal de la mairie.

Activités réalisés	Méthodes	cibles
Analyse des finances de la commune	Recherche documentaire	CAK 2 <sup>e</sup> (point focal, SG)
Evaluation de l'implication effective des acteurs (CUK, CAK 2, ...)	Rencontre/Réunion	CUK (point focal) ENEO CDE
Initiation de la réunion du <b>25 Août</b> avec les membres d'ARAM et surtout les populations affectées par le projet	Rencontre/Réunion	Secrétaire General l'ARAM  Chef de quartier
Analyse des finances de la commune (voir si elle peut financer les opérations)	Recherche documentaire	CAK 2 <sup>e</sup> (point focal, SG)
<p>Consultation publique</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faire le point sur les différentes opérations</li> <li>- Evaluer la compréhension de la Copropriété,</li> <li>- Identifier les besoins en espace pour les équipements et logements</li> <li>- Présenter les types de logement proposé</li> <li>- Faire une proposition d'aménagement</li> <li>- Sécuriser les espaces identifiés (<i>Faire un compte rendu</i>)</li> <li>- Présenter le processus de relogement sur site</li> </ul>	Réunion	<p>Bureau d'ARAM</p> <p>Chefs de quartier et de bloc</p> <p>Chefs traditionnels</p> <p>Délégation départementale du MINH DU, Point focal CUK, point focal CAK 2e</p>
<p>Identification les terrains susceptibles d'accueillir des équipements et activités. <i>Insister sur le statut foncier</i></p> <p>Observation de l'ensemble des voies projetées dans le quartier <i>Essentiellement des voies de desserte inter quartier du quartier. Les voies projetées et existantes</i></p> <p>Identification des points où installer les kiosques à eaux</p> <p>Identification de la bande marécageuse</p>	Relevé GPS	<p>CAK 2e (point focal) bureau ARAM,</p>

<sup>1</sup> Voir fiche de présence en annexe

Activités réalisés	Méthodes	cibles
Identification des points où installer les lampadaires		
Identification des limites du cimetière		
Identifier les lieux où installer les latrines		
Prendre photos supplémentaires		

La réunion a ainsi permis de faire ressortir des propositions réalistes, correspondant aux besoins des habitants. Les éléments retenus au cours de cette réunion ont permis d'évaluer la faisabilité des opérations donc d'identifier les risques pouvant entraver leurs réalisations ainsi que des pistes de solutions.



Image 14 : consultation publique du 25 août 2016

**E.9.3. Atelier du 21 octobre 2016**

Le 21 octobre 2016, il s'est tenue à la salle de manifestation de la communauté de Kribi un atelier de travail qui consistait à partager avec tous les acteurs le résultat de l'analyse issue de l'étude de faisabilité faite par le consultant de façon à faire ressortir les insuffisances en vue d'une amélioration du rapport.

A cet atelier était convié les autorités administratives et municipales de la ville de Kribi, L'adjoint au maire de la commune de Kribi 2, le chef des services techniques de la communauté urbaine de Kribi, les autorités traditionnelles, les représentants des résidents du quartier Afan mabe, les responsables des délégations ministériels, les populations et autres. A l'issue de cet atelier de nombreuses recommandations et remarques en sont ressortit, elles ont été regroupé dans le tableau ci-dessous et ont été prise en compte pour l'actualisation du présent rapport.

## CONCLUSION

L'étude de restructuration du quartier Afan Mabe s'inscrit dans la logique de continuité du PPAB (Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles) qui était une stratégie d'intervention destinée à résorber les bidonvilles dans certains pays de l'ACP (Afrique Caraïbe Pacifique). La présente étude de faisabilité est le moyen de faire ressortir des projets réalistes correspondants aux besoins des populations.

L'étude de la faisabilité technique, financière, institutionnelle, environnementale et sociale a permis de faire ressortir 6 opérations jugées prioritaires par l'ensemble des acteurs ;

- La sécurisation foncière a pour objectif de mettre à la disposition des populations des titres de propriété de façon à lever le sentiment de quiétude qui règne dans le quartier pour ainsi faciliter l'amélioration des logements ;
- Les logements prévus dans le quartier ont un caractère social et permettent de loger en priorité les ménages affectés par les investissements ;
- La mise en valeur de la zone marécageuse permet de déloger les ménages situés dans les zones sensibles et de mettre à la disposition des habitants du quartier et de ceux de toute la ville un espace public de détente et de rassemblement ;
- Les équipements socio-collectifs projetés et réhabilités sont le moyen de garantir l'épanouissement des populations et la cohésion sociale de l'ensemble ;
- Les services de base mis à disposition des populations permettent d'améliorer le cadre de vie des habitants ;
- Le réseau viaire proposé permet de desservir prioritairement les différents blocs. Il permet également de garantir l'accessibilité aux équipements et aux habitations

A la suite d'une consultation publique avec les différents acteurs impliqués dans le projet, des risques pouvant entraver la bonne réalisation des opérations ont été relevés et consignés de façon à trouver des solutions optimales avant la phase de réalisation des études techniques. De façon générale, le ministère maître d'ouvrage doit prendre les devants de la situation et favoriser la poursuite des études.

En dépit des risques relevés, le projet tient à cœur aux populations qui attendent impatiemment la fin des études pour un début effectif des travaux.



## ANNEXES

### Annexe 1. Thème de références de la mission

Cette partie de l'étude qui ne concerne que les quartiers ciblés vise à déterminer des programmes d'interventions assortis des modalités techniques, institutionnelles, financières, sociales et environnementales de leur mise en œuvre, à partir d'une analyse qui donnera une part importante à l'impact économique, financier, social et environnemental.

#### a) Faisabilité technique et financière

Le Consultant étudiera la faisabilité technique et financière des opérations d'aménagement de parcelles destinées, à l'apport d'un ou des équipement(s) en même d'enclenche le processus endogène de développement du quartier, au développement d'opérations immobilières de standing à usage de bureaux, de commerces ou de logement de standing et social :

- i) avec recasement total des populations sur le même site notamment à travers, la mise en valeur des parties inconstructibles et impropres à l'habitat, la densification par la hauteur et la promotion de la copropriété ;
- ii) le cas échéant, pour le recasement de celles qui pourraient ne pas être préservées sur ces sites.

Il partira des coûts moyens issus des opérations pertinentes (à justifier) pour définir des programmes (nature et coûts). Sur la base des données du marché, il effectuera, pour chaque quartiers, une analyse financière permettant d'en établir la rentabilité (marge brute, rentabilité interne, etc.).

Le Consultant envisagera autant que possible la possibilité de favoriser le développement du logement social pour favoriser la mixité social avec des facilités que pourrait accorder l'Etat à aux promoteurs immobiliers, et dont les détails seront présentés par le Consultant, tirées des informations disponibles à l'Agence de promotion de l'Investissement et du cadre législatif et réglementaire en vigueur.

Les propositions du programme d'intervention prioritaire tiendront compte des facilités (documentées) liées à la création sur le même site des parcelles de recasement temporaire et à la libération des emprises pour la mise en œuvre des travaux.

#### b) Cadre institutionnel et réglementaire

Le Consultant proposera les modalités institutionnelles et réglementaires de réalisation de ces opérations : les dispositions réglementaires à respecter (DUP, GIFU, Copropriété, droit de préemption, etc.), nature des opérateurs potentiels, éléments du cahier de charges, rôles et/ou contributions éventuelles des pouvoirs publics (CUB, MINH DU, MINDCAF, MINEE, MINEPDED, MINATD,...), etc. les possibilité offertes par le Partenariat-Public-Privé seront également explorées à travers l'appui des banques et l'encadrement technique du Conseil d'Appui à la Réalisation des Contrats de Partenariat (CARPA).

#### c) Aspects environnementaux et sociaux

Le Consultant définira un document cadre de gestion environnemental et social à respecter lors de la mise en œuvre du projet, suivant les directives en vigueur. Le canevas à suivre prendra en compte : (i) la description du projet et des sous-projets, le cadre institutionnel et réglementaire applicable en matière de gestion de l'environnement, (ii) les conditions biophysiques de l'état initial , (iii) identification, évaluation et analyse des impacts, (iv) les

mesures d'atténuation des impacts négatifs et de bonification des impacts positifs, (v) un plan de consultation public avec une analyse de l'acceptabilité sociale de la restructuration/rénovation urbaine et (vi) les coûts de mise en œuvre du cadre de gestion environnementale et sociale.

Ce volet dont les estimations seront présentées, fera l'objet de consultations publiques au sein desdits quartiers, dans des locaux négociés par le Consultant et mis à disposition par les chefs de quartiers, ou à défaut dans les locaux de la Commune d'Arrondissement concernée. Le Consultant sera introduit par le représentant du Maître d'Ouvrage, qui donnera lecture de l'ordre de service de démarrer les prestations. Le Consultant procédera alors aux entretiens nécessaires pour informer, éduquer et communiquer avec les populations concernées sur les enjeux du développement de la ville et de mise en œuvre des documents de planification urbaine, mais aussi sur la prise en compte des préoccupations des populations notamment sur élément nouveaux du projet comme la copropriété dans la limite de ce que prévoit la réglementation en vigueur et du lobbying en faveur des couches vulnérables.

Les populations seront également entretenues sur leur rôle, notamment la possibilité d'être regroupées en groupements d'Initiatives foncière, de promotion de la copropriété pour faciliter le relogement sur place, de la nécessité d'être conciliant en cédant des parties de leur propriété pour aspirer à un mieux-être dans un cadre de vie régularisé, des possibilités offertes par la vente des terrains viabilisés, etc., en fonction des contraintes des cahiers de charge qui seront validés.

A cet effet, des accompagnateurs sociaux seront mobilisés à la charge du consultant, de même que les services sociaux des municipalités concernées (CUB et communes d'arrondissement) et du MINH DU seront associés dans le but de leur renforcement de capacités (learning by doing). Ces activités seront menées en parallèle avec les études techniques et devront rigoureusement être planifiées pour éviter des dérapages au niveau du calendrier.

Le Consultant proposera des critères en vue d'une indemnisation, un relogement sur place ou en périphérie (à Bafoussam) ou dans les communes voisines, en nature et/ou espèce en accord avec la réglementation en vigueur et des propositions de gestion sociale de ce projet.

L'étude proposera des mesures, devant permettre la sécurisation foncière par la régularisation, de recasement des populations déplacées, d'indemnisation pécuniaire ou en nature des propriétaires fonciers au regard des lois et règlements en vigueur au Cameroun.

En option, en vue de permettre aux décideurs de disposer d'éléments nécessaires pour intégrer le volet social, une attention particulière sera toutefois accordée à deux points clés :

- la prise en compte de l'ensemble des personnes affectées, quel que soit leur statut d'occupation ;
- le souci de la prévention, en ce sens que les populations déguerpies ne doivent pas se trouver dans une situation où elles seraient obligées de reproduire ailleurs le même schéma de précarité.

La possibilité de relogement sur site (prioritairement) ou de recasement en périphérie de la ville ou dans les communes voisines seront étudiées, et les mesures de compensation/accompagnement présentées.

#### d) Proposition de programmes

A la suite des éléments ci-dessus, le Consultant proposera des programmes d'intervention (nature, modalités de mise en œuvre, calendrier, etc.). Les critères d'analyse et de sélection des opérations seront proposés et validés par l'Administration. Ils pourront s'appuyer sur les centres d'intérêt ci-après :

- La rentabilité financière des opérations ;
- La rentabilité économique pour la ville ;
- La rentabilité sociale ;
- La proximité d'autres opérations envisagées ou en cours dans le cadre de divers projets (voiries de désenclavement des quartiers ou autres voiries en cours de réhabilitation, projet d'assainissement etc.) ;
- La densité et le statut d'occupation au sol ;
- Le niveau de vie (niveau de pauvreté)/accessibilité aux services urbains de base.

L'évaluation de l'intérêt économique des opérations envisagées portera sur :

- L'analyse coûts / avantages des investissements par rapport à une situation de référence sans projet ;
- L'estimation d'indicateurs économiques pertinents (taux de rentabilité interne, la comparaison des coûts de viabilisation, expropriation et recasement avec les recettes liées à la vente des terrains, la contribution des bénéficiaires, etc.) Et tiendront également l'existence d'opérations clairement identifiées et projetées dans lesdits quartiers.

## Annexe 2. Rapport de la consultation publique

Le 25 aout 2016, s'est tenue une réunion au sein de la chefferie de troisième degré d'Afan-Mabe à 10h30 l'**objectif** de la réunion était d'évaluer la **faisabilité** des propositions d'aménagement du quartier Afan-Mabe auprès des acteurs locaux et étatiques. Ont été conviés à cette réunion 16 personnes donc 5 du bureau exécutif des associations des ressortissants d'Afan-Mabe (ARAM) le chef de troisième degré et 7 chefs de blocs, le point focal de la communauté urbaine de Kribi (CUK) accompagné du chef service technique et le premier adjoint au maire point focal de la mairie.

L'ordre du jour a été présenté et adopté comme suit :

- Ouverture de la réunion
- Evaluation de la faisabilité de chaque proposition faite dans le cadre de la mission 3
- Échange des difficultés rencontrées

### 1. Ouverture de la réunion

L'ouverture de la réunion s'est faite par l'équipe du projet qui après avoir souhaité la bienvenue aux différents participants a présenté l'objectif de la réunion qui était de voir ensemble quelles étaient les difficultés que pouvaient rencontrer la matérialisation des propositions d'aménagement et de proposer des solutions. Elle a donc par la suite invitée les uns et les autres à participer massivement pour que les échanges soient fructueux.

### 2. Evaluation de la faisabilité de chaque proposition faite dans le cadre de la mission 3

Avant de débiter l'évaluation de la faisabilité de chaque proposition, un bref rappel des axes prioritaires retenus lors de l'atelier de travail dans le cadre du produit 3 du PPAB a été fait.

Ce rappel a porté sur des actions prioritaires telles que : la sécurisation foncière, l'amélioration des services de bases (eaux, électricité, éclairage public, hygiène et assainissement), les

équipements et activités génératrices de revenus (auberges, restaurants, cimetières bibliothèques) et voiries. Cependant, certaines propositions supplémentaires ont été faites dans le cadre de l'étude en vue de la restructuration / rénovation du quartier sous structuré d'Afan-Mabe. Il s'agit notamment de la mise en valeur de la bande marécageuse, de la construction des logements sociaux, d'une autre proposition de sécurisation foncière

Après ce rappel, l'évaluation de la faisabilité a été abordée tel qu'il suit :

### **2.1. Voirie**

Il sera proposé des voies de desserte inter quartier d'emprise de 10m et 15m permettant de desservir l'ensemble des différents blocs. Le réseau viaire ainsi constitué aura un linéaire de 5.4 km et sera revêtues de pavés. Plusieurs préoccupations ont été soulevées, notamment :

- L'absence des voies tertiaires dans les ilots
- Les mesures prévues en cas de violation du plan de réseau viaire dans la phase réalisation

En guise de réponse, il a été dit que le plan proposé s'inscrit dans le plan d'aménagement de la commune et il ne saurait être violé sans que les sanctions ne soient appliquées.

S'agissant du réseau viaire, il a été dit que la priorité a été portée sur les voies de desserte inter quartier et que les voies tertiaires seront réalisées par des populations lors de la procédure d'immatriculation des terrains. En conclusion le plan a été adopté et validé par l'ensemble des participants.

### **2.2. Valorisation de la zone marécageuse**

Elle consistera à calibrer le cours d'eau Bundi et à délocaliser les populations occupant le lit du cours d'eau qui s'expose en permanence aux inondations. Cette opération touchera environ 142 constructions. Et à la place sera proposé un espace vert de détente et de loisirs, de restauration. Les préoccupations relevées ont été les suivantes :

- La crainte que des habitants s'installent davantage dans les marécages en espérant bénéficier d'un recasement
- La prise en compte du standing des habitations de la bande marécageuse lors du recasement

En guise de réponse, l'équipe du projet a appelé à la vigilance des chefs de blocs des zones inondées et également de la mairie pour éviter d'éventuelles installations. Concernant la caractérisation du standing la priorité a été portée sur l'évaluation du nombre de construction existante sur la bande marécageuse et les habitations seront caractérisées lors de la mission 4.

### **2.3. La présentation des logements**

Le relogement sera essentiellement pour les ménages situés sur les emprises des voies aménagées et ceux situés sur la bande marécageuse. Il s'agira d'envisager une copropriété au sein de la communauté. Il est prévu la construction d'immeuble de type R+4 avec des appartements de type T3 et T4 pouvant accueillir environ 400 ménages.

Les préoccupations relevées à ce niveau sont :

- La disponibilité foncière sachant que les sites identifiés reposent sur de potentiels titres fonciers
- La difficulté liée à la vie en copropriété (absence de cuisine traditionnelle, problème de célébration des événements)
- Le relogement de propriétaires ayant plusieurs locataires et qui aimeraient disposer du même nombre de maisons occupées auparavant par ses locataires
- La difficulté d'acquisition des logements par les ménages à faible revenus

En guise de réponse, les participants ont proposé d'identifier d'autres espaces susceptibles d'accueillir des logements et par la suite de vérifier le statut foncier.

Concernant les difficultés liées à la copropriété il sera mis sur pied un règlement de copropriété ainsi qu'un syndicat. S'agissant du relogement des propriétaires ayant plusieurs locataires l'équipe a fait mention du fait que la copropriété ne concerne que le propriétaire. Pour ce qui est de la difficulté d'acquisition des ménages à faible revenus la question du financement des logements sera abordée dans la prochaine mission.

#### **2.4. Equipements et activités génératrices de revenus**

Le renforcement de la couverture en équipements consistera à :

- Réhabiliter l'école publique (réhabilitation de 5 salles de classes, construction des latrines, aménagement des aires de jeux)
- Etendre le centre médical et renforcer le matériel
- Aménager le stade municipal à travers la construction d'une tribune et des aires de jeux
- Protéger le périmètre du cimetière
- Construire un centre technique de formation de petits métiers
- La construction d'une auberge et d'un restaurant communautaires, et d'une bibliothèque

Les préoccupations relevées sont :

- Compte tenu de la proximité de 6 salles de classes du fait de leur liaison les unes aux autres il a été proposé la réhabilitation de ses six classes. Par ailleurs il a été observé que le site de l'école a été empiété.
- Existence d'un projet de logements sociaux écologiques sur 3ha par la mairie
- Occupation illégale des cimetières par des constructions
- L'éventualité selon laquelle le centre technique ne puisse pas être construit sur la bande marécageuse
- Le site prévu pour la construction de l'auberge et restaurant communautaire est un terrain titré

En guise de réponse, il n'a été proposé que la réhabilitation de l'école. Concernera les six salles de classes. Par ailleurs les constructions implantées sur le site de l'école devront être délocalisées parce que l'espace scolaire est inviolable

S'agissant du projet de logements sociaux écologiques existant sur le stade la CUK2 a demandé à l'équipe de projet de se rapprocher de la CAK2 pour se s'enquérir des différents projets à réaliser dans cette zone. Au terme d'un entretien avec la mairie, il ressort que la mairie a un projet de construction de 382 logements écologiques en lieu et place du stade sur 3ha, ce projet étant géré par une entreprise italienne STABEX représentée par monseigneur Basong. Toutefois il est prévu des espaces pour des aires de jeux sur les 2ha restant. De plus, le stade sera délocalisé dans un autre site situé dans le quartier BOUSSIKI et la CAK2 aurait reçu 300 millions pour le financement de ce stade.

En ce qui concerne l'occupation illégale du cimetière, deux propositions ont été faites : la première par les populations est de déguerpier les constructions illégalement installées et la deuxième proposée par la CAK2 qu'une clôture soit construite sur la partie inoccupée du cimetière pour sécuriser son périmètre.

L'éventualité selon laquelle le centre technique ne puisse pas être construit sur la bande marécageuse a été réfutée. Selon certains la zone marécageuse serait en effet une zone humide et de ce fait il suffirait que certains travaux soient faits notamment le curage du cours d'eau.

S'agissant du site prévu pour la construction de l'auberge et restaurant communautaire sur un terrain titré l'impossibilité d'envisager des aménagements a été relevée par ailleurs le maire a souligné que cela ne saurait constituer un obstacle car on peut utiliser la DUP.

## **2.5. Amélioration des services urbains de base**

Il sera proposé dans la zone 5 kiosques à eau à la place des forages qui avaient été identifié par les populations lors de l'atelier. L'option de kiosque à eau a été choisie cette fois ci à cause de la teneur en fer élevé dans la nappe phréatique. De plus l'entretien des kiosques sera plus aisé que ceux des forages. Concernant l'éclairage public il sera disposé dans le quartier des lampadaires munis des lampes LED du fait de leur autonomie et de leur durabilité. Pour ce qui est de l'hygiène et de l'assainissement, des bacs à ordures seront disposés dans des endroits stratégiques après ouverture des voies de desserte inter quartier.

Les préoccupations relevées sont :

- La proposition des kiosques à eau a été réfutée dans un premier temps par le chef du fait de la présence des coupures intempestives.
- La préoccupation a été porte sur la fréquence de passage d'Hysacam et que la pré collecte se fasse par des bacs à ordures.

En guise de réponse, la CUK2 a parlé de l'existence d'un plan d'alimentation et qu'à cours terme l'ensemble du quartier sera relié au réseau et les populations ne connaîtrons plus ce problème de coupure. La préoccupation concernant les bacs à ordures a été prise en compte et sera respecté.

## **3. Sécurisation foncière**

Il s'agira de mettre à la disposition de chaque habitant un titre foncier à l'issu de l'opération de restructuration et cela se fera suivant le statut du sol. Pour les populations occupant le domaine national, il a été proposé de faire une immatriculation groupée suivie d'une indivision. Pour les populations occupant la propriété privée litigieuse il sera engagé une expropriation pour cause d'utilité publique et le terrain sera rétrocédé dans le domaine national.

La principale inquiétude réside dans le fait qu'une personne puisse bloquée la procédure d'indivision.

En guise de solution, il a été proposé que l'immatriculation soit faite par la commune.

## **4. Difficultés rencontrées**

Les principales difficultés rencontrées résident dans le fait qu'il y ait eu la pluie et les participants sont arrivés en retard

### Annexe 3. Listes de présence de la rencontre des différents acteurs

