



**ASSOCIATION POUR LA CARTOGRAPHIE ET LA GESTION DES RESSOURCES**

Conception, Planification, Réalisation et Suivi/Évaluation des Projets de Développement.  
Étude, Animation et Formation du personnel des Entreprises et des Communautés  
BP. 110. N'Gaoundéré. E-mail : [acagerj@yahoo.com](mailto:acagerj@yahoo.com)

## ÉTUDE D'IMPACT ÉCONOMIQUE ET SOCIALE DES ÉVICTIONS FORCÉES À DOUALA

### RAPPORT FINAL

Réalisé dans le cadre du Projet :



**APPUI À L'AMÉLIORATION DES POLITIQUES PUBLIQUES DU  
CAMEROUN EN MATIÈRE DE RESPECT DU DROIT À UN  
LOGEMENT DÉCENT**

Porté par :



**CODAS**  
CARITAS DOUALA  
PROJET EVICTION

**Comité Diocésain des Activités Sociales**

B.P. : 179 Douala - Cameroun

Contacts Tel.: 675 89 71 63 / 656 85 37 71

E-Mail : [codascaritasdouala@yahoo.fr](mailto:codascaritasdouala@yahoo.fr) / [projetevictioncameroun@gmail.com](mailto:projetevictioncameroun@gmail.com)

**2 mai 2018**

## Sommaire

|                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Résumé exécutif .....                                                                          | 6  |
| Mots clés .....                                                                                | 6  |
| Executive abstract .....                                                                       | 7  |
| Keywords .....                                                                                 | 7  |
| 1. Introduction.....                                                                           | 8  |
| 2. Contexte de l'étude.....                                                                    | 9  |
| 3. Méthodologie .....                                                                          | 10 |
| 3.1. Sites de l'étude.....                                                                     | 10 |
| 3.2. Justification du choix du concept d'éviction .....                                        | 14 |
| 3.3. Constitution et caractérisation des échantillons .....                                    | 19 |
| 3.3.1. Victimes de fait .....                                                                  | 20 |
| 3.3.2. Victimes potentielles .....                                                             | 21 |
| 4. Résultats et analyse.....                                                                   | 22 |
| 4.1. Situation actuelle des familles menacées d'évictions du point de vue socioéconomique..... | 22 |
| 4.2. Situation actuelle des familles victimes de fait du point de vue socio-économique .....   | 24 |
| 4.3. Situation actuelle des familles victimes de fait du point de vue juridique .....          | 31 |
| 4.4. Capacité des évictions à améliorer les conditions de vie des populations.....             | 35 |
| 4.4.1. Les problèmes actuels des évincés dans leur environnement immédiat.....                 | 36 |
| 4.4.2. Les dommages sociaux.....                                                               | 37 |
| 4.5.Impact des évictions forcées sur les économies familiale et locale                         | 39 |
| 4.5.1. Économie familiale.....                                                                 | 39 |
| 4.5.2. Économie locale .....                                                                   | 42 |
| 4.5.2.1. Perte de bâtiments et infrastructures économiques .....                               | 42 |
| 4.5.2.2. Bouleversement des activités économiques .....                                        | 46 |
| 5. Recommandations.....                                                                        | 46 |

|    |                     |    |
|----|---------------------|----|
| 6. | Conclusion.....     | 52 |
| 7. | Bibliographie ..... | 54 |
| 8. | Annexes .....       | 58 |

### Liste des photos

|                                                                                                                                                                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Photo 1. Démolition de l'Eglise Apostolique du Cameroun, Assemblée de NKOMBA, LIEU : NKOMBA, Source : Emission Grand Angle, LTMtv, DATE : Avril 2014 .....                                                                 | 26 |
| Photo 2. Démolition d'une maison d'habitation avec famille encore à l'intérieur, LIEU : NKOMBA, Source : Emission Grand Angle, LTMtv, DATE : Avril 2014 .....                                                              | 27 |
| Photo 3. Action d'éviction à Nkomba le 26 mars 2014 .....                                                                                                                                                                  | 31 |
| Photo 4. Action d'éviction à Nkomba le 26 mars 2014 .....                                                                                                                                                                  | 32 |
| Photo 5. Action d'éviction à New Déido le 26 mars 2014.....                                                                                                                                                                | 33 |
| Photo 6. Copie d'une des déclarations pré remplies, datée de 2016, soit deux ans après les évictions, régulièrement servies aux populations de Nkomba dont les propriétés immobilières ont été détruites depuis 2014. .... | 45 |
| Photo 7. Travail de terrain : enquête auprès des victimes des déguerpissements de Bépenda.....                                                                                                                             | 89 |
| Photo 8. Réunion –Bilan après la première journée de collecte des données au CODAS Caritas –Douala.....                                                                                                                    | 89 |
| Photo 9. Un immeuble à moitié détruit mais habité au quartier PK 15 par le propriétaire qui n'a pas trouvé mieux ailleurs. ....                                                                                            | 89 |
| Photo 10. Séance de restitution des résultats sommaires de l'enquête au quartier Ndobbo (emprise ferroviaire).....                                                                                                         | 89 |
| Photo 11. Un immeuble à moitié détruit mais habité au Carrefour Bepanda Axe Lourd et Bependa Boulevard habité par le fils du propriétaire décédé. ....                                                                     | 90 |
| Photo 12. Enquêtes de terrain à l'emprise ferroviaire. ....                                                                                                                                                                | 90 |
| Photo 13. Passage d'un train. Aussitôt passé, les rails sont occupés par les articles de commerce.....                                                                                                                     | 90 |
| Photo 14. Vue des activités économiques sur l'emprise ferroviaire du Grand Hangar. ....                                                                                                                                    | 90 |

### Liste des tableaux

|                                                                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tableau 1. Sites et description de la vie des populations victimes de fait ou potentielles.....                         | 11 |
| Tableau 2. Population mère par type de site.....                                                                        | 20 |
| Tableau 3. Distribution des chefs de ménages enquêtés par sexe sur les sites déjà expropriés .....                      | 21 |
| Tableau 4. Distribution des chefs de ménages enquêtés par sexe sur les sites à exproprier .....                         | 21 |
| Tableau 5. Montant de l'impôt libératoire perdu immédiatement après l'éviction dans la zone industrielle de MAGZI ..... | 43 |

### Liste des figures

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figure 1. Localisation des sites d'enquête dans la ville de Douala .....       | 10 |
| Figure 2. Investissement en habitation dans les sites à déguerpier .....       | 23 |
| Figure 3. Modes d'acquisition des parcelles dans les sites à déguerpier .....  | 24 |
| Figure 4. Investissement en habitation avant et après expropriation .....      | 24 |
| Figure 5. Modes d'acquisition des parcelles avant et après expropriation ..... | 25 |

|                                                                                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figure 6. Problèmes actuels des personnes expropriées dans leur environnement immédiat.....           | 36 |
| Figure 7. Impact des évictions pour les victimes de fait .....                                        | 37 |
| Figure 8. Impact des évictions pour les victimes potentielles .....                                   | 37 |
| Figure 9. Activités des chefs de ménages dans les sites de victimes de fait .....                     | 40 |
| Figure 10. Activités des chefs de ménages dans les sites de victimes potentielles ..                  | 41 |
| Figure 11. Répartition mensuelle moyenne des dépenses des ménages avant et après évictions .....      | 41 |
| Figure 12. Revenu mensuel moyen participant aux besoins du ménage avant et après expropriations ..... | 42 |
| Figure 13. Schéma conceptuel de la mise en œuvre du projet .....                                      | 87 |
| Figure 14. Organigramme de l'ACAGER pour la mission .....                                             | 89 |

### **Liste des Annexes**

|                                                                                                                                                                                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Annexe 1. Équipe technique de l'ACAGER.....                                                                                                                                                           | 58 |
| Annexe 2. Équipe de facilitateurs ou leaders de collectifs .....                                                                                                                                      | 58 |
| Annexe 3. Plan détaillé de mise en œuvre.....                                                                                                                                                         | 59 |
| Annexe 4. Questionnaire d'enquêtes adressé aux potentielles victimes des expropriations.....                                                                                                          | 63 |
| Annexe 5. Questionnaire d'enquête adressé aux personnes victimes de fait des expropriations.....                                                                                                      | 69 |
| Annexe 6. Guides d'entretiens.....                                                                                                                                                                    | 78 |
| Annexe 7. Tableaux statistiques extraits du dépouillement des fiches d'enquête avec le logiciel SPSS.....                                                                                             | 79 |
| Annexe 8. Copie de l'impôt libérateur d'un des 317 points de collecte de Nkomba qui ont été détruits lors de l'éviction.....                                                                          | 83 |
| Annexe 9. Copie de facture d'électricité d'un des points de livraison des 1900 qui ont été détruits lors des évictions .....                                                                          | 84 |
| Annexe 10. Copie d'une des déclarations de taxe foncière régulièrement servies aux populations de Nkomba dont les propriétés immobilières ont été détruites en 2014. ....                             | 85 |
| Annexe 11. Loi n° 2004 / 003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun .....                                                                                                                 | 86 |
| Annexe 12. Décret N° 87/1872 du 18 décembre 1987 portant application de la loi 85/9 du 4 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation. .... | 86 |
| Annexe 13. Lettre circulaire n° 0006/E/2/L/MINHDU du 26 avril 2013 relative à la mise en place des Commissions d'examen des actes administratifs d'urbanisme. .                                       | 86 |
| Annexe 14. Décret n° 2016/1430/pm du 27 mai 2016 fixant les modalités d'organisation et de fonctionnement de la commission consultative en matière foncière et domaniale .....                        | 86 |
| Annexe 15. Décret n° 2003/418/pm du 25 février 2003 fixant les tarifs d'indemnisation des cultures .....                                                                                              | 86 |
| Annexe 16. Analyse juridique de la pratique des expropriations pour cause d'utilité publique par Ranèce Jovial Ndjéudja Petkeu .....                                                                  | 86 |
| Annexe 17. Structuration et phasage de l'étude sur le terrain .....                                                                                                                                   | 87 |
| Annexe 18. Narration des cas d'éviction de PK 14 -17 et Diboum 1, .....                                                                                                                               | 90 |
| Annexe 19. Analyse de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique à Douala .....                                                                                                       | 92 |

## **Sigles et Abréviations**

|                   |                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ACAGER</b>     | : Association pour la Cartographie et la Gestion des Ressources                                                                                                                                                             |
| <b>AES- SONEL</b> | : Applied Energy Service - Société Nationale d'Électricité                                                                                                                                                                  |
| <b>AMO</b>        | : Agence de mise en œuvre                                                                                                                                                                                                   |
| <b>CDE</b>        | : Camerounaise des eaux                                                                                                                                                                                                     |
| <b>CDESC</b>      | : Comité des droits économiques, sociaux et culturels                                                                                                                                                                       |
| <b>CODAS</b>      | Comité Diocésain des Activités Sociale                                                                                                                                                                                      |
| <b>CUD</b>        | : Communauté Urbaine de Douala                                                                                                                                                                                              |
| <b>FCFA</b>       | : Franc de la Communauté Financière Africaine dans les pays de l'Union économique et monétaire ouest-africaine et de Franc de la Coopération Financière en Afrique dans les pays de l'Union monétaire de l'Afrique centrale |
| <b>MAGZI</b>      | : Mission d'aménagement et de gestion des zones industrielles                                                                                                                                                               |
| <b>MINDCAF</b>    | : Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières                                                                                                                                                             |
| <b>MINHDU</b>     | : Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain                                                                                                                                                                         |
| <b>N°</b>         | : Numéro                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ONG</b>        | : Organisation non gouvernementale                                                                                                                                                                                          |
| <b>ONU</b>        | : Organisation des Nations Unies                                                                                                                                                                                            |
| <b>OSC</b>        | : Organisation de la Société Civile                                                                                                                                                                                         |
| <b>PK</b>         | : Point kilométrique                                                                                                                                                                                                        |

## Résumé exécutif

Les évictions forcées à Douala, véritables drames humains, sont la conséquence, d'une part, de la gouvernance urbaine incohérente avec les besoins des populations, notamment en matière de logement décent et, d'autre part de l'échec du gouvernement dans la gestion foncière et sa politique sociale relative à la gestion des indemnisations justes et équitables des familles affectées. Il est important, d'allier la compétitivité économique et équité sociale dans un programme de régulation urbaine. Il y a urgence d'améliorer le cadre juridique régissant le foncier et l'accès à tous, à un espace vital. Comme mesures : concevoir et mettre en place une politique de prise en charge des familles affectées, qui a pour finalité une condition de vie de ces dernières, plus meilleure qu'avant ; concevoir les dispositifs de suivi-évaluation des opérations d'éviction ; créer une plateforme d'Urbanisme et de Gestion urbaine géo référencée (SIG-URBAIN) aux accès sécurisés à toutes les catégories des parties prenantes (autorités, techniciens, populations) dont l'objectif est de mettre à disposition le schéma cadastral et les plans d'occupation des sols de la ville fiables consultables à distance – ville ouverte et intelligente-, d'informer, de sensibiliser, d'assurer la traçabilité des dossiers d'immatriculation dans les services compétents et ainsi de garantir la transparence dans l'administration foncière et de lutter contre la corruption et les tripatouillages des parties prenantes dans les processus d'immatriculation foncière ; élaborer des textes de lois qui doivent encadrer la mise en œuvre, au plan interne, des mesures préconisées au niveau international en matière du droit à un logement décent, baliser les voies de recours en cas de violation ou de menaces de violation du droit au logement décent ; définir un régime de sanctions applicables à toute violation du droit au logement décent ; renforcer les approches concertocratiques pour une mise en œuvre efficace et efficiente des textes relatifs aux expropriations pour cause d'utilité publique ou de risque de catastrophe naturelle. Une reconstitution du processus d'éviction dans chaque site étudié s'avère, au bout du compte, désormais incontournable afin de dégager les responsabilités et ainsi rétablir dans leurs droits ceux qui ont été illégalement déguerpis et sanctionner ceux des agents de l'État et des municipalités qui n'auraient pas bien mené l'opération en ce qui les concernait, la justice sociale et le droit à réparation des victimes des tortures en Afrique l'obligent.

## Mots clés

Aménagement urbain, Douala, Droit à un logement décent, Droit de l'Homme, Éviction forcée, Indemnisations justes et équitables.

## **Executive abstract**

The forced evictions in Douala, real human tragedies, are the result, on the one hand, of urban governance inconsistent with the needs of the populations, in particular in terms of decent housing and, on the other hand, of the failure of the government in the land management and its social policy relating to the management of fair and equitable compensation for affected families. It is important to combine economic competitiveness and social equity in an urban regulation program. There is an urgent need to improve the legal framework governing land and access to all, to a living space. As measures: Design and implement a policy of care for affected families, which has a purpose of living conditions of the latter, better than before; Design monitoring and evaluation mechanisms for eviction operations; Create a geo-referenced urban planning and urban management platform (URBAN-GIS) to secure access to all categories of stakeholders (authorities, technicians, populations) whose objective is to make available the cadastral scheme and plans reliable city land use - open and smart city - to inform, raise awareness, ensure the traceability of registration files in the relevant departments and thus ensure transparency in land administration and to fight against corruption and tampering of stakeholders in the land registration process. Develop legislation that should guide the domestic implementation of internationally agreed measures on the right to housing decent, mark out remedies for violations or threats of violation of the right to decent housing, challenge establish a sanctions regime for any violation of the right to decent housing. Reinforcing concertocratic approaches for effective and efficient implementation of the texts relating to expropriations for reasons of public utility or risk of natural disaster A reconstruction of the eviction process in each studied site turns out, in the end, from now on unavoidable and therefore highly necessary in order to release responsibilities and thus restore to their rights those who were illegally removed and sanction those agents of the state and municipalities who would not have conducted well the operation in which they concerned, social justice and the right to reparation for victims of torture in Africa require it.

## **Keywords**

Urban planning, Douala, Right to decent housing, Human Rights, Forced eviction, Fair and equitable compensation.

## **1. Introduction**

Le projet d'appui à l'amélioration des politiques publiques du Cameroun en matière du respect du droit à un logement décent-Phase 2, mise en œuvre par le CODAS Caritas Douala, a pour objectifs de :

- contribuer au renforcement de la sécurité juridique, au respect des droits des personnes victimes et/ou menacées d'expropriations forcées ;
- mobiliser le maximum d'acteurs autour de la thématique des évictions forcées.

Spécifiquement, il s'agit d'emmener les autorités administratives, les hommes et les femmes des médias et les leaders d'OSC à percevoir avec beaucoup plus de sensibilité les problèmes et les intérêts légitimes des personnes victimes et/ou potentielles victimes des évictions forcées.

La mission, à ACAGER assignée, consistait à relever l'impact économique et social des évictions (déguerpissements ou expropriations) perpétrées les 30 dernières années sur les familles directement affectées par les interventions d'urbanisation, la réalisation des infrastructures, des projets structurants et de développement, dans la ville de Douala.

De manière spécifique, il s'agissait de :

- établir la situation actuelle des familles affectées directement par les évictions du point de vue social, économique et juridique ;
- faire une analyse sur la capacité des déguerpissements perpétrés à améliorer les conditions de vie des familles directement affectées par les évictions ;
- faire une analyse de l'impact de ces déguerpissement sur l'économie locale;
- proposer des actions d'accompagnement de ces familles affectées par les évictions.

## 2. Contexte de l'étude

La croissance rapide de la population urbaine en Afrique a entraîné une crise du logement entretenue par une spéculation foncière qui rend les bons sols urbains inaccessibles à la majorité des citoyens. Les villes africaines sont alors « *dépassées par la vitesse à laquelle elles s'étalent* » (Anna Kajumulo Tibaijuka<sup>1</sup> cité par Harsch, 2001). Ainsi, « *le défi essentiel que l'Afrique devra relever au cours des décennies à venir est la croissance massive de sa population dans un contexte de pauvreté généralisée qui, lorsque les deux agissent de concert, génère des menaces complexes et étroitement liées, pour l'habitat humain* » (Joan Clos, 2014).

Douala, capitale économique du Cameroun et point de convergence des flux migratoires des populations en provenance d'horizons divers est marquée par une crise aigüe de logement, qui conduit à l'occupation non planifiée du domaine national, des sites appartenant aux domaines public et privé de l'État, voire des sites *non aedificandi*.

Voilà ce qui, combiné aux observations de terrain, justifie la proactivité du CODAS Caritas Douala via le « **Projet d'appui à l'amélioration des politiques publiques du Cameroun en matière de respect du droit à un logement décent** ». Ce projet est d'autant plus important qu'analysées en termes d'efficacité accrue des politiques publiques sectorielles et de la gestion urbaine, les réformes urbaines, au Cameroun, n'ont eu, jusqu'ici, que des résultats très peu satisfaisants. Ce constat renvoie à une question essentielle, celle de la gestion urbaine à l'échelle locale. Or, la gouvernance urbaine, qui ne constitue qu'une partie des refondations institutionnelles affectant l'ensemble des équilibres sociopolitiques, renvoie à deux dimensions. La première dimension, d'ordre sociopolitique, concerne l'arbitrage entre compétitivité économique et équité sociale. La seconde, d'ordre géographique, porte sur l'espace et le contrôle des processus d'urbanisation.

---

<sup>1</sup>En 2001, Directrice exécutive du Centre des Nations Unies pour les établissements humains

La pluralité des dispositifs et des opérateurs de statuts divers favorise la territorialisation des différents dispositifs de gestion et la multiplication de systèmes locaux intra-urbains de régulation qui menacent la cohésion urbaine et le fonctionnement cohérent de la ville. Car, pour déloger les populations, les pouvoirs publics recourent très souvent aux expulsions forcées qui s'opèrent, dans la plupart du temps, tardivement et en violation des droits fondamentaux des occupants.

Il nous est donc demandé d'évaluer scientifiquement l'étendue qualitative et quantitative des impacts sociaux, économiques et juridiques de ces évictions forcées à Douala.

### 3. Méthodologie

#### 3.1. Sites de l'étude

Les principales cibles de cette étude sont les populations victimes et les populations potentielles victimes des évictions forcées des sites suivants (figure 1).

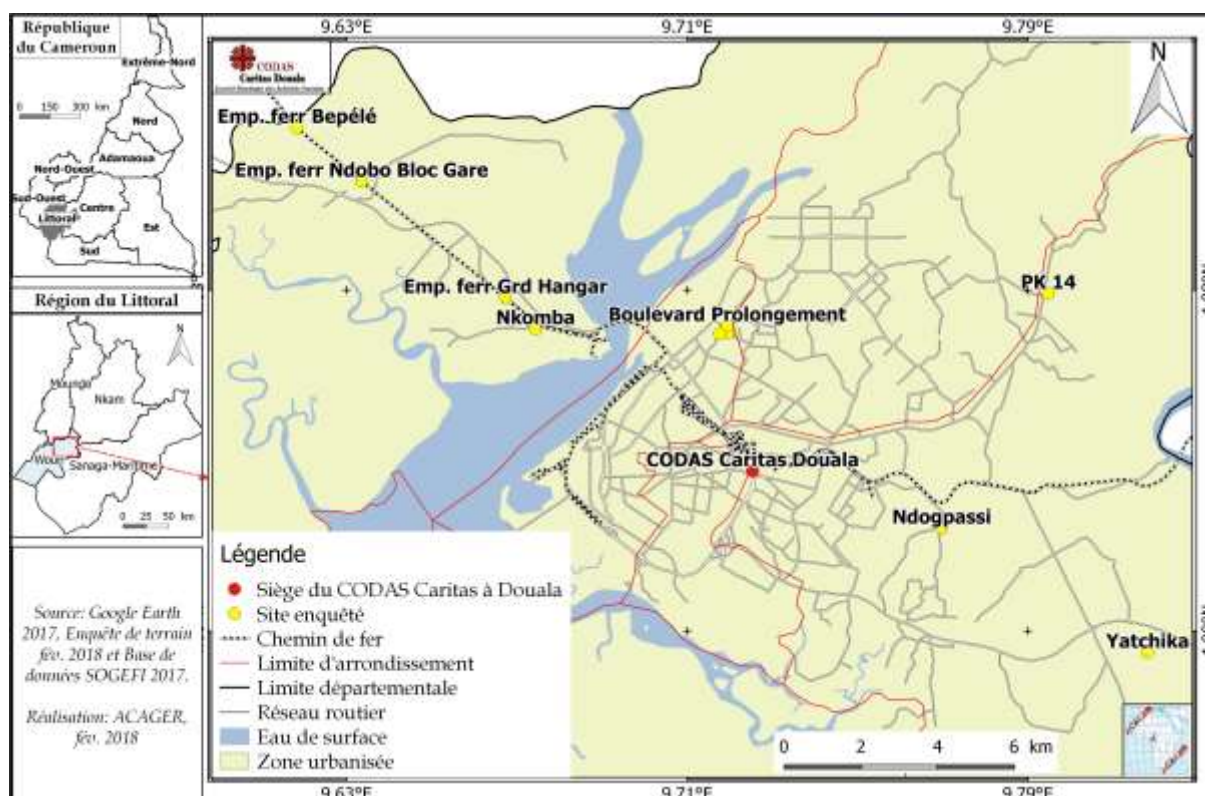


Figure 1. Localisation des sites d'enquête dans la ville de Douala

La description de la vie des populations déguerpies de ces sites est ainsi faite par CODAS Caritas Douala<sup>2</sup> dans les TDR de la Mission (Tableau 1) :

*Tableau 1. Sites et description de la vie des populations victimes de fait ou potentielles.*

| SITES<br>D'INTERVENTION | BRÈVE DESCRIPTION DE LA VIE DE LA POPULATION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. NKOMBA</b>        | <p>NKOMBA<sup>3</sup> est un village situé dans l'arrondissement de Douala 4<sup>e</sup>. Environ 20 420 âmes ont été évincées de force le 26 mars 2014, ceci en violation d'une note administrative de la Présidence de la République datant de 1981 et d'une décision de justice de 2009<sup>4</sup>. La première indiquait clairement que ce village ne fait pas partie des installations de la MAGZI<sup>5</sup> (qui a revendiqué la propriété de cet espace qu'occupent les populations de NKOMBA) et la seconde avait commis les services du cadastre, de procéder à une délimitation. Ce qui n'a pas été fait jusqu'en mars 2014, malgré les multiples relances des habitants dudit village.</p> <p>Ces terres libérées demeurent inoccupées et non mises en valeur à ce jour. Des familles ont été dispersées, 5 000 enfants sont victimes d'un retard académique, 4 000 personnes âgées souffrent de perte de repères et plus de 20 personnes sont mortes après un choc psychologique subi le jour de l'expropriation. La MAGZI se campe sur sa position et refuse tout dialogue avec les victimes. Pourtant, divers documents existants ne plaident pas en sa faveur<sup>6</sup>.</p> |
| <b>2. PK14 – 17</b>     | En 2007, l'Université de Douala obtient un décret d'utilité publique <sup>7</sup> pour son extension sur 132 hectares devant                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

<sup>2</sup> Description des sites du projet élaborée en 2015.

<sup>3</sup> Répertoire actualisé des villages du Cameroun, volume IV-tome 07.

<sup>4</sup> Lettre n°B62/a/SG/PR/1 du 07 avril 1981 ; Lettre N0496/2010/L/C19/SA2 pour objet « Menace de déguerpissement des populations du village NKomba et du quartier MABANDA par la MAGZI du 18 novembre 2010 ; Reçu de versement d'un Montant de 500 000 F cfa au greffe par Monsieur NOUAKWA Émile le 07 mai 2009 pour compte des populations de Nkomba en titre de frais d'expertise dans l'Affaire MAGZI en Ex-ordonnance n° 238 du 20/04/2009 par Madame le Président de Tribunal de première instance de Douala –Bonadjo avec une signification de la décision aux services du Cadastre par l'Intermédiaire de Maître OWONA, née Suzanne Edimo, Hussier de justice à Douala.

<sup>5</sup> Mission d'Aménagement et de Gestion des Zones Industrielles.

<sup>6</sup> <http://www.camer.be/42278/11:1/cameroun-foncier-une-plateforme-pour-les-victimes-des-evictions-forcees-cameroon.html>

<sup>7</sup> Décret n° 2007/1753/PM du 27 décembre 2007 stipulant en son article 3 que « Les personnes victimes d'expropriation sur les terrains susvisés seront indemnisées par l'Université de Douala conformément à la législation en vigueur » et arrêté n°000801/I4.4/MINDAF/D200 du 27 mars 2007 qui donne, en son article 2, la composition de la commission de constat et d'évaluation qui a pour président Monsieur le Préfet du Wouri. Mais cette commission n'est jamais descendue sur le terrain et c'est plutôt une mise en demeure qui a été servie aux populations en début novembre 2009 pour un départ avant le 1<sup>er</sup> janvier 2010. Ce qui est une grave bavure au regard des directives des Nations Unies

| SITES<br>D'INTERVENTION         | BRÈVE DESCRIPTION DE LA VIE DE LA POPULATION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | <p>entraîner une expropriation de près de 300 familles. Seulement dans l'exécution du dudit décret dans la nuit du 10 mars 2010, plus de 560 familles<sup>8</sup> (soit environ 3 360 personnes<sup>9</sup>) vont être victimes des expropriations forcées sur plus de 900 hectares, sans indemnisation ni recasement.</p> <p>De nos jours, l'on dénombre plus de 1500 enfants victimes d'un retard académique, plus de 2 000 personnes âgées souffrent de perte de repères, 67 tombes ont été profanées et déplacées sur un site présentant un risque environnemental potentiel, 04 ateliers de formation avaient été détruits et les apprenants ainsi que les travailleurs dispersés et mis en chômage, plusieurs exploitations agricoles et d'élevage avaient été également détruits et à ce jour, plusieurs victimes sont mortes dont une vieille femme le jour même de la destruction de son habitat.</p> <p>Vérification faite, il s'est trouvé que <b>l'Université de Douala</b>, commanditaire de l'opération, était allée au-delà des limites des terrains octroyés par l'État. Les victimes ayant porté le litige devant les tribunaux, l'affaire est encore pendante, mais l'Université de Douala se propose d'indemniser les victimes. Seulement, les négociations trainent et les populations commencent à s'impatienter et à douter de la bonne foi de cette institution à satisfaire leurs attentes<sup>10</sup>.</p> |
| <b>3. BEPANDA<br/>Boulevard</b> | <p>Dans le cadre du prolongement du Boulevard de la République (Douala), la Communauté Urbaine de Douala (CUD) a obtenu un décret d'utilité publique en 2013, qui lui donne droit d'exproprier et d'indemniser près de 247 familles<sup>11</sup>. Seulement, dans l'exécution dudit décret, plus de 157 familles<sup>12</sup> ont vu leurs biens "écrasés" sans contre parti alors qu'elles n'étaient pas concernées par ledit décret. Six mois avant les démolitions, le projet a accompagné un collectif de plus de 100 membres à la revendication des indemnisations prévues. Comme résultat, près de 84% des 247 familles ont été indemnisées</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

sur les expulsions forcées qui stipulent que les expulsions ne doivent pas se faire pendant les périodes de fêtes, de nuit et les périodes de scolarisation des enfants.

<sup>8</sup>Rapport de recensement fait par le collectif en 2010 après les démolitions.

<sup>9</sup> Selon ECAM 3 (Enquête sur les ménages), la taille moyenne d'une famille est de 6 personnes.

<sup>10</sup><http://www.camer.be/42278/11:1/cameroun-foncier-une-plateforme-pour-les-victimes-des-evictions-forcees-cameroon.html>

<sup>11</sup> Confère Décret N°2013/7573/PM du 12 Août 2013 portant expropriation.

<sup>12</sup> Si l'on se réfère au nombre de requêtes enregistrées par l'association des habitants de BEPANDA.

<sup>8</sup> Confère copie du projet de décret d'expropriation obtenu auprès d'une victime.

<sup>9</sup> Confère Rapport d'étude d'impact réalisé par EGIR ROUTE en 2007 <sup>10</sup> Enquête camerounaise sur les ménages.

| SITES D'INTERVENTION                       | BRÈVE DESCRIPTION DE LA VIE DE LA POPULATION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | cinq mois après leur démolition. Le projet continue à accompagner ledit collectif dans la revendication des indemnisations et réparation des préjudices.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>4. BEPANDA<br/>AXE LOURD</b>            | Bientôt 30 ans que plus de 908 familles <sup>8</sup> (environ 5 448 personnes) ont été évincées pour la réalisation d'une route à BEPANDA, traversant les quartiers BEPANDA, BONABASSEM et BONATEKI. Aucune de ces personnes n'a été indemnisée, alors que les différents documents et correspondances des autorités attestent que l'évaluation des biens et patrimoines de ces familles avait été réalisée et estimée à un milliard sept cent quatre-vingt-dix-huit millions quatre cent quatre-vingt-dix-sept mille cinq cent quarante (1 798 497 540) franc CFA.                                                                                                                 |
| <b>5. EMPRISE<br/>FERROVIAIRE</b>          | L'emprise ferroviaire s'étale sur le long des chemins de fer qui traversent littéralement toute la ville de Douala. Y sont installées, près de 16 755 <sup>13</sup> personnes. Celles-ci sont menacées d'expropriation forcées depuis plus de 10 ans. Pourtant ces populations sont installées, soit par la régie ferroviaire du Cameroun (la défunte REGIFERCAM), soit par la CAMRAIL dans leur grande majorité. Aujourd'hui, plusieurs activités économiques (boutiques, restaurants, buvettes) sont menées dans la zone. De plus, un marché s'est développé le long de la voie ferrée. On y rencontre étable, magasin, menuiserie, boutique, restaurant, salon de coiffure, etc. |
| <b>6. YATCHIKA</b>                         | Depuis le 04 décembre 2012, près d'un <b>millier de personnes</b> habitant du village YATCHIKA et occupant des lopins de terres dans les titres fonciers 26278/W et 31348/W, frappés de nullité pour empiètement ne demande qu'à être rétablis dans leurs droits. Le village YATCHIKA est situé dans l'arrondissement de Douala 3 <sup>ème</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>7. NDOGPA<br/>SSI – MARCHÉ<br/>PK10</b> | Dans le cadre de la réalisation d'une route secondaire, reliant NDOGPASSI au Marché PK10, dans l'arrondissement de Douala 3 <sup>ème</sup> , une partie des populations de NDOGPASSI, NYALLA et SOPOM Plateau estimée à près de 16 510 personnes <sup>14</sup> vont être expropriées.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

Pour une meilleure exécution de la mission, trois équipes dont un Coordonnateur et 04 animateurs chacune ont été constituées. En plus de ces trois équipes, nous avons mis à disposition, à notre siège à N'Gaoundéré, une Équipe pluridisciplinaire (Ingénieurs urbanistes, Environnementaliste,

13 Rapport de l'étude sur le patrimoine réalisée par M. TSOUNSI SADOS à la demande du projet éviction.

14 Selon les chiffres de l'enquête réalisée par BEC LA ROUTIERE (2015).

Géomaticien, Économiste, Statisticien), chargée du formatage, de l'analyse et de la rédaction des rapports.

L'approche méthodologique adoptée dans le cadre de cette étude a été participative. Elle a impliqué les responsables de la mise en œuvre des projets, les principales parties prenantes (personnalités de la Société civile, chefs de quartiers et de blocs, sous-préfets, maires) et les populations cibles dans toutes les tâches clés d'évaluation.

Le contexte ainsi présenté et le problème saisi du moins à partir les écrits, une démarche scientifique a été développée tant pour la collecte des données de terrain que pour les analyses de Laboratoire.

### **3.2. Justification du choix du concept d'éviction**

L'expropriation et le déguerpissement sont des opérations par lesquelles l'administration contraint un particulier à lui laisser la propriété de sa parcelle dont elle a besoin pour la réalisation d'un objet d'intérêt général ou pour cause de l'insécurité contre les risques naturels (inondations, glissements de terrain, éboulement etc.).

L'expropriation pour cause d'utilité publique est régie par l'Ordonnance n° 74-3 du 06/07/1974 relative à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation, abrogée par la loi n° 85/009 du 4 Juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation dont l'application est rendue possible par le décret n° 87/1872 du 10 Décembre 1987 portant application de la Loi n°85-009 du 4/7/1985. Dans cette logique, nous pouvons noter qu'il existe trois stratégies officielles par lesquelles l'État peut se constituer une réserve foncière.

**L'incorporation** : c'est une sorte d'expropriation qui permet de classer les biens meubles et immeubles, soit dans le domaine public, soit dans le domaine privé de l'État ou des collectivités locales. Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent dans l'ordonnance n° 74-2 du 6 juillet 1974 fixant le régime domanial et l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974

fixant le régime foncier. Cette incorporation au domaine public ou privé de l'État des autres personnes morales de droit public sert à trois niveaux différents : appliqué dans le domaine public, il rend les biens inaliénables, imprescriptibles et insaisissables; dans ce cas, aucune occupation, ni aucun titre de propriété ne peut alors être délivré; et finalement, il permet de renforcer les capacités financières des communes, en développant des techniques de valorisation (une utilisation rationnelle) de ce patrimoine : tel bâtiment, tel terrain, telle forêt sera louée, exploitée ou vendue.

Le patrimoine communal constitue dans ce sens, l'un des éléments clé pour une commune, car il peut lui permettre, d'une part d'engendrer des revenus susceptibles d'impulser le développement local et, d'autre part, grâce à la reconquête d'espace, de concrétiser l'offre de services de base aux populations (routes, marchés, logements, etc.).

**Le déguerpissement** : il consiste à chasser les occupants d'un sol par voie d'exécution forcée administrative. L'Administration considérant que « ces gens n'ont aucun droit à être là » procède à leur évacuation par la force. Il est néanmoins rare que les occupants d'un site n'aient aucun droit à faire valoir et donc puissent être assimilés à des manifestants occupants la voie publique la liberté de circulation. Le Délégué Régional du Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain affirme que *«le déguerpissement au sens plat du terme, sans aucun dédommagement ni ménagement, opéré par l'Administration elle-même, ne se pratique plus, sauf peut-être à l'égard de gens qui se sont installés dans un site à aménager malgré la défense faite par les autorités<sup>15</sup>»*. Un Agent de la Commune de Douala V nous a réitéré cette prescription.

**L'expropriation** : c'est une opération par laquelle une municipalité peut, aux fins d'utilité publique, acquérir de façon forcée un immeuble (terrain bâti ou non) de propriété privée moyennant indemnité.

Le recours à l'expropriation permet à la municipalité de s'approprier :

---

<sup>15</sup> Entretien avec le DR- Minhdu le 20 février 2018 à Douala

*tout bâtiment ou terrain, dont elle a besoin pour toutes fins municipales (sauf s'il fait partie du domaine public) ou servitude nécessaire à l'exécution de travaux qu'elle ordonne par règlement, procès-verbal ou ordonnance dans les limites de ses attributions; tout bâtiment ou terrain en vue de créer une réserve foncière ou dans le cadre d'un programme d'acquisition d'un immeuble au centre-ville en vue de le céder à un promoteur privé; tout immeuble ou servitude que l'autorité administrative croit nécessaire pour assurer les équipements, infrastructures ou services publics.*

Dans le domaine des expropriations ou des « déguerpissements », les pouvoirs habilitants se trouvent principalement dans la loi n° 85-09 du 4 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation, et la loi n° 2004-003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun. Les procédures sont de rigueur et doivent être strictement suivies sous peine de nullité. L'objet d'une procédure d'expropriation doit naturellement répondre à la réalisation d'objectifs d'intérêt général (article premier de la loi n° 85-09 du 04 juillet 1985). La réalité terrain pour les cas étudiés s'apparente à ce que nous pouvons appeler Éviction forcée.

Selon l'Observation générale N°7 (1997) relative au droit à un logement convenable du Comité des droits économiques, sociaux et culturels, **l'expulsion forcée** est « l'éviction permanente ou temporaire, contre leur volonté et sans qu'une protection juridique ou autre appropriée ait été assurée, de personnes, de familles ou de communautés de leurs foyers ou des terres qu'elles occupent ». Elle renvoie à l'abandon forcé d'un bien auquel une personne prétendait avoir un droit et qui se traduit par des violations flagrantes et systématiques de tous ses droits humains notamment celui d'avoir un toit. Ces violations et obstacles se traduisent, entre autres, par la pauvreté, la faim, le non-respect des droits économiques, sociaux et culturels.

À partir des années 1990, le Programme des droits de l'homme des Nations Unies a porté une attention accrue à cette pratique, en soulignant la gravité de l'inquiétude que soulève dans le monde entier l'éviction forcée,

souvent accompagnée de violence et de toute forme de mépris aux droits et à la dignité humaine.

La rapidité de la croissance urbaine, la mondialisation des forces économiques, les mesures d'ajustement structurel, le renoncement des États à intervenir pour protéger les droits des groupes désavantagés, la persistance d'une discrimination souvent systématique, contribuent, avec d'autres facteurs, à la généralisation de l'éviction forcée.

Ces dernières années ont cependant été marquées dans la communauté internationale par une prise de conscience des conséquences négatives pour les droits de l'homme qui peuvent résulter -et résultent souvent- de l'éviction forcée. Un consensus général s'affirme peu à peu devant le caractère inacceptable de cette pratique. Comme l'a dit un rapporteur spécial des Nations Unies : *"La question des expulsions et des évictions forcées est inscrite depuis quelques années à l'ordre du jour des organisations internationales qui s'occupent des droits de l'homme. Cette pratique a, en effet, des conséquences désastreuses sur les droits civils, politiques, économiques, sociaux et culturels fondamentaux d'un grand nombre de peuples, que ce soit individuellement ou collectivement, et elle leur porte gravement atteinte"* (E/CN.4/Sub.2/1993/8, par. 21). De même, plusieurs organismes des Nations Unies, s'occupant des droits de l'homme, ont déclaré que l'éviction forcée constituait une violation manifeste des droits de l'homme, et il a été demandé à plusieurs gouvernements d'en interdire la pratique dans toute la mesure du possible. À Douala, l'histoire des expulsions de ces trente dernières années s'apparente totalement aux Évictions forcées comme illustré par le cas de NKOMBA décrit dans les lignes suivantes.

**Cas de NKOMBA (Éviction forcée faite à partir de 04 heures le 26 mars 2014)**

*Les irrégularités observées dans le cas de NKOMBA sont les suivantes :*

□ *Mépris des instructions de l'autorité suprême de l'État. Il s'agit d'une position du Président de la république exprimée à travers sa correspondance en date du 07/04/1981, indiquant clairement que le village NKOMBA ne fait pas partie de la zone MAGZI, et en vertu de laquelle*

les populations ont poursuivi l'occupation et la mise en valeur de ce territoire. Cette correspondance a été carrément ignorée par les auteurs de cette éviction ;

□ Non-respect des limites de la MAGZI, établies suivant les recommandations du rapport de la commission de gestion de la crise mise sur pied en 2006 par le Préfet du Wouri. Cette Commission demandait à la MAGZI de délimiter sa propriété de manière visible par des bornes géantes tout en laissant une bande tout autour de cette délimitation. Le bornage du terrain de la MAGZI qui s'en est suivi n'a pas inclus le village de NKOMBA, confirmant en cela la position du Chef de l'État (**cf. correspondance n° B62/a/SG/PR/1 du 07 avril 1981**) ;

□ Non-respect de **l'ordonnance de justice n° 238 du 22/04/2009** de la cour d'appel du Littoral à Douala, qui instruit l'expertise du service régional du cadastre, aux fins de la délimitation réelle et définitive du territoire de la MAGZI avant toute action ;

□ Refus d'un service dû par le service régional du cadastre, caractérisé par son abstention coupable de procéder au bornage définitif sollicité, et ce malgré le versement en date du **07/05/2009** de la somme de 500 000 F CFA par les populations à titre d'avance sur les frais de l'opération de délimitation exacte et précise, et les démarches de certaines autorités administratives, au premier rang desquels le Préfet du Wouri, qui dans ses démarches a adressé une lettre en date du 18/11/2010 au Gouverneur du Littoral (**reçue au service courrier de Monsieur le Gouverneur le 03 décembre 2010 et enregistré sous le n°2152**), pour solliciter qu'il instruisse au cadastre régional de s'exécuter ;

□ Destructures des installations du domaine public à l'instar des écoles privées francophones et anglophones, des centres de santé, Églises et les Mosquées, du marché de Nkomba dans lequel la mairie percevait les taxes, et des installations de AES/SONEL et de la CDE, etc. ;

□ Absence de recasement, de relogement et d'indemnisation ;

□ Absence de préavis ;

□ Violences, voies de fait et violation des droits humains fondamentaux ;

□ Traumatisme des populations, du fait, entre autres, de la forte mobilisation des forces de sécurité lourdement armées, et ayant par la suite causé le décès de plusieurs victimes ;

□ Exposition des populations qui se retrouvent sans abri aux intempéries, à la misère et à d'autres violations de leurs droits.

□ Déperdition scolaire des enfants provoquée par les pouvoirs publics qui ont empêché que ces enfants achèvent leur année scolaire et se présentent aux examens officiels ;

**Cette description faite par Dynamique Citoyenne et CODAS Caritas et les analyses que nous apportons, montrent que le droit à l'indemnisation prescrit dans les textes réglementaires du Cameroun s'apparente à un mensonge juridique et justifient pleinement le choix du concept d'Éviction dans le cadre de cette étude. Les expulsions forcées constituent des violations flagrantes de droits de l'homme internationalement reconnus très divers, y compris le droit à un logement convenable, à l'alimentation, à l'eau, à la santé, à l'éducation, au travail, à la sécurité de la personne et à la sécurité du domicile, le droit de ne pas être soumis à un traitement cruel, inhumain ou dégradant et la liberté de circulation.**

### **3.3. Constitution et caractérisation des échantillons**

L'unité d'enquête retenue est le ménage parce qu'il est facilement identifiable et les différents impacts socio-économiques y sont facilement appréciables. Le chef de ménage est la première cible car il est susceptible de disposer d'expériences suffisantes et d'être à mesure de donner les informations les plus fiables et pertinentes.

La base de sondage est constituée des données du recensement fait par les leaders des collectifs en collaboration avec la société civile. Ce comptage donne pour l'ensemble des sites concernés un total de 10778 ménages touchés. Mais compte tenu du temps écoulé et des dislocations que ces ménages ont subies, seule la méthode par sondage pouvait permettre d'avoir des résultats significatifs.

La taille de l'échantillon de la population enquêtée a été déterminée à partir de la formule de Gravel (1990). Le choix de cette formule se justifie par son caractère économique. Il s'agit d'une formule qui permet de déterminer des petits échantillons représentatifs et scientifiquement valides sans nécessairement atteindre 30% de la population totale. Pour notre cas la population mère est d'environ 10435 ménages. La formule est la suivante :

$$n \geq \frac{4P(1 - P)}{\sum a^2}$$

- $n$  est la taille de l'échantillon ;
- $P$  est la proportion de la population possédant les caractéristiques recherchées ;
- $a$  représente la marge d'erreur qu'on accepte de commettre.

L'application de cette formule de Gravel, R-J. (*op.cit.*).

$$n \geq \frac{4(0,03)X(0,97)}{(0,03)(0,03)} = 130 \quad n \geq 130 \text{ Ménages.}$$

Tableau 2. Population mère par type de site estimée à partir des archives de Codas Caritas.

| N°                           | Site                    | Ménages     |
|------------------------------|-------------------------|-------------|
| <b>Victimes de fait</b>      |                         |             |
| 1                            | NKOMBA                  | 2917        |
| 2                            | PK14 – 17               | 569         |
| 3                            | BEPANDA Boulevard       | 247         |
| 4                            | BEPANDA AXE LOURD       | 903         |
| <b>Total</b>                 |                         | <b>4636</b> |
| <b>Victimes potentielles</b> |                         |             |
| 1                            | EMPRISE FERROVIAIRE     | 2393        |
| 2                            | YATCHIKA                | 500         |
| 3                            | NDOGPASSI – MARCHE PK10 | 2358        |
| <b>Total</b>                 |                         | <b>5251</b> |

### 3.3.1. Victimes de fait

Nous avons identifié 4 secteurs où les expropriations ont déjà été perpétrées à savoir : Bépanda Axe Lourd, Bépanda Boulevard, Nkomba et PK14-PK17. Nous y avons enquêté respectivement : 43, 37, 70 et 37 personnes respectivement. La principale difficulté rencontrée par les différentes équipes de terrain est que la plupart des victimes qui avaient été recensées sur les sites au moment des casses, n'y sont plus ou sont pour la

plupart éparpillés à travers le pays, décédés et donc impossible de les rassembler, d'où l'effectif total de 187 personnes enquêtées.

Tableau 3. Distribution des chefs de ménages enquêtés par sexe sur les sites déjà expropriés

|              |                   | Sexe du chef de ménage |           | <b>Total</b> |
|--------------|-------------------|------------------------|-----------|--------------|
|              |                   | Masculin               | Féminin   |              |
| Secteur      | Bépanda Axe Lourd | 21                     | 22        | <b>43</b>    |
|              | Bépanda Boulevard | 32                     | 5         | <b>37</b>    |
|              | Nkomba            | 58                     | 12        | <b>70</b>    |
|              | PK14-PK17         | 26                     | 11        | <b>37</b>    |
| <b>Total</b> |                   | <b>137</b>             | <b>50</b> | <b>187</b>   |

### 3.3.2. Victimes potentielles

Pour ce qui est des victimes potentielles, nous avons enquêté plus de personnes notamment : 90 personnes sur l'emprise ferroviaire, 92 à Ndogpassi, PK10 et Sopom et 43 personnes à Yatchika. Toutefois, à l'emprise ferroviaire les enquêteurs ont fait face à une certaine réticence de la part de la population. Celle-ci les assimilait aux personnes qui leur avaient une fois extorqué de l'argent sous prétexte qu'elles devaient se rendre à Yaoundé plaider pour les potentielles victimes des évictions. La collaboration avec les leaders sur le terrain a permis de clarifier le but de l'enquête. En outre, Yatchika étant un quartier en construction, plusieurs habitations sont encore inoccupées d'où le nombre restreint des enquêtés, par rapport aux autres sites.

Tableau 4. Distribution des chefs de ménages enquêtés par sexe sur les sites à exproprier

|              |                     | Sexe du chef de ménage |           | <b>Total</b> |
|--------------|---------------------|------------------------|-----------|--------------|
|              |                     | Masculin               | Féminin   |              |
| Secteur      | Emprise ferroviaire | 71                     | 19        | <b>90</b>    |
|              | Ndogpassi-PK10      | 70                     | 22        | <b>92</b>    |
|              | Yatchika            | 31                     | 12        | <b>43</b>    |
| <b>Total</b> |                     | <b>172</b>             | <b>53</b> | <b>225</b>   |

En dépit du fait que le nombre de personnes touchées par cette enquête soit largement en deçà de nos prévisions de départ, à cause du fait que la plupart des victimes qui avaient été recensées sur les sites au moment des évictions, n'y sont plus et ne sont plus en contact avec les leaders des collectifs ou sont, pour certains, rentrés dans leur village ou

décédés, nous pensons que les résultats obtenus sont représentatifs de la situation vécue dans les différents sites du projet.

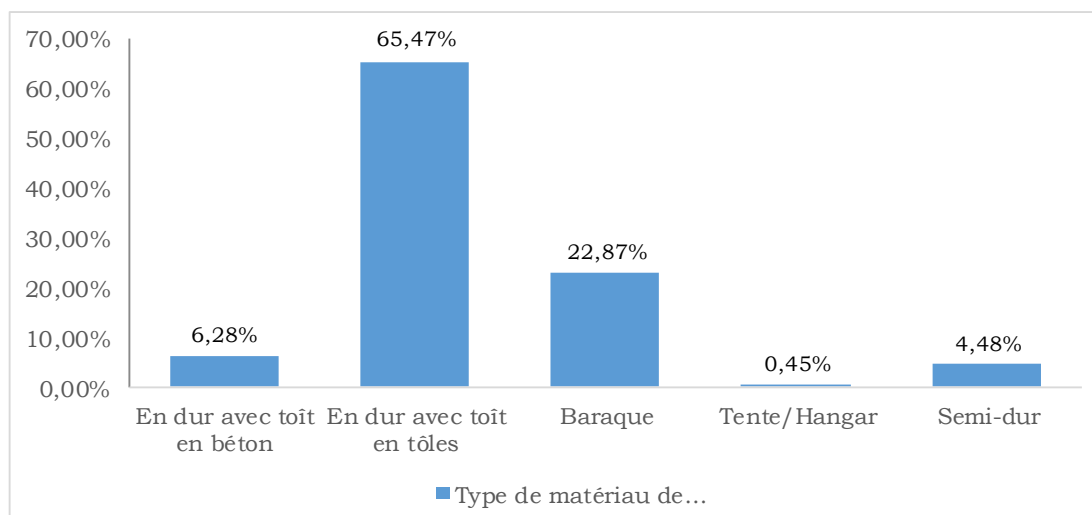
#### 4. Résultats et analyse

Pour mener à bien cette étude, nous avons distingué les familles résidents ou ayant résidé sur des sites où les évictions ont déjà été perpétrées que nous avons qualifiées de **victimes de fait** des familles installées sur les sites où les évictions sont envisagées qualifiées de **victimes potentielles**. Ainsi pour le premier cas, nous avons collecté des données sur la situation socio-économique du ménage avant et après les évictions afin de permettre de détecter les différents changements qui se sont opérés et d'apprécier l'impact des évictions sur la vie des populations concernées. Comme sites de victimes de fait, nous avons : Bépanda Axe Lourd, Bépanda Boulevard, Nkomba et PK14-PK17. Les sites de Ndogpassi, PK10, Sopom et Yatchika, sont ceux des victimes potentielles.

##### 4.1. Situation actuelle des familles menacées d'évictions du point de vue socioéconomique

###### Situation de la qualité de l'habitat des victimes potentielles

Dans les sites où les populations sont menacées d'expropriation, 66,47% des habitations sont en dur avec toit en tôles (Figure 2). Ce fort pourcentage des maisons en matériaux définitifs présage un cout important d'investissements à détruire.



Source. D'après les données du Tableau 4 de l'Annexe 7.

Figure 2. Investissement en habitation dans les sites à déguerpir

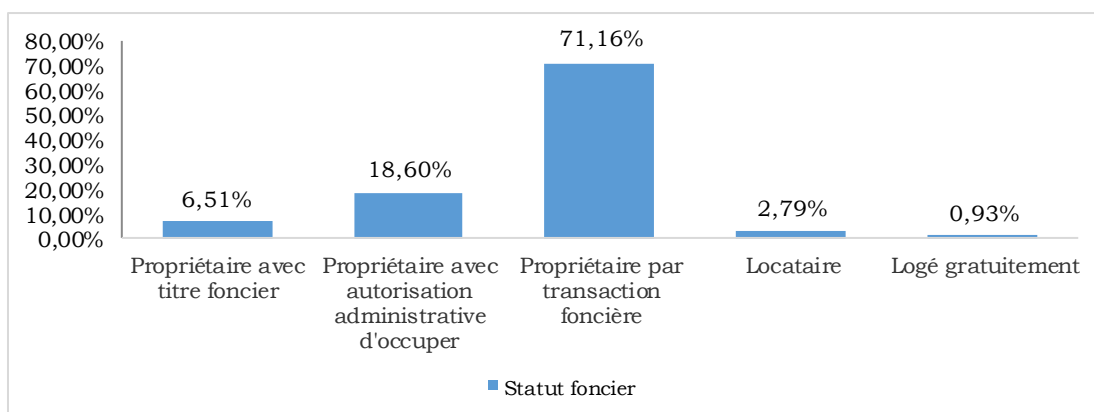
Pour ce qui est des matériaux de construction nous constatons que les évictions ont légèrement affecté leur qualité, car la majorité des constructions soit en matériaux définitifs (construction en dur avec toit en tôles). Ce qui traduit la volonté des populations d'occuper des logements décentes même sous la menace d'expropriations. Cette quête habite chaque citoyen affecté. Dès qu'il a un peu de moyen, il réfléchit immédiatement à une maison dans laquelle il fait bon vivre, où il doit jouir du meilleur état de santé physique et mental que sa famille soit capable d'atteindre, de la protection que ce cadre de vie peut accorder à familles. L'Etat devrait alors accompagner plus facilement ce mouvement dans l'intérêt de tous. La résolution 231 sur le droit à un logement décent et la protection contre les expulsions forcées<sup>16</sup> qui stipule d'ailleurs que « *le droit à un logement convenable est protégé par l'article 11 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels* » est bien explicite à ce sujet et accompagne un désir inné de l'habitant même en situation de recase non assisté par l'Etat. Il serait judicieux de mieux apprécier cette situation à partir de l'analyse du statut foncier de l'occupant.

### **Statut foncier dans les sites des victimes potentielles**

Les victimes potentielles ont pour principal mode d'acquisition de parcelle les transactions foncières (71,16%) c'est-à-dire l'achat du terrain auprès des premiers habitants du quartier. Ce constat traduit le désir des personnes installées, dans les zones d'étude à accéder à la propriété foncière, même si cette dernière n'est pas sécurisée du fait de l'absence de titre foncier. Il n'est donc pas superflu de relever que la plupart des victimes potentielles (parce que seulement 6,51% ont des titres fonciers) vivent dans la précarité puisqu'en situation d'insécurité foncière. Cette situation est la conséquence de la procédure d'obtention d'un titre foncier, très lourde et gangrénée de corruption (Figure 3).

---

<sup>16</sup> Adoptée par la 52<sup>ème</sup> Session ordinaire de la Commission africaine des Droits de l'Homme et des Peuples, réunie à Yamoussoukro, Côte d'Ivoire, du 9 au 22 octobre 2012.  
<http://www.achpr.org/fr/sessions/52nd/resolutions/231/>



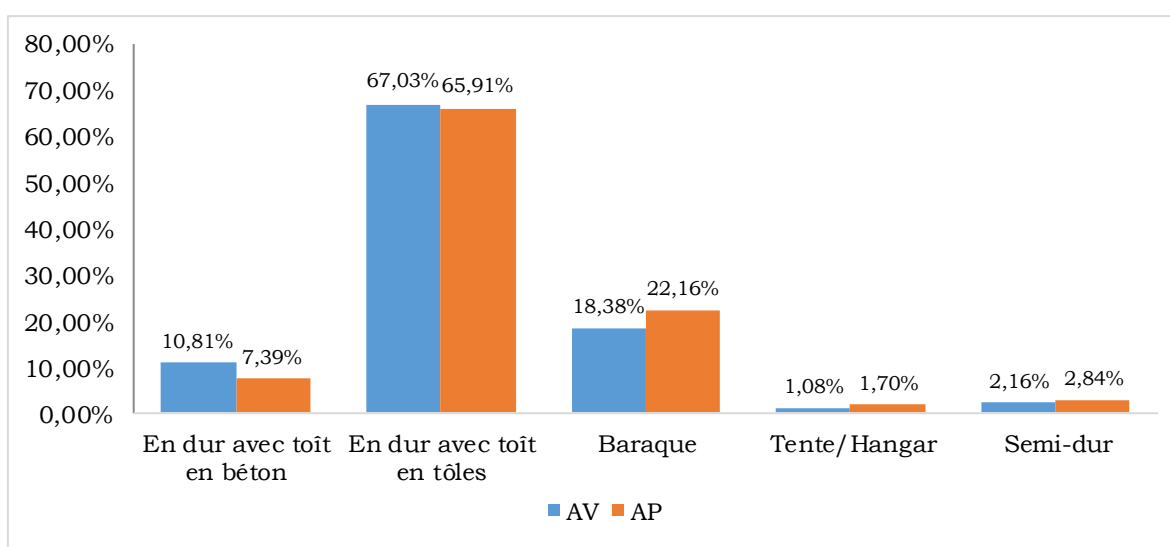
Source. D'après les données du Tableau 6 de l'Annexe 7.

Figure 3. Modes d'acquisition des parcelles dans les sites à déguerpir

#### 4.2. Situation actuelle des familles victimes de fait du point de vue socio-économique

##### Situation de la qualité de l'habitat des victimes de fait

Dans l'ensemble des sites des personnes évincées on constate que la majorité des constructions étaient en matériaux définitifs (construction en dur avec toit en tôles). Cette dégradation est encore plus visible avec l'augmentation des baraques (18,35% avant – 22,16% après) des tentes/hangar (1,08% avant – 1,70%) et semi-dur (2,16% avant – 2,84%). Ceci traduit une dégradation de la qualité des habitations après les évictions (Figure 4).

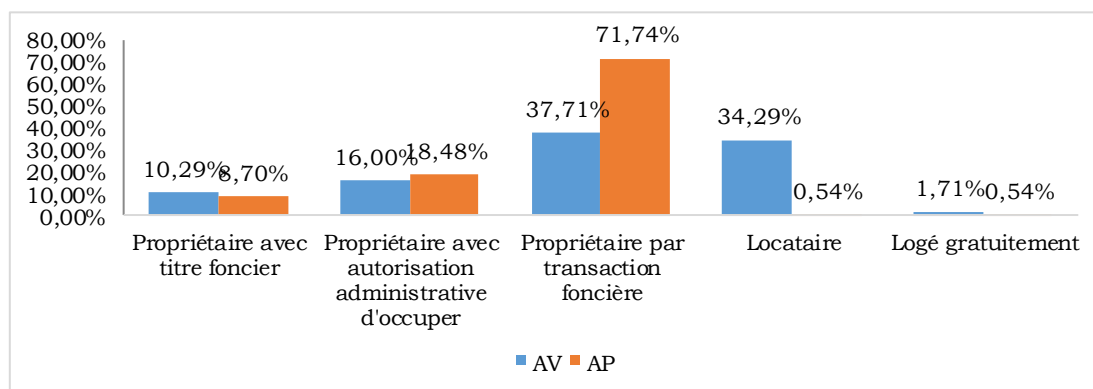


Source. D'après les données du Tableau 3 de l'Annexe 7.

Figure 4. Investissement en habitation avant et après expropriation

## Statut foncier dans les sites des victimes de fait

Il ressort des enquêtes de terrain que l'acquisition des parcelles se fait principalement par transaction foncière aussi bien avant les expropriations (37,71%) qu'après lesdites opérations (71,74%). La transaction foncière renvoie ici aux opérations irrégulières d'acquisition des parcelles qui a pour finalité l'établissement d'un certificat de vente entre le propriétaire et l'acheteur en présence de deux ou trois témoins. A défaut du titre foncier, les propriétaires utilisent ledit certificat pour faire valoir son droit de propriété. On constate aussi qu'avant les expropriations, la location était un important mode d'acquisition des parcelles (34,29%) du fait de la forte demande foncière dans la zone. Après les expropriations, ce fort taux a connu une baisse considérable pour ne représenter aujourd'hui que 0,54% des principaux modes d'acquisition des parcelles par les victimes de fait. Ce constat s'explique par le fait que les personnes qui occupent actuellement les sites sont soit les anciens propriétaires fonciers qui ont reconquis leurs parcelles, soit des personnes ayant acquis leur parcelle en l'achetant aux anciens propriétaires ayant subis l'expropriation.



Source. D'après les données du Tableau 5 de l'Annexe 7.

Figure 5. Modes d'acquisition des parcelles avant et après expropriation

À cette vulnérabilité foncière s'ajoute de sérieux problèmes environnementaux des sites sur lesquels les familles se sont installées après les évictions. Les résultats des enquêtes et entretiens révèlent que les populations déguerpies sont dispersées sur l'ensemble des quartiers de la ville. Concrètement, beaucoup d'évincés vont s'installer dans d'autres quartiers périphériques de la capitale économique dont la situation d'urbanisation n'est pas non plus enviable. Les zones périurbaines dans

lesquelles ils vivent sont loin d'obéir aux normes d'hygiène, de salubrité, bref de qualité de vie. Ainsi, 40,59% des personnes évincées soulèvent le problème du manque d'eau comme étant le problème principal de leur actuel cadre de vie, suivi des mauvaises odeurs, mouches et cafards avec 18,24% des répondants. Il est important de relever qu'en dépit de ces difficultés, 25,29% des expropriés disent ne rencontrer aucun problème avec leur environnement immédiat (Figure 5).

Sur un tout autre plan, les évictions et les expropriations ont provoqué des pertes en biens en habitat d'une valeur moyenne de 16 888 824 de FCFA par ménage enquêté. Des centaines, voire des milliers de personnes sont subitement devenus de sans-abris après chaque opération d'expropriation. C'est la réalité de la population camerounaise en général et celle de la ville de Douala, en particulier, où les expropriations se font sans sensibilisation et concertation approfondie préalables avec les potentielles victimes. Tel a été le cas des populations de Nkomba où aux environs de 3h du matin du 26 mars 2014, les forces de l'ordre ont envahi le quartier et vers 6h, la destruction des habitations a débuté (Photo 1 et 2 MAGZI BASSA).



Photo 1. Démolition de l'Eglise Apostolique du Cameroun, Assemblée de NKOMBA, LIEU : NKOMBA, Source : Emission Grand Angle, LTMtv, DATE : Avril 2014



Photo 2. Démolition d'une maison d'habitation avec famille encore à l'intérieur

LIEU : NKOMBA, Source : Emission Grand Angle, LTMtv, DATE : Avril 2014

Le statut foncier des personnes installées dans les différents sites d'étude met en exergue une situation d'insécurité foncière. En effet, le régime foncier du Cameroun consacre le titre foncier comme l'unique document attestant et préservant la propriété foncière. Mais la réalité terrain, révèle que plus de 70% des victimes de fait et des victimes potentielles n'ont pas de titre foncier. Il faut faire appel au droit international et ensemble des conventions ratifiées dans l'application des dispositifs réglementaires en la matière afin de tenir compte de la vulnérabilité des citoyens camerounais installés dans les sites d'étude. C'est ce que préconise, au final, la proposition de loi du CODAS Caritas Douala relative au droit au logement décent qui valorise l'occupation de l'espace et invite l'administration à tenir compte du foncier<sup>17</sup>.

Ces évictions forcées ont privé un bon nombre de familles d'une stabilité qui leur permettait de mener des activités génératrices de revenus. Certaines femmes et jeunes filles se sont lancées dans la prostitution pour subvenir à leurs besoins et à ceux de leur famille. Certaines filles ont affirmé avoir été forcées à la prostitution par leur famille ou les personnes les hébergeant, afin de contribuer au revenu familial. Dans un tel contexte, la prostitution débouche sur plusieurs problématiques sociales dont la violence et la propagation accélérée des MST/IST<sup>18</sup>.

---

<sup>17</sup> . Dynamique Citoyenne Littoral et Codas Caritas Douala, 2014. Projet de loi relative au droit au logement décent.

<sup>18</sup> . Collectif Inter Africain des Habitants (CIAH-Cameroun), Coalition des ONG et OCB du Cameroun œuvrant dans le domaine des Établissements Humains (CONGEH), Coalition

**En somme, dans les quartiers des évincés potentiels, la psychose des lendemains incertains a envahi les résidents dont certains ont investi de fortes sommes d'argent pour aménager leur cadre de vie et construire leurs sources de revenus. Dans les sites déjà détruits, les évictions ont fait disparaître les moyens d'existence, la vie culturelle, communautaire, familiale, et disloqué plusieurs ménages. Elles sont causes de perte d'emplois, de domiciles, de marginalisation, d'insuffisance de l'alimentation, de maladies, d'éclatement de groupes sociaux, de déperditions scolaires, de délinquance, de grossesses indésirées ou précoces et de viols.**

**Les personnes évincées ne perdent pas seulement leur habitation, à laquelle elles ont dans bien des cas consacré une importante partie de leur revenu au cours des années : elles sont également forcées d'abandonner leurs biens personnels, car c'est en général à l'improviste, que les bulldozers ou les équipes de démolition se présentent pour détruire les habitations. Souvent aussi, elles perdent le tissu de relations réciproques, très complexes, qui leur offrait une protection ou un moyen de survie en cas de maladie, de difficultés financières ou de chômage, et qui permettait le partage de nombreux soucis et tâches. Fréquemment même, étant contraintes de s'éloigner des lieux où elles avaient leur travail ou autres sources de revenu, les évictions leur font perdre les moyens de subsistance.**

**Même lorsque la réinstallation est prévue, c'est presque toujours dans un endroit éloigné, où les victimes d'évictions sont censées reconstruire leur foyer, mais sur des terrains où l'infrastructure et les services de base exigibles sont pratiquement inexistants. En plus, c'est très rarement que quelques-unes reçoivent des indemnisations pour leurs évictions.**

**Ces imbroglios structurel et foncier dans les sites étudiés sont la conséquence de l'absence de planification et de transparence dans l'aménagement urbain à Douala en particulier comme dans toutes les villes du Cameroun en général. Et la meilleure et la plus fiable des planifications est celle qui se fait sur la base d'un Système d'Information Géographique qui permet de :**

**1) créer et /ou recueillir et diffuser des données spatiales sur l'espace construit, les infrastructures essentielles et les risques naturels ;**

**2) concevoir des produits et/ou des outils ciblés (tels qu'outils de visualisation, atlas, séries de cartes ou applications mobiles) de manière à aider les principales parties prenantes à exploiter les informations sur les risques pour lutter contre les risques de catastrophes naturelles et orienter la structuration de l'espace urbain dans la transparence et la justice sociale ;**

**3) renforcer les capacités locales et établir les institutions nécessaires pour soutenir la conception et la mise en œuvre d'interventions visant à accroître la résilience de la ville sur la base de faits probants.**



Elles sont cinquante depuis ce mercredi matin, devant les locaux de la Préfecture du département du Wouri à Bonanjo dans le 1er arrondissement de la ville de Douala.

Elles représentent 1.000 familles déguerpies des quartiers PK 14 à PK 17 depuis 2010 pour cause d'utilité publique visant la construction du nouveau campus de l'université de Douala. Pancartes en mains, avec des messages précis, ces personnes réclament l'application du décret de 2007 du Premier Ministre qui autorisait leur indemnisation. Seulement, depuis ce déguerpissement, aucune indemnisation n'a encore été remise aux familles victimes.

Sept ans plus tard, 1000 familles sont toujours au désarroi et en attente de leur indemnisation. Disloquées, sans abris et non scolarisées, ces familles croupissent sous le poids d'une longue attente d'indemnisation pour cause d'utilité publique.

Selon Radio Balafon émettant depuis Douala, après une réunion de concertation qui s'est tenu ce mardi 26 juillet sur l'un des sites du litige avec plus de 400 personnes, les victimes du déguerpissement se sont retrouvées cinquante ce matin devant la Préfecture du Wouri pour effectuer une réclamation pacifique et représentative.

Leur représentant, Jean Baptiste Bontsebe, précise au reporter de Radio Balafon descendu à la Préfecture du Wouri qu'ils réclament « *leur indemnisation, la délimitation du site et le recasement des victimes* ».

L'un des parents présents sur le site des revendications est sous le coup d'une dépression depuis la reprise de cette année scolaire, indique la radio urbaine. Ce dernier déclare « *avoir de la peine à scolariser ses enfants faute de moyen. En plus de sa résidence précaire au sein de laquelle il craint ne pas pouvoir assurer leur suivi* ». Cette dépression il la traîne depuis sept ans à chaque rentrée scolaire. Comme lui, de nombreuses familles sont mal logées depuis les événements de leur déguerpissement du site de PK 14 à PK 17 en 2010.

Malgré l'autorisation par le Chef du Gouvernement pour leur indemnisation, la situation continue de stagner au niveau de la Préfecture du Wouri. Les raisons de ce blocage ne sont pas clairement établies. En novembre 2016, apprend-on, les déguerpis du nouveau site de l'Université de Douala avaient déjà assiégé l'entrée du campus 1 dudit établissement pour réclamer la délimitation du site. Ces derniers reprochaient d'ailleurs à certains dirigeants de l'Université de Douala « *de revendre leurs terres à des particuliers qui n'ont rien à voir avec l'Université de Douala* ».

De revendication en revendication, les 1000 familles déguerpies de la zone de PK 14 à PK 17 restent toujours en attente de leur indemnisation, de la délimitation du site et de leur recasement.

**Source :** <https://www.camernews.com/cameroun-douala-les-populations-deguerpies-des-quartiers-pk-14-pk-17-depuis-2010-manifestent-devant-les-locaux-de-la-prefecture-du-departement-du-wouri/> (consulté le 15/04/2018).

*Une présentation journalistique qui n'est pas loin de ce que nous avons observé et entendu sur le terrain lors des enquêtes.*

*Encadré n°1. Situation actuelle des victimes des Évictions forcées de PK 14-17.*

**Les évictions forcées étudiées se sont soldées par de graves traumatismes et une régression supplémentaire des conditions de vie**

**des victimes qui sont souvent déjà marginalisées ou vulnérables au sein de la société. Qu'en est-il au plan juridique ?**

#### **4.3. Situation actuelle des familles victimes de fait du point de vue juridique**

Les évictions produisent aussi des effets pervers sur le plan juridique en général et du droit humain en particulier. En effet, si le droit à un logement adéquat est peut-être celui des droits humains auquel l'éviction forcée porte les atteintes les plus évidentes, il n'en reste pas moins que d'autres droits humains en sont eux aussi affectés. C'est le cas du droit à la liberté de mouvement et du droit à la liberté de choisir sa résidence, qu'affirme la Constitution camerounaise.

De même, le droit à la sécurité de la personne, lui aussi reconnu, n'a guère de sens pratique lorsque des citoyens sont chassés de chez eux par des actes de violence, par l'intervention des bulldozers ou par des menaces venant de ceux qui sont sensés les protéger.



Source : archives de Codas Caritas

*Photo 3. Action d'éviction à Nkomba le 26 mars 2014  
Des gros bras aux gros marteaux cassent tout. Au plan gauche,  
une dame qui se sauve avec un pan de son lit et son bébé.*

De même aussi, les cas de harcèlement provenant directement des autorités administratives, les cas d'arrestation des personnes qui s'opposent à ces mesures d'éviction, violent le droit à la vie, le droit à la liberté d'expression et le droit de libre association. Également, presque tous les cas

d'éviction s'accompagnent de violations des droits fondamentaux à l'information et à la participation populaire.

Bien plus, parce que les enfants ne peuvent fréquenter l'école à cause d'une éviction, c'est le droit à l'éducation qui est sacrifié. Parce que ces populations perdent leur emploi, c'est le droit au travail qui est bafoué. Parce que les menaces répétées portent atteinte à l'équilibre physique et psychologique des personnes visées, c'est le droit à la santé psychique qui est violé. Parce que ce sont des familles et des communautés qui sont disloquées, c'est le droit à la vie communautaire et familiale qui est violé. Quand des équipes chargées de procéder à l'éviction pénètrent par la force dans un foyer familial (Photo 3), c'est le droit au respect de la vie privée et à la sécurité du foyer qui est violé. Il en va de même pour les nouveaux droits de l'homme tels que le droit de rester dans son habitation ou sur sa terre, ou le droit d'y retourner, ou encore le droit à la ville (Photos 4 et 5).



Source : archives de Codas Caritas

*Photo 4. Action d'éviction à Nkomba le 26 mars 2014*

Les biens et meubles sont entassés dehors à la merci des intempéries. La démolition peut alors commencer.



Sources : archives de CODAS Caritas

*Photo 5. Action d'éviction à New Déido le 26 mars 2014.*

*Les bulldozers sont mis aussi à contribution pour rapidement traumatiser les créatures du Dieu. Hommes, femmes, enfants, chiens, chats, chèvres, etc., c'est la débandade générale, un spectacle ignoble qui ferait douter que ce sont les hommes qui sont l'origine et à la réalisation.*

Dans sa déclaration du 8 octobre 2016, la plateforme des collectifs des victimes dénonce le détournement des fonds alloués à l'indemnisation par certains responsables de l'administration, le mépris de certains responsables de l'administration face aux revendications citoyennes de la plateforme, l'escroquerie foncière orchestrée par des hauts fonctionnaires dans les localités d'implantation des grands projets.

Compte tenu du fait que plusieurs organismes nationaux et internationaux se sont intéressés à ce drame humain, nous commençons par une revue des écrits à ce sujet avant de livrer nos résultats.

Le Réseau camerounais des organisations des droits de l'homme (Recodh) a brossé le jeudi 17 mars 2016 à Douala le tableau noir de la situation des droits de l'homme dans le processus d'évictions<sup>19</sup>. La coordinatrice régionale pour le littoral du Réseau camerounais des organisations des droits de l'homme (Recodh), Patricia Ndjandjo, a relevé un

---

<sup>19</sup> <http://www.jobincameroun.com/component/content/article/8-actualites/495-evictions-forcees-le-recodh-pour-des-etats-generaux-du-deguerpissement.html>

certain nombre de lacunes, de manquements et de violations des droits de l'homme dans le processus de évictions à Douala avant de conclure :

*«qu'il y a une martyrisation des Camerounais. On rend les Camerounais encore plus pauvres et plus malades. L'éviction est devenue un problème national. Les Nations Unies demandent que la situation des déguerpis ne soit pas pire qu'avant. Les drames sociaux se multiplient à Douala avec les évictions. La loi n'est souvent pas respectée. Notamment la loi relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation qui prévoit un préavis de six mois à compter de la date du décret d'expropriation pour que les victimes libèrent les lieux ».*

Le Chef du projet d'appui à l'amélioration des politiques publiques du Cameroun en matière de respect du droit à un logement décent ou encore Projet « Éviction », Armand Nouwe, lors de ces échanges, a souligné que :

*« Les déguerpissements qui se font généralement avec violence entraînent de nombreux traumatismes auprès des populations qui en sont victimes. Il y a eu de nombreuses pertes en vies humaines dans plusieurs cas ici à Douala. Les déguerpissements forcés constituent des violations des droits de l'homme. Les autorités qui organisent ces déguerpissements ne respectent pas la dignité humaine. Il y a aussi des abus envers les victimes qu'on ne cesse de dénoncer notamment le non-respect de la surface de l'extension de l'Université de Douala par un décret d'utilité publique»<sup>20</sup>.*

**En somme, les évictions à Douala se sont opérées généralement en violation de la dignité humaine et des droits fondamentaux des**

---

<sup>20</sup> <http://www.jobincameroun.com/component/content/article/8-actualites/495-evictions-forcees-le-recodh-pour-des-etats-generaux-du-deguerpissement.html>

**occupants, et notamment de leur droit au logement décent, qui souffre d'un manque d'encadrement législatif pour sa mise en œuvre effective. Et pourtant, le droit international, que ce soit à travers la Déclaration universelle des droits de l'Homme, le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, ou d'autres textes internationaux, reconnaît le droit de chacun à un niveau de vie suffisant, et notamment à un logement décent.**

**Différents instruments internationaux y relatifs préconisent des mesures à prendre obligatoirement par les États pour garantir ce droit fondamental à chaque personne vivant sur leurs territoires respectifs. Au Cameroun, bien que ce droit soit reconnu par la Constitution qui « *affirme son attachement aux libertés fondamentales inscrites dans la Déclaration universelle des droits de l'homme, la Charte des Nations-Unies, la Charte africaine des Droits de l'Homme et des Peuples et toutes les conventions internationales y relatives et dûment ratifiées* » des millions de personnes ne sont pas décemment logées. Dans un tel contexte, ces victimes vivent dans des conditions intolérables qui mettent en péril leur vie, leur santé, l'environnement et le développement du pays. Peut-on alors dire que les évictions améliorent les conditions de vie des populations ?**

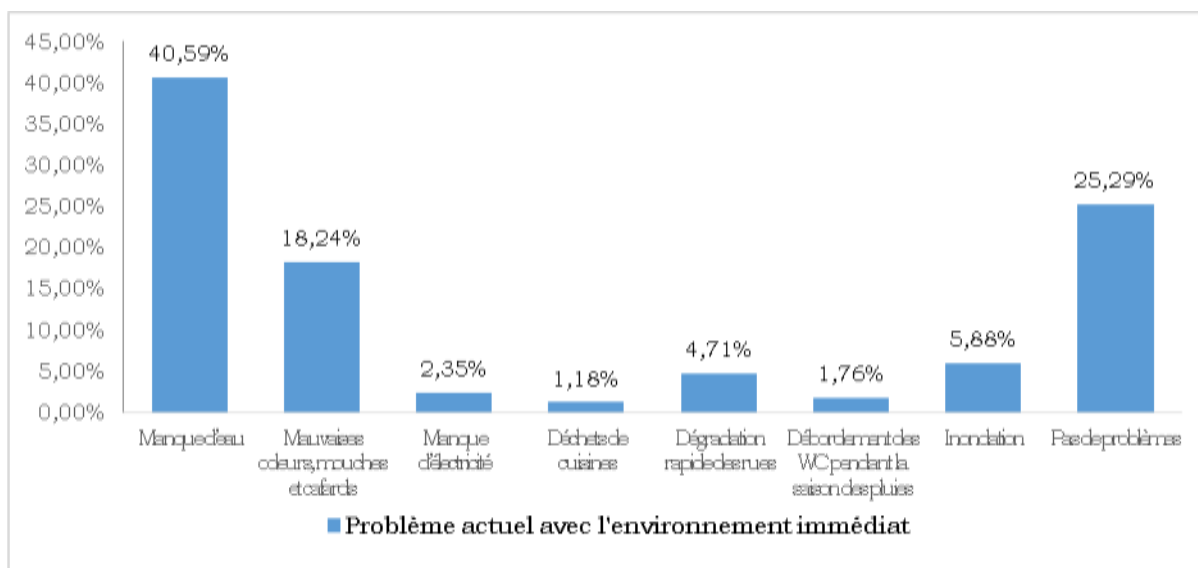
#### **4.4. Capacité des évictions à améliorer les conditions de vie des populations**

L'absence d'une politique de planification de la ville de Douala en particulier et des grandes villes du Cameroun en général, pose un véritable problème d'urbanisation et d'aménagement (Bopda, 1997<sup>21</sup>) dont la correction se transforme généralement en drame humain (Figure 10).

---

<sup>21</sup> Cité par Prosper Fils Olemba Olemba « Aménagement urbain, Facteurs socio-économiques et Habitat insalubre à Yaoundé », Mémoire de Master professionnel en démographie, IFORD, Université de Yaoundé II (Cameroun), novembre 2011.

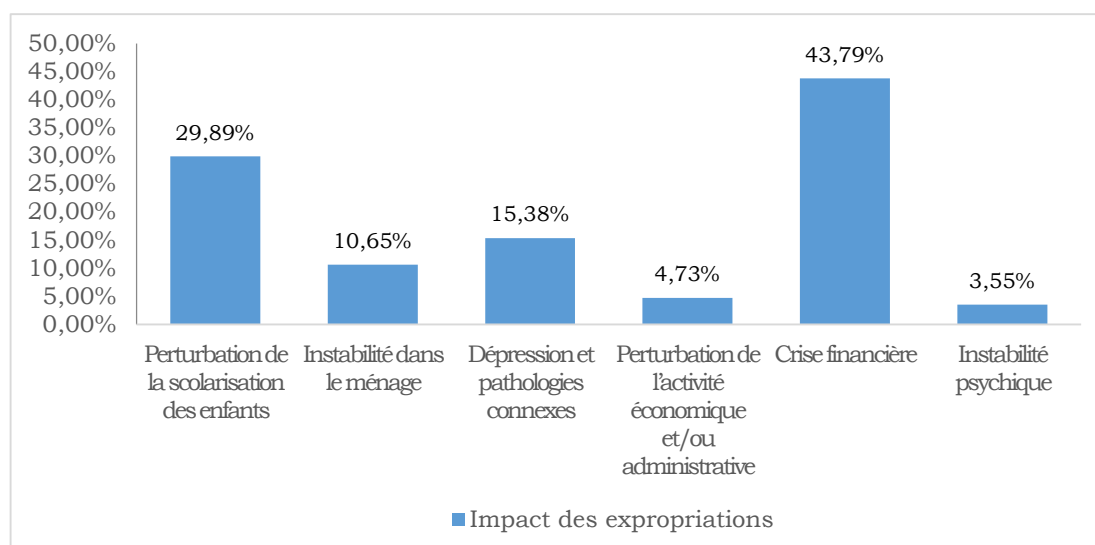
#### 4.4.1. Les problèmes actuels des évincés dans leur environnement immédiat



Source : D'après les données du Tableau 7 de l'Annexe 7.

Figure 6. Problèmes actuels des personnes expropriées dans leur environnement immédiat

En général, ces familles évincées se réfugient d'abord soit chez les parents, soit chez de simples connaissances. D'autres estiment mieux de retourner au village. Dans l'ensemble, les évictions ont causé des crises financières (43,79%), perturbé la scolarisation des enfants (29,89%), entraîné des dépressions et pathologies connexes telles que les crises cardiaques (15,38%), éclaté les cellules familiales et distribué les membres dans plusieurs autres foyers (10,65%). Ce qui renforce la promiscuité, génératrice de nombreux conflits (Figure 7).

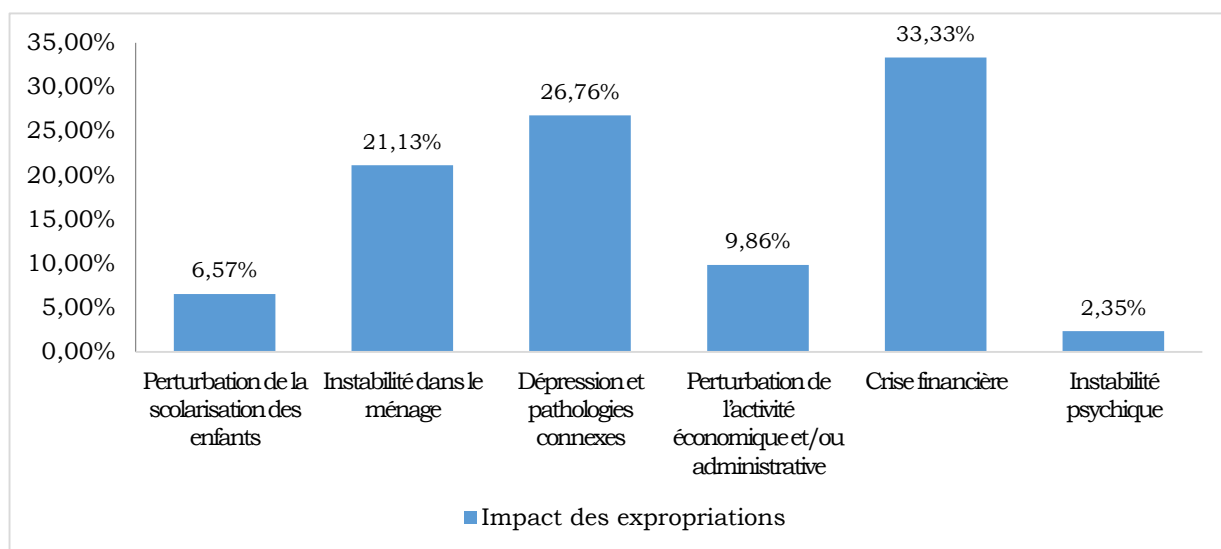


Source : D'après les données du Tableau 8 de l'Annexe 7.

Figure 7. Impact des évictions pour les victimes de fait

#### 4.4.2. Les dommages sociaux

Pour ce qui est des conséquences sociales que les évictions pourraient avoir sur eux, les habitants des sites à déguerpir relèvent en premier lieu les crises financières (33,33%), ensuite les dépressions et pathologies connexes (26,76%) et l'instabilité dans le ménage (21,13%) comme les trois principaux impacts (Figure 8).



Source : D'après les données du Tableau 9 de l'Annexe 7.

Figure 8. Impact des évictions pour les victimes potentielles

Dans l'ensemble, les évictions causes de sérieux dommages au plan social. Les vulnérabilités foncière, environnementale et sanitaire des ménages évincés ou à évincer en témoignent. Cette situation sociale est bien illustrée par la déclaration de Madame Emilienne SIASSONG<sup>22</sup> qui a perdu toute autorité sur ses enfants.

*«Mes enfants ne me respectent plus parce que je n'ai plus les moyens de prendre soin d'eux. Ils sont devenus des bandits, des prostituées. J'avais des maisons en location à Nkomba, et j'étais chef de bloc. Je ne souffrais pas.*

<sup>22</sup> <http://lavoixdukoat.com/2016/10/09/deguerpissement-nkomba-manoeuvres-fisc/>

*Maintenant je fais des génuflexions pour qu'on m'héberge. Je suis devenue un poids. J'étais là quand, en 1997, Samuel Ivaha Diboua alors sous-préfet de Douala IV avait posé la première pierre du petit marché de Nkomba. Aujourd'hui qu'il est gouverneur, il dit que le marché de Nkomba n'existe pas. Est-ce que Paul Biya voit même ce qu'on fait à son peuple ? Pourquoi ne peut-on pas copier l'exemple du Gabon où le Chef de l'État indemnise et recase chaque personne ?»*

**Au total, les évictions étudiées, au lieu d'améliorer les conditions de vie des populations, ont plutôt intensifié la délinquance des jeunes, la ségrégation et ont affecté très négativement les couches de la société les plus pauvres, les plus socialement et économiquement vulnérables et les plus marginalisées. Elles ont débouché plutôt sur de véritables drames humanitaires matérialisées par :**

**- L'aggravation de l'appauvrissement individuel et collectif avec une augmentation du nombre des sans-abris et apparition de nouveaux quartiers précaires) ;**

- les traumatismes physiques, psychologiques et affectifs;**
- le sentiment d'insécurité par rapport à l'avenir incertain ;**
- les difficultés de soins et l'apparition de maladies nouvelles ;**
- la nette augmentation des frais de transport;**
- la perte des moyens de subsistance et des terres traditionnelles;**
- la dégradation des conditions de logement;**
- la perte de confiance en la justice et les pouvoirs publics;**
- la diminution du nombre des logements pour groupes à faible revenu;**

- l'éloignement de sites culturellement importants;**
- la confiscation de biens personnels;**
- l'augmentation significative du coût du logement;**
- l'aggravation de l'isolement social.**

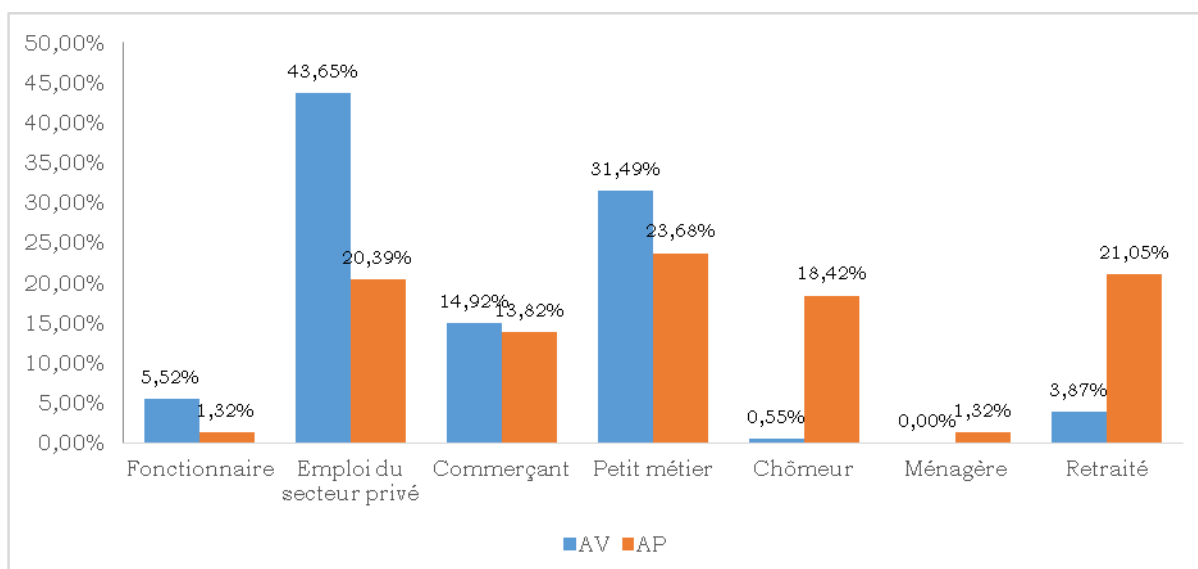
## **4.5. Impact des évictions forcées sur les économies familiale et locale**

### **4.5.1. Économie familiale**

Sur le plan de l'économie familiale, des résultats des enquêtes et des observations de terrain, il ressort que les populations évincées sont généralement des familles qui vivaient soit des petites activités tertiaires, soit du petit commerce. Cependant, même si ces activités ne parviennent pas à réduire le chômage, elles aident tout de même les parents à subvenir aux besoins de leurs ménages. Les évictions viennent ainsi détruire ces réseaux d'économie solidaire dont vivent ces populations. Ce qui n'est pas sans impact considérable sur l'économie locale d'autant plus que ce sont les points de collecte des impôts libératoires qui sont ainsi disloqués comme le soutient les analyses ci-contre.

En effet, il ressort de l'analyse des principales activités des chefs de ménages des sites des victimes de fait qu'avant les expropriations, 43,65% travaillaient dans le secteur privé, 31,49% exerçaient des petits métiers, 14,92% étaient commerçants, 5,53% travaillaient pour la fonction publique camerounaise et seulement moins de 5% n'avaient pas d'emploi ou étaient retraités.

Après l'éviction, la situation a tellement duré dans certains sites et s'est complètement dégradée au point où au moment de nos enquêtes, un peu plus de 19,74% des chefs de ménage victimes sont des retraités (21,05%) notamment à Bépanda, des chômeurs de longue durée (18,42%) ou de simples ménagères (1,32%). Il est important de relever ici que l'augmentation de la proportion des chefs de ménages sans emploi a pour principale cause la diminution de celle de ceux travaillant dans le secteur privé (de 43,65% avant expropriation à 20,39% après) ou encore pour ceux qui vivent de petits métiers (de 31,49% avant expropriation à 23,68% après) comme présenté par la figure 9.



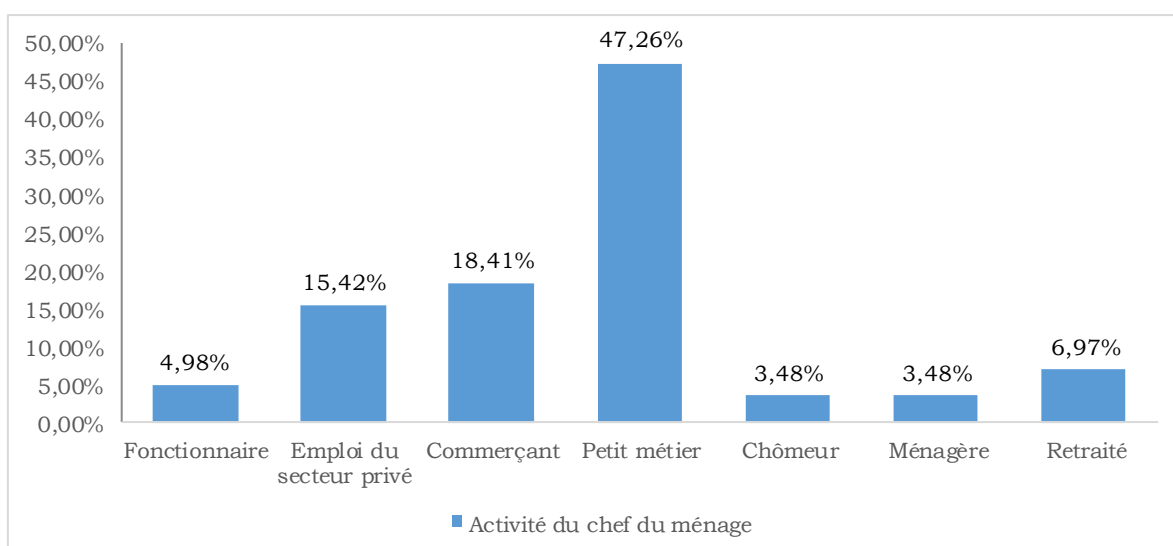
Source. D'après les données du Tableau 10 de l'Annexe 7.

Figure 9. Activités des chefs de ménages dans les sites de victimes de fait

Dans les sites menacés de déguerpissements, il ressort de nos enquêtes de terrain que les chefs de ménages exercent des petits métiers (47,26%), 18,41% sont des commerçants, 15,42% sont des employés du secteur privé et 4,98% travaillent pour la fonction publique (Figure 10). Ces données montrent que plus de 75% des victimes potentielles ont des situations économiques assez stables que les expropriations vont certainement dégrader.

Par ailleurs, relevons que les sites d'études sont frappés d'utilité publique. Une chose est certaine et permise : le motif d'utilité publique et d'intérêt général est une condition préalable à l'identification d'une opération d'éviction. Autrement dit, la puissance publique jouit de l'autorité et dispose des moyens nécessaires pour ordonner une démolition lorsque l'architecture urbaine appelle à une certaine modification jugée bénéfique pour le plus grand nombre.

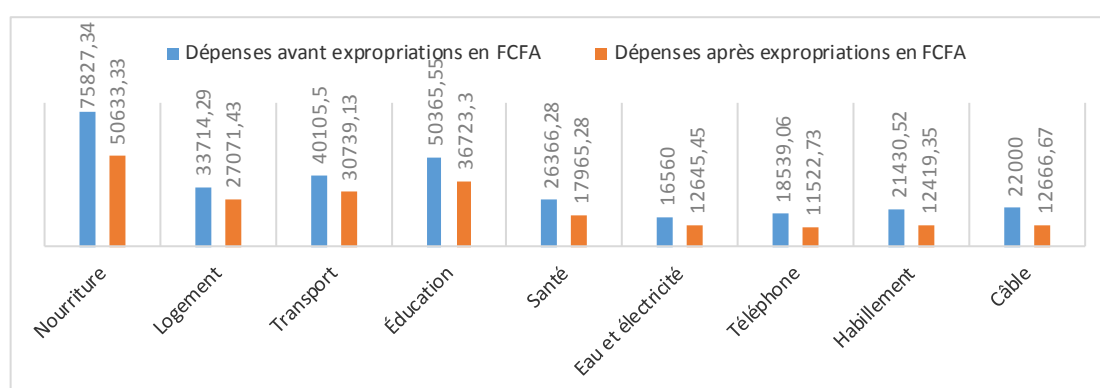
Mais ici, la question aurait pu être interprétée de manière différente, à savoir pourquoi ces opérations maintenant et pas avant. Même si l'on peut évoquer la croissance démographique accélérée et l'insuffisance des moyens financiers, le laxisme, sous-jacent à l'incompétence des services techniques, qui caractérisent les mises à jour des schémas directeurs d'aménagement urbains n'est pas à négliger.



Source : D'après les données du Tableau 11 de l'Annexe 7.

Figure 10. Activités des chefs de ménages dans les sites de victimes potentielles

Suite à l'analyse de la répartition mensuelle des dépenses pour les besoins du ménage, nos enquêtes de terrain révèlent que dans l'ensemble, le niveau de vie des habitants des zones déguerpies a connu une baisse après les expropriations (Figure 11).



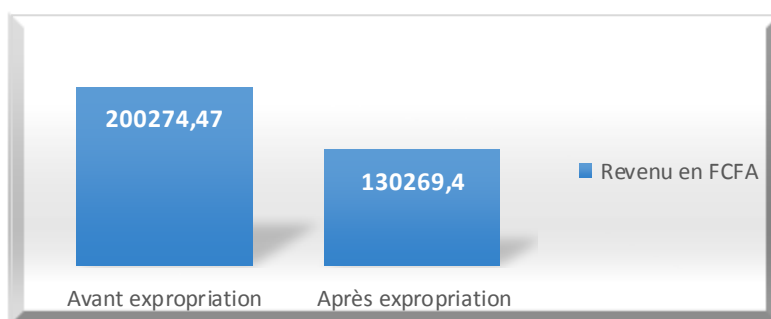
Source : D'après les données du Tableau 12 de l'Annexe 7.

Figure 11. Répartition mensuelle moyenne des dépenses des ménages avant et après évictions

Nous constatons que l'alimentation, l'éducation et le transport sont les trois premiers domaines pour lesquels les populations dépensent le plus aussi bien avant qu'après les évictions. Ainsi avant les évictions, les ménages dépensaient en moyenne respectivement 75827,34 FCFA, 50365,55 FCFA et 40105,5 FCFA pour la nourriture, l'éducation des enfants et les déplacements. Après les expropriations, ces dépenses moyennes ont connu des baisses d'un peu plus de 25 000 FCFA pour l'alimentation, d'autour de

10 000 FCFA en ce qui concerne l'éducation et le transport. Ce qui a une incidence générale sur la qualité de la vie et du développement humain.

Il ressort des enquêtes de terrain que le revenu mensuel moyen participant aux besoins du ménage dans les sites déjà déguerpis s'est considérablement dégradés après les évictions. La différence entre le revenu mensuel moyen des ménages avant les évictions et celui d'après les expropriations est supérieur à 70000 FCFA (Figure 12). La somme des dépenses de chaque ménage nous renseigne sur le revenu mensuel participant aux besoins des ménages d'une part, et sur le niveau de vie des victimes de fait avant et après les expropriations.



Source. D'après les données du Tableau 13 de l'Annexe 7.

Figure 12. Revenu mensuel moyen participant aux besoins du ménage avant et après expropriations

#### 4.5.2. Économie locale

##### 4.5.2.1. Perte de bâtiments et infrastructures économiques

Les évictions se traduisent par la destruction des divers bâtiments et maisons d'habitation et de commerce (abris, boutiques, hangars de marché, etc.). Un véritable manque à gagner à la fois pour la commune, la communauté urbaine, la direction des impôts, etc. Dans son rapport publié en 2011, Dynamique Citoyenne révèle que dans la zone industrielle MAGZI, 220 boutiques de commerce général, 30 quincailleries, 197 ventes à emporter, 187 kiosques téléphoniques encore appelés « call box », ont été recensés, en plus des activités hôtelières, des micro-unités de production et services. Ce qui est un drame pour l'économie locale.

La perturbation et le ralentissement de certaines activités économiques (commerce, corps de métiers, etc.) liés à la destruction des

bâtiments abritant les commerces et alentours (boutiques, call-box, hangars de commerce, etc.) ; à la perte de la clientèle habituelle ; à la délocalisation du site habituel de pratique des activités concernées. Ce qui n'est pas sans incidence sur l'économie locale car, « *ce sont des points de collecte des impôts libératoire qui sont ainsi supprimés* », nous confirme un responsable de la délégation départementale des Impôts. Une estimation à partir des informations collectées sur le terrain donne des résultats présentés au Tableau 5.

*Tableau 5. Montant de l'impôt libératoire perdu immédiatement après l'éviction dans la zone industrielle de MAGZI*

| N°                      | Site                                                                                            | Points de collecte de l'Impôt libératoire | Montant moyen de l'Impôt libératoire | Montant annuel perdu |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Victimes de fait</b> |                                                                                                 |                                           |                                      |                      |
| 1                       | Boutique                                                                                        | <b>220</b>                                | <b>75 750</b>                        | 16 665 000           |
| 2                       | Quinquillerie                                                                                   | <b>30</b>                                 | <b>75 750</b>                        | 2 272 500            |
| 3                       | Ventes à emporter                                                                               | <b>197</b>                                | <b>75 750</b>                        | 14 922 750           |
| 4                       | Kiosques téléphoniques                                                                          | <b>103</b>                                | <b>75 750</b>                        | 7 802 250            |
| 5                       | Structures d'hébergement (Hôtel, auberge, Motel)                                                | <b>12</b>                                 | <b>75 750</b>                        | 909 000              |
| 5                       | Micro-unités de production et services (Garage, Menuiserie, Soudures, Salons de coiffure, etc.) | <b>110</b>                                | <b>75 750</b>                        | 8 332 500            |
| <b>Total</b>            |                                                                                                 |                                           | <b>50 904 000</b>                    |                      |

*Source. D'après les données de CODAS Caritas, les enquêtes de terrain et l'annexe 9.*

En moyen 51 000 000 de F CFA perdus chaque année suites à ces destructions abjectes, dont les coûts social et économiques n'ont pas été évalués avant l'exécution.

Les maisons détruites sont, à 70 %, les points de livraison de l'énergie électrique et de l'eau qui sont détruites, un manque à gagner important pour ces sociétés parapubliques qui affecte non plus seulement l'économie locale, mais aussi l'économie nationale. Les équipements de livraison ne sont pas récupérés, les d'eau et d'électricité ne sont plus payées, les taxes foncières ne sont plus payées.

L'incohérence et le flou qui entourent ces drames économiques est illustré par le fait que certaines personnes dont les maisons ont été détruites en 2014 continuent à recevoir les quittances de paiement de la taxe foncière (photo 15). D'après le Président du Collectif des Évincés de Nkomba, ce sont près de 300 victimes qui payaient cette taxe dont la moyenne de la déclaration était de 20 000 F CFA, soit 5 000 000 de F CFA de recettes programmées qui ne seront plus jamais recouvrées. La Direction Générale des Impôts ne serait-elle pas au courant que le secteur où se trouvaient ces propriétés a été exproprié ? Serait-il à cause de la négligence ou du manque de professionnalisme ? C'est bien curieux dans un État gouverné.

REPUBLIQUE DU CAMEROUN  
Républik Cameroon  
MINISTÈRE DES FINANCES  
DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS  
CRIL2  
CRL/CDI  
ETC - ETC  
EXERCICE / YEAR 2016

ETC 10 A  
DGI

REPUBLIC OF CAMEROON  
Républik Cameroon  
MINISTRY OF FINANCE  
DIRECTORATE GENERAL OF TAXATION  
N° Déclaration : D395723  
Déclaration N°

## DECLARATION PREREMPLIE PREFILLED TAX STATEMENT

2 0 1 6 T F 0 0 4 3 7 2 4 1

Número Identifiant Unique (NIU) : 2 0 1 6 T F 0 0 4 3 7 2 4 1  
Taxpayer Identification Number (TIN)

Nom ou Raison sociale du propriétaire : ASSAM GEORGES ASSAM  
Name or Business Name / Owner

Ville : DOUALA  
Town

Quartier : NKOMBA  
Quarter

Lieu-dit :  
Location

Tel. N° 1 : 0  
Tel. No. 1

Tel. N° 2 :  
Tel. No. 2

Tel. N° 3 :  
Tel. No. 3

B.P. :  
P.O. Box

Adresse électronique :  
E-mail address

**Madame, Monsieur,**  
Suivant vos précédentes déclarations et/ou des informations complémentaires reçues par l'administration fiscale, votre situation fiscale au regard de la Taxe Foncière sur les Propriétés Immobilières se présente comme suit :

**Madame, Sir,**  
In view of your previous tax statements and/or additional information in possession by the tax administration, your Property Tax situation is as follows:

### TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES IMMOBILIERES PROPERTY TAX ON REAL ESTATE

| LIBELLE / LABEL                                        | Immeuble 1<br>Property 1 | Immeuble 2<br>Property 2 | Immeuble 3<br>Property 3 | Immeuble 4<br>Property 4 | Immeuble 5<br>Property 5 |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| EXERCICE D'IMPOSITION / FISCAL YEAR                    |                          |                          |                          |                          |                          |
| VILLE / TOWN                                           |                          |                          |                          |                          |                          |
| COMMUNE / COUNCIL                                      |                          |                          |                          |                          |                          |
| QUARTIER / QUARTER                                     |                          |                          |                          |                          |                          |
| LIEU-DIT / LOCATION                                    |                          |                          |                          |                          |                          |
| AGENCE / BRANCH                                        |                          |                          |                          |                          |                          |
| REFERENCE DE DISTRIBUTION<br>REFERENCE OF SUPPLY POINT |                          |                          |                          |                          |                          |
| REFERENCE CADASTRALE<br>LAND REGISTER NUMBER           |                          |                          |                          |                          |                          |
| NOM DE L'OCCUPANT<br>TAXPAYER NAME                     |                          |                          |                          |                          |                          |
| N° TITRE FONCIER / LAND TITLE No                       | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| SUPERFICIE TERRAIN<br>LAND SURFACE AREA                | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| SUPERFICIE CONSTRUCTION<br>CONSTRUCTION SURFACE AREA   | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| VALEUR DU TERRAIN / LAND VALUE                         | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| VALEUR DES CONSTRUCTIONS<br>CONSTRUCTION VALUE         | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| VALEUR TOTALE DE L'IMMEUBLE<br>TOTAL VALUE OF PROPERTY |                          |                          |                          |                          |                          |
| TAUX / RATE                                            | 0, 0,1%                  | 0, 0,1%                  | 0, 0,1%                  | 0, 0,1%                  | 0, 0,1%                  |
| DROITS EN PRINCIPAL<br>DUES PRINCIPAL                  | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| PENALITES / PENALTIES                                  | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| TOTAL                                                  |                          |                          |                          |                          |                          |

#### RECAPITULATIF DES DROITS A PAYER / SUMMARY OF TAX DUE

|                                       |        |                        |   |       |        |
|---------------------------------------|--------|------------------------|---|-------|--------|
| DROITS EN PRINCIPAL<br>DUES PRINCIPAL | 49 440 | PENALITES<br>PENALTIES | 0 | TOTAL | 49 440 |
|---------------------------------------|--------|------------------------|---|-------|--------|

2

FACE PHARMACIE FRIENDSHIP ENTRE ROYAL PALACE ET LYCEE

Le CDI / The DTC

est situé à / is situated at

**LE CONTRIBUABLE**  
THE TAXPAYER

Lu et approuvé / Read and approved

**LE CHEF DE CENTRE**  
THE CHIEF OF CENTRE

*Mbulla Ambomo*  
*Isabelle Valery*  
Contrôleur des Régies Financières (Impôts)

1/2

Photo 6. Copie d'une des déclarations pré remplies, datée de 2016, soit deux ans après les évictions, régulièrement servies aux populations de Nkomba dont les propriétés immobilières ont été détruites depuis 2014.

#### **4.5.2.2.   Bouleversement des activités économiques**

L'analyse de l'ampleur de cet impact montre que la perte des cultures vivrières a été importante notamment dans les maraîchers et les vergers.

En plus d'avoir privé certains citoyens d'exercer leurs activités économiques, ces opérations ont eu d'autres conséquences. Parmi elles, la plus perceptible est le ralentissement des activités économiques que nous avons apprécié à partir des entretiens.

T. M., électricien bâtiment, a affiché une grande colère noire contre cette expropriation au PK 14 - 17. Selon ses explications, depuis que son atelier a été détruit, il est sans activité. De plus, précise-t-il, il n'a pas d'argent pour s'ouvrir un autre atelier. « *J'espère que le Gouvernement va revenir aux bons sentiments afin de me permettre de reprendre mon activité là où il a été détruit et qui jusqu'à présent est resté vacant* ». Pour sa part, Isidor D., gérant et propriétaire d'une cafétéria, a indiqué que son activité dans son nouveau local ne marche pas. « *Je pense à une nouvelle activité car l'actuelle ne m'est plus rentable* ».

**Au total, les expropriations et les évictions sont plutôt une facture lourde pour l'économie locale qui se traduit par une baisse drastique du montant annuel de l'impôt libératoire suite au nombre de points de collecte détruits tant à Diboum qu'à Nkomba.**

### **5.   Recommandations**

**À l'État, au MINHDU, à la Communauté Urbaine et aux Collectivités locales décentralisées**

Les parties en charge de la gestion la ville de Douala doivent être plus prospectives. En fonction des tristes réalités présentées ci-haut, il est recommandé ce qui suit.

- Vider les dossiers d'indemnisation des familles expropriées depuis plus de 32 ans pour le cas de Bepanda Axe-lourd-Bonabassem-Bonateki, plus de 8 ans pour le cas de populations de Logbesou (PK14 – 17)

et plus de 4 ans pour les populations de Nkomba. Ces actions de l'Etat, au lieu d'améliorer les conditions de vie de plus de 5 908<sup>23</sup> familles dans la ville de Douala, les ont plutôt considérablement dégradés pour ne pas dire plonger ces familles dans l'extrême pauvreté.

- Adopter des législations et politiques qui établissent les garanties à fournir avant toute expulsion fondées sur les Principes de base et directives concernant les expulsions et les déplacements liés au développement, qui respectent les engagements régionaux et internationaux en matière de droits humains et qui garantissent que toutes les victimes d'expulsions forcées disposent de recours utiles et bénéficient du droit de demander des réparations qui peuvent prendre la forme d'une restitution, d'une indemnisation, d'une réadaptation ou d'une réhabilitation et de garanties de non-répétition. La communauté internationale indique que les évictions forcées sont une violation flagrante des droits de l'homme, en particulier du droit à un logement convenable<sup>24</sup>, en rappelant que les droits de l'homme sont interdépendants, indissociables et intimement liés. Outre qu'elles portent atteinte à l'interdiction de toute immixtion arbitraire ou illégale dans le domicile, les évictions forcées provoquent trop souvent d'autres atteintes graves aux droits de l'homme, notamment lorsqu'elles laissent des personnes sans logement comme c'est le cas à Douala. Le Cameroun, en ses qualités et prérogatives de pays membre des Nations Unies, devait concevoir des lois qui indiquent des voies de recours en cas de violation ou de menaces de violation du droit au logement décent. Des dispositions légales devraient obliger à l'élaboration des plans de déguerpissement, avec recasement et octroi préalable d'une indemnité d'éviction, des occupants actuels des propriétés publiques dont l'éviction est inévitable.

- Créer une plateforme d'Urbanisme et de gestion urbaine géo référencée (SIG-URBAIN) aux accès sécurisés à toutes les catégories des parties prenantes (autorités, techniciens, populations) dont l'objectif est de mettre à disposition le schéma cadastral et les plans d'occupation des sols fiables consultables à distance, afin d'informer, de sensibiliser, d'assurer la

---

<sup>23</sup> 5 908 familles sont réparties comme suit : 4 000 familles pour Nkomba, 1 000 familles pour PK14 – 17 et 908 familles pour Bepanda Axe-lourd – Bonabassem – Bonateki.

<sup>24</sup> Résolutions 1993/77 et 2004/28 de la Commission des droits de l'homme de l'ONU.

traçabilité des dossiers d'immatriculation dans les services compétents et ainsi de garantir la transparence dans l'administration foncière et de lutter contre la corruption et les tripatouillages des parties prenantes dans les processus d'immatriculation foncière. Cette plateforme doit assurer la fourniture d'une information suffisante aux personnes, groupes et communautés touchés en ce qui concerne tous les projets publics et la planification et l'exécution des opérations de réinstallation, y compris sur la réaffectation du logement ou du site évacué, et sur les personnes qui devraient en bénéficier. Il doit permettre de veiller particulièrement à ce que les peuples autochtones, les minorités, les paysans sans terres, les femmes et les enfants soient représentés et associés à ce processus. Elle doit permettre que l'ensemble des opérations de réinstallation soient réalisés avec la pleine participation des personnes, groupes et communautés touchés.

- Former une main d'œuvre qualifiée en charge de l'application de l'administration des terres et de la décentralisation et dont les compétences sont déjà transférées aux collectivités territoriales décentralisées.

- Respecter les droits humains en matière d'éviction, les pouvoirs du juge dans la protection de la propriété immobilière par la mise au point d'un dispositif de suivi-évaluation qui doivent être utiles à la prise de décisions et rendre compte aux décideurs de la mise en œuvre technique et économique des opérations. Cela passe, en priorité, par l'approfondissement des méthodes et des outils, l'animation des débats publics autour de ces opérations en collaboration avec les collectifs des victimes qu'il faut créer là où ils n'existent pas encore et restructurer là où ils existent déjà. Tout ceci ne peut être efficace que si la collectivité locale dispose d'une base de données à référence spatiale et donc d'une plateforme locale de production collective de la cité qui n'appartient pas seulement à l'État. Elle est d'abord et avant tout celle des Habitants. À ce titre, la parole de l'habitant vaut autant que celle des élus **et des** autorités.

- Abandonner la référence à l'année 1974 comme repère de la mise en valeur ou que les mises en valeur puissent être postérieures et que les pouvoirs des chefs traditionnels puissent être circonscrits en matière de transactions foncières.

- En situation d'éviction sur un site, un dialogue franc et transparent doit être entretenu entre l'administration, les organisations de la société civile et les occupants du site à base des outils de cartographie et des textes législatifs ;

- Revoir à la hausse les coûts d'évaluation parcelles et des biens sur les sites à déguerpir. La chaîne d'évaluation des indemnisations à la suite d'une éviction en absence d'un titre foncier doit prendre en compte la mise en valeur du terrain pour l'indemnisation soit suffisante Les dispositions de recasement et d'indemnisation doivent être prises avant tout déplacement des populations.

Les parties prenantes ne doivent pas seulement s'occuper des réaménagements du centre, mais aussi, ils doivent préparer la périphérie à accueillir de nouveaux occupants, cela de façon concertocratique. Question d'éviter de nouvelles impasses.

### **Aux particuliers et aux collectifs**

- Les personnes publiques et privées doivent assurer la protection de leur domaine par les voies de droit et les matérialisations visibles à la fois sur le terrain et dans la base de données SIG-Urbain.

- Les collectifs doivent se former à la défense collective, des droits de l'homme et de propriété, apprendre à revendiquer et à faire reconnaître leurs droits de façon légale.

### **Aux Juristes de l'État, de la Société civile et des Universités**

- Actualiser et harmoniser le cadre juridique sur l'habitat, le foncier et l'urbanisme en prenant en compte le phénomène d'urbanisation.

- Mettre en place un cadre d'indemnisation qui protègent les droits des populations et s'assure de la création d'une meilleure situation pour les victimes.

- 

- Élaborer des textes de lois qui doivent encadrer la mise en œuvre, au plan interne, des mesures préconisées au niveau international en

matière de droit à un logement décent, baliser les voies de recours en cas de violation ou de menaces de violation du droit au logement décent, définir un régime de sanctions applicables à toute violation du droit au logement décent. Rappelons que les principes fondamentaux relatifs aux droits de l'homme des Nations unies<sup>25</sup> stipulent que :

1. Conformément au droit international des droits de l'homme, chacun a droit à un logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant. Le droit à un logement convenable inclut notamment le droit d'être protégé contre toute immixtion arbitraire ou illégale dans sa vie privée, sa famille ou son domicile ainsi que le droit à la sécurité d'occupation sur le plan juridique.
2. Conformément au droit international, les États doivent veiller à ce que la protection contre les expulsions forcées et le droit fondamental à un logement convenable et à la sécurité d'occupation soient garantis sans discrimination aucune fondée sur la race, la couleur, le sexe, la langue, la religion ou la croyance, l'opinion politique ou toute autre opinion, l'origine ethnique ou sociale, le statut juridique ou social, l'âge, le handicap, le patrimoine, la naissance ou toute autre situation.
3. Les États doivent garantir le droit égal des femmes et des hommes d'être protégés contre les expulsions forcées et la jouissance égale du droit fondamental à un logement convenable et à la sécurité d'occupation tels que définis dans les présentes directives.
4. Toute personne, groupe ou communauté a le droit d'être réinstallé, ce qui inclut le droit à un terrain de remplacement de qualité égale ou supérieure, ou à un logement qui doit réunir les critères ci-après : accessibilité matérielle et financière, habitabilité, sécurité d'occupation, respect du milieu culturel, situation adéquate et accès aux services essentiels tels que la santé et l'éducation.

---

<sup>25</sup> [www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/Guidelines\\_fr.pdf](http://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/Guidelines_fr.pdf)

5. Les États doivent veiller à ce que toute personne affirmant que son droit d'être protégée contre l'expulsion forcée a été violé ou risque d'être violé dispose d'un recours juridictionnel adéquat et utile ou de tout autre recours approprié.
6. Les États doivent s'abstenir d'adopter des mesures délibérément régressives en matière de protection de droit.
7. Les États doivent reconnaître que l'interdiction des expulsions forcées vise également les déplacements arbitraires qui ont pour effet de modifier la composition ethnique, religieuse ou raciale de la population concernée.
8. Les États doivent concevoir et mettre en œuvre leurs politiques et activités internationales en respectant leurs obligations en matière de droits de l'homme, notamment en sollicitant et en fournissant une assistance internationale pour le développement.

**Aux Instituts de recherche, Organisations de la Société Civile, ONG, et Universités**

- Créer, des axes de recherches sur les questions urbaines dont l'objectif est de participer à rendre la ville ouverte et intelligente en faisant passer l'Urbanisme devant l'Urbanisation ;
- Apporter de l'assistance psychosociale aux victimes des évictions ;
- Former les populations à la connaissance de la procédure d'occupation du sol et la vie en ville ;
- Accentuer les Plaidoyer dans la reforme et dans la mise en œuvre des textes ;
- Sensibiliser les populations à l'accès à la propriété foncière et mettre à leur disposition les textes et documents de planification y relatifs : certificats d'urbanisme, certificat de propriété, permis de construire, etc. ; dans un processus de l'éducation à la ville. Ceci doit être faite en collaboration avec les différentes structures de l'Etat en charge des questions foncières, de l'habitat et de l'urbanisme ;
-

- Accompagner les victimes en les formant, en les informant sur leur droit et sur les modes de revendication légales de leurs droits, en les organisant en collectifs puis en plateformes actives, qui puissent permettre d'adresser leurs revendications pour défendre leur droit, même à l'international.

## 6. Conclusion

La situation actuelle des familles affectées directement par les évictions est dramatique du point de vue social, économique et juridique. **Les évictions, dans leur mode actuel, n'ont pu en aucun cas améliorer les conditions de vie des familles directement affectées** ; Dans les sites étudiés, bien que les données ne soient pas toujours disponibles pour une analyse fine, les simulations faites à partir du cas de Nkomba prouvent à suffisance que l'économie locale est profondément affectée. Les Services des Impôts et les Sociétés de distributions d'eau et d'électricité qui continue à distribuer des déclarations de taxes foncières et des quittances (annexes 8, 9 et 10) pour des habitations détruites depuis belle lurette en sont les principaux perdant à cause de l'absence d'un système de coordination, de suivi des activités et d'analyse prospective des projets de restructuration urbaine avant leur mise en œuvre.

Deux causes fondamentales ont concouru et entretenu ce drame humain dans les sites étudiés à Douala :

- **La complicité de certain-e-s agent-e-s de la communauté urbaine ou du cadastre véreux** qui arrivent à flouer certains acquéreurs de terrain pour les installer sur certains sites à l'instar des emprises ferroviaires et des terrains qui légalement ne leur appartiennent pas, **et ces populations acceptent** parce qu'elles croient bénéficier de la couverture administrative qui, dans bien de secteurs, semble devenir un mode de gouvernance au Cameroun.
- **L'échec du gouvernement dans sa politique sociale et infrastructurelle**, relative à la gestion des indemnisations justes et équitables des familles affectées, à cause de l'incompétence et/ou de la

mauvaise foi de certain-e-s femmes/hommes en charge de sa mise en œuvre.

1. Il reste à faire reconsidérer, par certains administrateurs et membres des différentes commissions concernées, leur relation par rapport à la chose tierce et à l'application des textes forts bien conçus dans leurs versions récentes qui respectent les droits des personnes frappées par l'expropriation pour cause d'utilité publique mais dont l'application est très souvent écorchée par des agents véreux et corrompus. Lors de nos enquêtes de terrain, nous avons constaté que certaines personnes ne disposant même pas de titre foncier sur leur parcelle ont été indemnisées conformément à ces textes, mais à un prix dérisoire. Un réaménagement de ces textes s'impose encore pour prendre en considération plus seulement les sanctions pour les populations mais aussi pour ceux en charge de la mise en application de ces textes. Ce réaménagement doit aussi revoir les modalités d'évaluation des parcelles et de biens à indemniser.
2. Des cellules ou dispositifs doivent être créés pour accompagner les déguerpis et expropriés dans le long terme. Tout ne doit pas s'arrêter le jour de l'indemnisation. C'est de l'accompagnement social qui renvoie à différents types d'activités (sensibilisation, information, animation, concertation, suivi de l'utilisation des fonds d'indemnisation, suivi psychologique, etc.). Il intervient à différentes phases des opérations.
3. Ces dernières, soumises à des impératifs d'avancement technique et opérationnel, intègrent mal, en général, les étapes et temps nécessaires à la conduite de ces activités. Celles-ci exigent des compétences diversifiées, à la fois techniques, d'analyse institutionnelle, d'écoute, de communication, de négociation, de gestion des conflits, qui sont rarement disponibles chez les opérateurs techniques et qui doivent être renforcées.
4. Des entretiens individuels et réunions collectives fréquentes même après les indemnisations, sont des outils à mobiliser dans l'optique de faire évoluer les pratiques vers davantage de participation des acteurs victimes des expropriations et évictions, pour une auto prise en charge sociale et économique.

5. Une reconstitution du processus d'éviction dans chaque site s'avère, au bout du compte, désormais incontournable et donc hautement nécessaire afin de dégager les responsabilités et ainsi rétablir dans leurs droits ceux qui ont été illégalement déguerpis et sanctionner ceux des agents de l'État et des municipalités qui n'auraient pas bien mené l'opération en ce qui les concernait, la justice sociale et le droit à réparation des victimes des tortures en Afrique<sup>26</sup> l'obligent. Ceci permettra que le Cameroun participe pleinement à la mise en œuvre de l'Agenda 2063 de l'Union Africaine (UA) notamment en son point 72, qui stipule : « *donner la possibilité à tous les Africains d'avoir un logement décent et abordable dans un environnement propre, sûr et bien organisé en : assurant l'accès à un logement abordable et décent à tous, dans des établissements humains durables; (...); procédant à une planification effective et territoriale et en mettant en place des systèmes de gestion du régime foncier et de l'utilisation des terres ; réalisant un développement équilibré de tous les établissements humains en tenant compte des réalités des zones urbaines et rurales ; améliorant les moyens de subsistance d'un grand nombre de travailleurs vivant dans des taudis et dans des établissements informels* ».

## 7. Bibliographie

- Alioune Badiane, Marlene Laros, Kobie Brand, Jenny Clover, Faith Chihumbiri et Lucinda Fairhurst et Jean Pierre Elong Mbassi et Charles Patsika, 2014. *Rapport d'ONU-Habitat sur l'État des villes d'Afrique – Réinventer la transition urbaine. Programme des Nations unies pour les Établissements Humains (ONU-Habitat)*, [habitat.publications@unhabitat.org](mailto:habitat.publications@unhabitat.org), 273 p.
- Allou S. et Di Loreto Ph. (éds.), 2000. *Coopération décentralisée au développement local urbain en Afrique*. Paris, éditions du GRET, 2 volumes, 63 et 149 p.
- Bairoch P., 1985. « L'urbanisation et le développement économique dans le monde touché par la révolution industrielle », in Roncayolo, Marcel et Thierry

---

<sup>26</sup> Commission Africaine des Droits de l'homme et des Peuples, 2017. Observation générale n° 4 sur la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples, concernant le droit à réparation des victimes de torture et autres peines ou traitements cruels, inhumains ou dégradants (Article 5). Adoptée lors de la 21ème Session extraordinaire de la Commission africaine des droits de l'homme et des peuples, tenue du 23 février au 4 mars 2017 à Banjul, Gambie. <http://www.achpr.org/fr/instruments/general-comment-right-to-redress/> (consulté le 02 mai 2018).

- Paquot (dir.) 1992. *Villes et civilisations urbaines*, XVIIIe-XXe siècle, Paris, Larousse. P.395-408.
- Blary R., Kobo P.C., Yapi-DIahou A. et Bergeron R., 1995. Gestion des quartiers précaires : À la recherche d'alternatives d'aménagement pour les exclus de la ville. Collection Villes et Développement, Éditions. Economica. 339 p.
- Blot J. et Spire A., 2014. « Déguerpissements et conflits autour des légitimités citadines dans les villes du Sud », *L'Espace politique*, 11p.
- Bopda A. 2006. « Yaoundé ou la ville aux quartiers oubliés », dans Jean-Yves Authier, Marie-Hélène Baquier et France Guerin-Place (dirs). *Le quartier*, Paris, la découverte, P.105-115.
- Boysen T. 2008. Programme d'appui à la décentralisation et au développement local au Cameroun. Rapport de synthèse commandé par la coopération technique allemande au Cameroun (GTZ).
- Brunet J., Gallié M. et Laniel R.-A., 2017. Rapport de recherche – Le contentieux en matière de reprise et d'éviction de logement, Montréal, janvier 2017. Disponible en ligne, <http://www.gireps.org/>, <https://sac.uqam.ca/>, <http://rclalq.qc.ca/>, (Consulté le 20/03/2018)
- Commission Africaine des Droits de l'homme et des Peuples, 2017. Observation générale n° 4 sur la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples, concernant le droit à réparation des victimes de torture et autres peines ou traitements cruels, inhumains ou dégradants (Article 5). Adoptée lors de la 21ème Session extraordinaire de la Commission africaine des droits de l'homme et des peuples, tenue du 23 février au 4 mars 2017 à Banjul, Gambie. <http://www.achpr.org/fr/instruments/general-comment-right-to-redress/> (consulté le 02 mai 2018).
- Da Cumba A., Knoepfel P., Leresche J.-P. et Nahrath S. (dir.), 2005. Enjeux du développement urbain durable. *Transformations urbaines, gestion des ressources et gouvernance*, Lausanne, Presses polytechniques et universitaires Romandes, 471 p.
- Djouda Feudjio Y.-B. 2010. Comprendre autrement la ville Africaine. Urban Knowledge, In Cyties ofr South Africa.
- Dubresson A. et Jaglin S., 2002. « La gouvernance urbaine en Afrique subsaharienne. Pour une géographie de la régulation » in Bart, F. et al. *Regards sur l'Afrique* (Union géographique internationale/Comité national français de Géographie/IRD, 2002), 67-75.
- Dubresson A. 1999. Les grandes villes africaines : trois questions sur le futur urbain du continent. In : *L'information géographique*, Année 1999, Volume 63 Numéro 2 pp. 51-64, [http://www.persee.fr/doc/ingeo\\_0020-0093\\_1999\\_num\\_63\\_2\\_2631](http://www.persee.fr/doc/ingeo_0020-0093_1999_num_63_2_2631)
- Dynamique Citoyenne Littoral et Codas Caritas Douala, 2014. Analyse critique de la réglementation foncière et domaniale au Cameroun, 24 P.
- Dynamique Citoyenne Littoral et Codas Caritas Douala, 2014. Document cadre de propositions alternatives aux évictions forcées 33p.
- Dynamique Citoyenne Littoral et Codas Caritas Douala, 2014. Projet de loi relative au droit au logement décent.
- Ekona G. et Nouwe A. 2015. Documentaire sur les Évictions à Douala. *Dynamique Citoyenne Littoral et Cameroon O'Bosso. Réalisation : OSMOZFILMS, Commentaires : Jean Baptiste Sipa. 15 mn 20 s.*
- Ela J. – M., 1983. *La ville en Afrique noire*. Karthala, Paris, 222p.
- Fiche d'information n° 16 (Rev.1) - Le Comité des droits. [www.ohchr.org/Documents/Publications/FactSheet16Rev.1fr.pdf](http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FactSheet16Rev.1fr.pdf)
- Fiche d'information n°25 - L'éviction forcée et les droits de l'homme. [www.ohchr.org/Documents/Publications/FactSheet25fr.pdf](http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FactSheet25fr.pdf). Printed at United Nations, Geneva ISSN 1014-5605/1413842 (F)–September 2015–3,756

- Fodouop Kengne F. et Bobda, A. 2000. Un demi-siècle de recherche urbaine au Cameroun. Réseaux inter africains d'études urbaines au Cameroun (RIEUCAM). Presses universitaires de Yaoundé.
- Gravel R.-J., 1990. *Guide méthodologique de la recherche*, Presses Universitaires du Québec, Québec.
- Guimdo B.-R., 1996. Le droit au Logement au Cameroun. Ombre et lumière d'un droit de l'homme dans un pays en développement. In : *Cahier de l'Université Catholique d'Afrique Centrale*. Yaoundé ? 96 p.
- Harsch, 2001. Des villes africaines fragilisées. *Divers projets visent à améliorer logements, services, sécurité et administration*. *Afrique Relance*, Vol. 15 N° 1-2 (juin 2001), pp. 30.
- Harvey D., 2011. *Le Capitalisme contre le droit à la ville. Néolibéralisme, urbanisation, résistances*, Paris, Éditions Amsterdam,
- Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme, 2015-2017. Principes de base et directives concernant les expulsions et les déplacements liés au développement. Annexe 1 du rapport du Rapporteur spécial sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant A/HRC/4/18. <http://www.ohchr.org/FR/Issues/Housing/Pages/ForcedEvictions.aspx>
- Jaglin S. et Dubresson A. (dirs), 1993. *Pouvoirs et cités d'Afrique noire. Décentralisations en question*. Paris. Karthala. 308p.
- Joan Clos, 2014. *Rapport d'ONU-Habitat sur l'Etat des villes d'Afrique – Réinventer la transition urbaine*. Programme des Nations unies pour les Etablissements Humains (ONU-Habitat), [habitat.publications@unhabitat.org](mailto:habitat.publications@unhabitat.org), pp. 3.
- Konguep Job, Jost É., et Noubouwo A., 2003. Étude monographique sur 32 quartiers défavorisés de la ville de Douala. *Publication de l'Observatoire urbain de la ville de Douala*.
- Körling G. et Escusa E., 2013. « La matérialité de la reconnaissance : les mobilisations locales pour la fourniture de services publics à Niamey », *Politique africaine*, n° 132, p. 27-47.
- La Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples du 27 juin 1981. <http://www.achpr.org/fr/instruments/achpr/>
- La Charte des Nations Unies. <http://www.un.org/fr/charter-united-nations/>
- La Déclaration Universelle des Droits de l'Homme du 10 décembre 1948. <http://www.un.org/fr/universal-declaration-human-rights/>
- Mainet G., 1985. *Douala, croissance et servitude*, Paris, L'Harmattan.
- Marlene L., Cameren P., Maseland J., Sean Fox et Freda J., 2014. *Rapport d'ONU-Habitat sur l'État des villes d'Afrique – Réinventer la transition urbaine*. Programme des Nations unies pour les Établissements Humains (ONU-Habitat), [habitat.publications@unhabitat.org](mailto:habitat.publications@unhabitat.org), pp. 7
- Mbaha J. P. et Assako Assako R. J., 2010. « Recompositions territoriales et gouvernance urbaine sur fond de conflits multiformes à Douala », Chapitre 8 de *Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politiques au Cameroun*.
- Nkalwo Ngoula J.-L., 2015. *Conflit foncier asymétrique entre le collectif des déguerpis de Kumba (Cameroun) et la Mission d'Aménagement et de Gestion des Zones Industrielles*. (MAGZI). [http://www.irenees.net/bdf\\_fiche-analyse-1089\\_fr.html](http://www.irenees.net/bdf_fiche-analyse-1089_fr.html)
- Noubouwo A., 2008. « Élaboration d'un observatoire cartographique sur 32 quartiers précaires de la ville de Douala ». Travail réalisé pour le compte de la ville de Douala et finance par l'Agence Française (AFD), juin 2008.
- Noubouwo A., Job Konguep et Jost É., 2008. Monographie urbaine des quartiers défavorisés de la ville de Douala/Financement conjoint Banque Mondiale, AFD et coopération française, mai 2008

- Piermay J.-L., 2002. L'invention de la ville sub-saharienne. In F. Bart, J. Bonvallot, R. Pourtier R., 2002. *Regard sur l'Afrique. Historiens & Géographes. N° 379*, Union géographique Internationale-Comité national Français de Géographie-IRD, pp. 59-66.
- Pseau, Coopération Française, 1998- *Eau potable et assainissement dans les quartiers périurbains et les petits centres*, Paris, PSEau /GRET, 158 p.
- Raquel Rolnik, 2014. Principes directeurs sur la sécurité d'occupation des populations urbaines pauvres, 13 p.
- Sack R., 1986. *Human Territoriality. Its Theory and History*, Cambridge, Cambridge University Press.
- Tchotsoua M. (Coord. Sc.), 2008. *Enjeux et opportunités scientifiques pour un développement durable de l'Afrique. Géographie et Géomatique*. Éditions Clé, 270 p., Yaoundé.
- Tchotsoua M. et Nguendo Yongsu H. B. 2012. Croissance urbaine des villes balnéaires et géorisques en milieu tropical : le cas de Limbé au Cameroun. *Int. J. Adv. Stud. Res. Africa*.2012, 3(1): 1- 12, <http://www.africascience.org>
- Tchotsoua M., 1996. *Urbanisation et Érosion accélérée dans la ville de Yaoundé : comment améliorer la conservation de l'Environnement urbain en milieu tropical humide*. UEPA, Nouvelles imprimeries du Sénégal, Dakar, 131 p.
- Tchotsoua M., 2008. *De la spatialisation à l'aide pour un développement maîtrisé en milieu tropical. Le cas des hautes terres de l'Adamaoua au Cameroun*. Éditions Le Manuscrit, Éditions Manuscrit Université, 249 p., Paris.
- Tchotsoua M., 2011. *Enjeux environnementaux de la dynamique des territoires et implications pour le développement au Cameroun*, Éditions Universitaires Européennes, Sarrebruck, Allemagne, 270 pages.
- Tchotsoua M., 2015. *L'Afrique peut enfin bien partir. Géostratégie et géomatique pour un développement maîtrisé*. Presse de l'Institut Panafricain de Développement, Genève-Yaoundé, ISBN : 978-9956-675-01-06, 229 p.
- Tchotsoua M., Bonvallot J. et Totoum, 2001. Pression urbaine et dynamique des paysages sur les mornes granitiques et volcaniques de N'Gaoundéré au Cameroun. F. Bart, S. Morin et J-N. Salomon (éds), *Les montagnes tropicales : identités, mutations, développement, Espace tropicaux, Dymset-Cret*, 16 :323-354.
- Tchotsoua M., Mapongmetsem P.-M. et Tago M., 2000. Urbanisation, crise économique et dynamique de l'environnement en milieu soudanien d'altitude : le cas du plateau de N'Gaoundéré au Cameroun. In : Kengne Fodouop et G. Courade (éds) : *Sociétés et Environnement au Cameroun*, Rev. de Géogr. du Cam., n° spécial : 117-127.
- Tchotsoua M., Mohamadou Guidado, Esoh Elame et Nghana J-P., 1998. Diagnostic de l'état de l'environnement de N'Gaoundéré et contribution pour une approche de gestion partagée. *Annales de la FALSH*, 3 : 99-114.
- Tchuikwa L.-B., 2010. *Gestion des déchets solides ménagers à Douala : opportunité ou menaces pour l'environnement et la population*. Thèse de doctorat soutenue le 12 mars 2010 à l'université de Bordeaux 3.
- Tellier L.-N., 1993. *Économie spatiale : rationalité économique de l'espace habité* : Boucherville, Gaëtan Morin, 2e édition, 285 p. (ISBN 2-89105-501-2)
- Tientcheu Njiako A. 2003. *Droits fonciers urbains au Cameroun*. Presses Universitaires d'Afrique, 544 p.
- Touna Mama, 1996. *Crise économique et politique de déréglementation au Cameroun*. Paris, l'Harmattan, 1996, 264 p.
- Volpe A. & Peluso M., 2007. *The kitchen furniture market in the United States*: CSIL reports S34, Centre for Industrial Studies.Wiley & Sons.
- Yapi-Diahou A., 1994. *Les politiques urbaines en Côte d'Ivoire et leurs impacts sur l'habitat non planifié précaire : l'exemple de l'agglomération d'Abidjan*. Thèse pour le Doctorat d'État ès lettres et Sciences humaines, Université de Paris VIII Saint-Denis, 718 p.

## 8. Annexes

### *Annexe 1. Équipe technique de l'ACAGER*

| <b>N</b> | <b>Noms et Prénoms</b>    | <b>Contact Tél.</b>    | <b>Attributions/Site</b>                         |
|----------|---------------------------|------------------------|--------------------------------------------------|
| 1.       | Gouado Inocent            | 699833065              | Vérification et validation des fiche de collecte |
| 2.       | MaffoTazoho Ghislain      | 675825967<br>694758286 | BEPANDA BOULEVARD<br>BEPANDA AXE LOURD           |
|          | Tsasse Thomas             | 674161120              |                                                  |
| 3.       | IfoueMazanguin Roseline   | 697947966<br>671530107 | NDOGPASSI – MARCHE<br>PK10                       |
|          | Fobasso                   | 670247513              |                                                  |
| 4.       | DjeukeuAssongni William   | 674477163<br>694876515 | YATCHIKA                                         |
|          | NandaJires                | 693944660<br>670564323 |                                                  |
| 5.       | Fomena Jean Baptiste      | 694277983              | NKOMBA                                           |
|          | Sadjo Labé Solange        | 697087439              |                                                  |
| 6.       | DonghoDongmo Fabrice      | 699378229              | EMPRISE FERROVIAIRE                              |
|          | MouhamanIssouhou          | 694933712              |                                                  |
| 7.       | Ngueleu Armand            | 697000989<br>676345658 | PK 14 –PK 17                                     |
|          | PetngaNyamen Simon Pierre | 697259721              |                                                  |

### *Annexe 2. Équipe de facilitateurs ou leaders de collectifs*

| <b>N°</b> | <b>NOM ET PRÉNOM</b>  | <b>CONTACT</b> | <b>SITE</b>               |
|-----------|-----------------------|----------------|---------------------------|
| 1         | Ngomsi Joseph         | 696161631      | Bépanda Boulevard         |
| 2         | Nkake Mouangue        | 674277899      | Bépanda Axe Lourd         |
| 3         | Tadjoung Kouam Gilles | 655820675      | Ndogpassi - Marché - PK10 |
| 4         | Mbouem Pem A.         | 699806546      | Yatchika                  |
| 5         | Kong Auguste          | 698990210      | Nkomba                    |
| 6         | Nanko Samuel          | 696733689      | Emprise ferroviaire       |
| 7         | Bama Bala Kévin       | 650673409      | PK 14 –PK 17              |

Annexe 3. Plan détaillé de mise en œuvre

Étape 1 : préparation du processus

| PÉRIODE       | SÉQUENCE                                                                                                | ACTIVITÉ/OUTILS                                                                                                                                                                                                                                                                       | PARTIE PRENANTE                                               | DURÉE    | PRODUITS/INDICATEUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Jour 1</b> | Prise de contact avec les responsables du CODAS Caritas Douala                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présentation de l'équipe de l'ACAGER</li> <li>- Examen des Cahiers des charges</li> <li>- Préparation des lettres d'introduction de l'ACAGER</li> <li>- Analyse de la Méthodologie et du plan opérationnel présentés par l'ACAGER</li> </ul> | Responsables CODAS Caritas Douala<br>Et<br>Équipe de l'ACAGER | 4 heures | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Équipes de l'ACAGER bien identifiées et validées</li> <li>- Cahier des charges examiné et responsabilités des parties maîtrisées</li> <li>- Les lettres d'introduction de l'ACAGER dans les bureaux du CODAS Caritas Douala et les sites d'enquêtes</li> <li>- Méthodologie et plan opérationnel pour le suivi adoptés</li> </ul> |
|               | Prise de connaissance des fiches et outils de collecte des données et de sensibilisation – consultation | Présentation de la fonctionnalité des outils de collecte des données                                                                                                                                                                                                                  | Responsables CODAS Caritas Douala<br>et<br>Équipe de l'ACAGER | 4 heures | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les chefs d'équipe ont la maîtrise des fiches et outils de collecte des données</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                        |

| PÉRIODE       | SÉQUENCE                                                                                                                    | ACTIVITÉ/OUTILS                                                                  | PARTIE PRENANTE                                                                                       | DURÉE    | PRODUITS/INDICATEUR                                                                                                                                                                                                             |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | Identification et reconnaissance sur Google Earth des sites et collecte des informations secondaires relatives à l'activité | Exploration sur Google Earth<br>Consultation des documents relatifs à la mission | Responsables CODAS Caritas Douala et<br>Équipe de l'ACAGER                                            | 2 heures | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les sites de collecte sont identifiés sur Google Earth, capturés à l'écran et imprimés</li> <li>- Les informations sur l'activité de suivi Post-distribution sont collectés</li> </ul> |
| <b>Jour 2</b> | Prise de contact avec les responsables CODAS Caritas Douala                                                                 | Introduction du coordonnateur en charge de la mission de collecte                | Responsables du CODAS Caritas Douala<br>Coordonnateur                                                 | 2 heures | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les présentations sont faites et le coordonnateur est bien identifié</li> </ul>                                                                                                        |
|               | Information et sensibilisation des parties prenantes et/ou tournée de prise de contacts                                     | Introduction de la mission                                                       | Responsables des Camps<br>Autorités des communautés abritant les déplacés internes et/ou les réfugiés | 2 heures | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Autorités informées dans chaque localité par lettre et par téléphone</li> <li>- Responsables de Camps informés</li> </ul>                                                              |
|               | Prise de contact et présentation des TDR aux Enquêteurs                                                                     | Présentation des Enquêteurs et Lectures et signature des contrats                | Coordonnateur ACAGER, Animateurs, Responsable de CODAS Caritas Douala                                 | 2 heures | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chaque enquêteur connaît ses obligations et droits dans le cadre de la mission à eux assignée</li> <li>- Les contrats de service sont signés entre ACAGER et les Animateurs</li> </ul> |

## Étape 2. Formation des enquêteurs

|                 |                          |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                           |         |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Jour 3-4</b> | Formation des Enquêteurs | Installation des équipements<br>Présentation de la carte des circuits des tournées<br>Imprégnation des Enquêteurs sur le circuit de déploiement sur le terrain<br>Initiation à l'utilisation des outils de collecte des données | Coordonnateur ACAGER<br>Enquêteurs<br>Responsable de CODAS Caritas Douala | 2 jours | <ul style="list-style-type: none"> <li>- TDR disponibles</li> <li>- Atelier tenu avec liste de présence et photographies datées</li> <li>- Le plan de déploiement sur le terrain distribué</li> <li>- Les visibilités (badges) sont distribuées</li> </ul> |
|-----------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Étape 3. Phase de collecte des données sur le terrain

|                 |                      |                                                                                         |                                                           |         |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Jour 5-9</b> | Collecte des données | Administration du questionnaire<br>Dépouillement sommaire et restitution en Focus Group | Bénéficiaires<br>Animateurs<br>Coordonnateur des Enquêtes | 5 jours | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Données sur la Prévention de la dénutrition collectées.</li> <li>- Fiches de collecte des données dûment remplies,</li> <li>- Données GPS pour la cartographie des sites de collecte collectées,</li> </ul> |
|-----------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Étape 4. Analyse des données et rédaction des rapports

|                  |                                             |                                                                                                                                                |               |          |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Jour 9-30</b> | Analyse des données et rédaction du rapport | Dépouillement, codification et analyse des fiches de collecte des données ;<br>Production de l'ébauche du rapport de la situation de référence | Équipe ACAGER | 18 jours | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stratégies d'implication des populations dans l'amélioration des conditions de vie dans leur environnement identifiés et analysés,</li> <li>- Plan de renforcement de capacités des acteurs élaboré</li> </ul> |
|------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                |                                    |                                                                             |               |        |                            |
|----------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|--------|----------------------------|
| <b>Jour 31</b> | Présentation du rapport provisoire | Déplacement Atelier de restitution                                          | Équipe ACAGER | 1 jour | - Rapport évalué et amendé |
| <b>Jour 32</b> | Finalisation et dépôt du rapport.  | Dépôt du rapport en version électronique (1 pdf) et papiers (3 exemplaires) | Équipe ACAGER | 1 jour | - Rapport définitif déposé |

*Annexe 4. Questionnaire d'enquêtes adressé aux potentielles victimes des expropriations.*

|                                                                                                                              |                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Comité Diocésain des Activités Sociales | <b>Projet d'APPUI À L'AMÉLIORATION DES POLITIQUES PUBLIQUES DU CAMEROUN EN MATIÈRE DE RESPECT DU DROIT À UN LOGEMENT DÉCENT</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**ETUDE D'IMPACT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DES EXPROPRIATIONS À DOUALA**

**QUESTIONNAIRE MÉNAGE**

| Identification                                                        |                           |                      |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------|
| Commune : .....                                                       |                           | Code : /___/         |
| Quartier (ou Bloc) : .....                                            |                           | Secteur : /___/      |
| Numéro de ménage enquêté : /___/___/___/                              |                           |                      |
| Coordonnées GPS : X.....Y.....Z.....                                  |                           |                      |
| Date de l'enquête : jour et heure du début /___/___/___/___/___/___/  |                           |                      |
| Date de l'enquête : jour et heure de la fin /___/___/___/___/___/___/ |                           |                      |
| Nom enquêteur (trice) principal (e).....                              |                           | N° Téléphone : ..... |
| Contrôle                                                              | Date                      | Code                 |
| Questionnaire saisi par : .....                                       | /___/___/___/___/___/___/ | /___/___/            |
| Contrôle de bureau par : .....                                        | /___/___/___/___/___/___/ | /___/___/            |

**SECTION 1. SOCIO-DÉMOGRAPHIE**

| N°  | Questions                                   | Modalités                                                 | Réponses |
|-----|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------|
| 1.1 | Nom et prénom, du chef de ménage :<br>_____ | N° de Téléphone _____<br>E-mail : _____                   |          |
| 1.2 | Personne répondante                         | 1. Chef du ménage<br>2. Conjoint (e)<br>3. Autre<br>_____ | ___      |
| 1.3 | Sexe du chef de ménage ?                    | 1. Masculin<br>2. Féminin                                 | ___      |

| N°   | Questions                                                                        | Modalités                                                                                                                                                                    | Réponses                                                                        |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 1.4  | Age du chef de ménage (années révolues) ?                                        |                                                                                                                                                                              | __ __  ans                                                                      |
| 1.5  | Situation matrimoniale du chef de ménage ?                                       | 1.Célibataire<br>2.Marié monogame<br>3.Marié polygame<br>4.Divorcé/Séparé<br>5.Veuf/veuve                                                                                    | __                                                                              |
| 1.6  | Localité d'origine du chef de ménage ?                                           | 1. Côte (Littoral, Sud-ouest)<br>2. Grass Field (Ouest, Nord-Ouest)<br>3. Sud forestier (Centre, Sud, Est)<br>4. Grand Nord (Adamaoua, Nord, Extrême Nord)<br>5. Autre _____ | __                                                                              |
| 1.7  | Niveau d'étude du chef de ménage ?                                               | 1. Aucun<br>2. Coranique<br>3. Primaire<br>4. Secondaire<br>5. Supérieur                                                                                                     | __                                                                              |
| 1.8  | Quel est le niveau d'étude le plus élevé atteint par un membre de votre ménage ? | Voir modalités 1.7                                                                                                                                                           | __                                                                              |
| 1.9  | Quel est l'effectif de personnes vivant actuellement dans votre ménage?          |                                                                                                                                                                              | __ __                                                                           |
| 1.10 | Classer l'effectif du ménage selon la structure suivante ? (Mettre le nombre)    | 1. Agés de moins de 5 ans<br>2. Agés de 5 à 14 ans<br>3. Agés de 15 à 54 ans<br>4. Agés de 55 ans et plus                                                                    | Mas  __  Fem  __ <br>Mas  __  Fem  __ <br>Mas  __  Fem  __ <br>Mas  __  Fem  __ |

#### SECTION 2a. SOCIO-ÉCONOMIE AVANT ÉVICTION

| N°   | Questions                                                   | Modalités                                                                                                                      | Réponses |
|------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 2a.1 | Types de logements (observer et marquer)                    | 1. En dur avec toit en béton<br>2. En dur avec toit en tôles<br>3. Baraque<br>4. Tente/ Hangar<br>5. Clôture<br>6. Autre _____ | __       |
| 2a.2 | Nombre de pièces (observer ou poser la question et marquer) |                                                                                                                                | __ __    |

| N°    | Questions                                                                               | Modalités                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Réponses                      |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 2a.3  | Quel est votre statut d'occupant ?                                                      | 1. Propriétaire avec titre foncier<br>2. Propriétaire avec autorisation administrative d'occuper<br>3. Propriétaire par transaction foncière<br>4. Locataire<br>5. Logé gratuitement<br>6. Logement de fonction<br>7. Autre _____                                                                                                                                                                                                                              | __                            |
| 2a.4  | Si propriétaire, valeur estimative de la concession actuelle                            | En Francs CFA<br>_____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                               |
| 2a.5  | Serez-vous indemnisé suite à l'éviction ?                                               | 1. Oui<br>2. Non                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | __                            |
| 2a.6  | Si non, pourquoi ?                                                                      | 1. Procédure encore en cours<br>2. Pas été recensé<br>3. Absence de titre foncier<br>4. Autre : _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | __                            |
| 2a.7  | Quel pourra être le principal impact social cette éviction peut avoir sur votre ménage. | 1. Perturbation de la scolarisation des enfants<br>2. Instabilité dans le ménage (dispute, divorce, insécurité, séparation forcée des membres d'une famille, etc.)<br>3. Dépression et pathologies connexes (hypertension, maladies cardiovasculaires)<br>4. Perturbation de l'activité économique et/ou administrative<br>5. Crise financière (difficulté de remboursement des dettes, perte de revenus, etc.).<br>6. Instabilité psychique<br>7. Autre _____ | __                            |
| 2a.8  | Depuis combien de temps habitez-vous dans cette maison ?                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Années  __ __ <br>Mois  __ __ |
| 2a.9  | Quel est votre principal mode d'éclairage ?                                             | 1. Branchement électrique<br>2. Lampe pétrole<br>3. Bougie<br>4. Batterie/ Torche<br>5. Autre _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | __                            |
| 2a.10 | Disposez-vous de cuisine dans votre ménage ?                                            | 1. Oui<br>2. Non                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | __                            |
| 2a.11 | Si oui, quel type de cuisine ?                                                          | 1. Cuisine avec eau courante<br>2. Cuisine sans eau courante                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | __                            |

| N°    | Questions                                                                                                   | Modalités                                                                                                                                                                                                   | Réponses   |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 2a.12 | Si non, où faites-vous la cuisine ?                                                                         | 1. Dans la cour de la maison<br>2. Dans un couloir du logement<br>3. Dans un espace aménagé<br>4. Autre _____                                                                                               | __         |
| 2a.13 | Quel combustible utilisez-vous principalement pour la cuisine dans votre ménage?                            | 1. Gaz butane<br>2. Pétrole<br>3. Charbon de bois<br>4. Bois à bruler<br>5. Autre _____                                                                                                                     | __         |
| 2a.14 | Quel est votre principal mode d'approvisionnement en eau potable ? (deux réponses au maximum, par priorité) | 1. Branchement au réseau d'eau<br>2. Borne fontaine<br>3. Charretiers-revendeurs<br>4. Camion-citerne<br>5. Autre _____                                                                                     | __ <br> __ |
| 2a.15 | Activité principale du chef de ménage ?                                                                     | 1. Fonctionnaire<br>2. Employé du secteur privé<br>3. Commerçant<br>4. Artisan/ Ouvrier<br>5. Manœuvre/journalier<br>6. Chômeur (Aucune)<br>7. Ménagère<br>8. Binskeineur<br>9. Taximan<br>10. Autre. _____ | __         |
| 2a.16 | Quel est le lieu d'exercice ?                                                                               | 1. À la maison ?<br>2. Au marché<br>3. Dans la rue<br>4. Bureau<br>5. Port<br>6. Gare ferroviaire<br>7. Autre _____                                                                                         | __         |
| 2a.17 | Cette activité pourra changer après le déguerpissement (Éviction ?)                                         | 1. Oui<br>2. Non                                                                                                                                                                                            | __         |
| 2a.18 | Quelle est l'activité exercée par le (la) conjoint(e) du chef de ménage ?                                   | 11. Fonctionnaire<br>12. Employé du secteur privé<br>13. Commerçant<br>14. Artisan/ Ouvrier<br>15. Manœuvre/journalier<br>16. Chômeur (Aucune)<br>17. Ménagère<br>18. Binskeineur                           | __         |

| N°    | Questions                                                                                                                                 | Modalités                                                                                                                                                          | Réponses                                                                                                                                                                         |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                                                                                                                           | 19. Taximan<br>Autre. _____                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                  |
| 2a.19 | Quel est le lieu d'exercice ?                                                                                                             | À la maison ?<br>Au marché<br>Dans la rue<br>Autre _____                                                                                                           | __                                                                                                                                                                               |
| 2a.20 | Cette activité pourra changer après le déguerpissement (Éviction ?)                                                                       | Oui<br>Non                                                                                                                                                         | __                                                                                                                                                                               |
| 2a.21 | Quelle est la répartition mensuelle de vos dépenses (postes budgétaires) ?                                                                | 1. Nourriture<br>2. Logement<br>3. Transport<br>4. Éducation<br>5. Santé<br>6. Eau et Électricité<br>7. Téléphone<br>8. Habillement<br>9. Autre _____              | 1. /__/_/_/_/_/_<br>2. /__/_/_/_/_/_<br>3. /__/_/_/_/_/_<br>4. /__/_/_/_/_/_<br>5. /__/_/_/_/_/_<br>6. /__/_/_/_/_/_<br>7. /__/_/_/_/_/_<br>8. /__/_/_/_/_/_<br>9. /__/_/_/_/_/_ |
| 2a.22 | Quel est le revenu mensuel participant aux besoins du ménage (revenu Chef de ménage, conjoint, personnes en activité, aides et soutien) ? | 2. Inférieur à 30.000 FCFA<br>3. Entre 30.000 et 50.000 FCFA<br>4. Entre 50.000 et 100.000 FCFA<br>5. Entre 100.000 et 200.000 FCFA<br>6. Supérieur à 200.000 FCFA | __                                                                                                                                                                               |
| 2a.23 | Quels sont les besoins prioritaires de votre ménage (Enquêteur énumérez et numérotez par ordre d'importance) ?                            | Eau potable<br>Assainissement<br>Électricité<br>Santé<br>Transport<br>Éducation des enfants<br>Alimentation<br>Emploi<br>Autre _____                               | __ <br> __ <br> __ <br> __ <br> __ <br> __ <br> __ <br> __ <br> __                                                                                                               |
| 2a.24 | Quelle appréciation faites-vous de la procédure d'éviction dont vous faites                                                               | 1. Très mauvaise<br>2. Mauvaise<br>3. Assez mauvaise<br>4. Bonne                                                                                                   | __                                                                                                                                                                               |

| N°    | Questions                                                                             | Modalités                                                                                                                                                                                                                                                                                | Réponses                                                                                |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|       | l'objet ?                                                                             | 5. Très bonne                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                         |
| 2a.25 | Que proposez-vous comme mesures à mettre en œuvre dans un processus d'expropriation ? | 1. Évaluation socio-économique de l'éviction avant de passer à l'action<br>2. Concertation avec les populations avec toutes les parties prenantes<br>3. Respect de l'application des résolutions prises de façon concertée<br>4. Indemnisation avant casse<br>5. Recasement avant casse. | <div style="border: 1px solid black; width: 50px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div> |

**Observations et commentaires supplémentaires s'il y en a.**

*Annexe 5. Questionnaire d'enquête adressé aux personnes victimes de fait des expropriations.*

|                                                                                                                              |                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Comité Diocésain des Activités Sociales | <b>Projet d'APPUI À L'AMÉLIORATION DES POLITIQUES PUBLIQUES DU CAMEROUN<br/>EN MATIÈRE DE RESPECT DU DROIT À UN LOGEMENT DÉCENT</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**ETUDE D'IMPACT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DES EXPROPRIATIONS À DOUALA**

**QUESTIONNAIRE MÉNAGE**

| Identification                                                        |                           |                      |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------|
| Commune : .....                                                       |                           | Code : /___/         |
| Quartier (ou Bloc) : .....                                            |                           | Secteur : /___/      |
| Numéro de ménage enquêté : /___/___/___/                              |                           |                      |
| Coordonnées GPS : X.....Y.....Z.....                                  |                           |                      |
| Date de l'enquête : jour et heure du début /___/___/___/___/___/___/  |                           |                      |
| Date de l'enquête : jour et heure de la fin /___/___/___/___/___/___/ |                           |                      |
| Nom enquêteur (trice) principal (e).....                              |                           | N° Téléphone : ..... |
| Contrôle                                                              | Date                      | Code                 |
| Questionnaire saisi par : .....                                       | /___/___/___/___/___/___/ | /___/___/            |
| Contrôle de bureau par : .....                                        | /___/___/___/___/___/___/ | /___/___/            |

**SECTION 1. SOCIO-DÉMOGRAPHIE**

| N°  | Questions                                        | Modalités                                                 | Réponses |
|-----|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------|
| 1.1 | Nom et prénom, du chef de ménage :<br>_____<br>— | N° de Téléphone _____<br>E-mail : _____                   |          |
| 1.2 | Personne répondante                              | 4. Chef du ménage<br>5. Conjoint (e)<br>6. Autre<br>_____ | ___      |
| 1.3 | Sexe du chef de ménage                           | 3. Masculin<br>4. Féminin                                 | ___      |

| N°   | Questions                                                                     | Modalités                                                                                                                                                                     | Réponses                                                                        |
|------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 1.4  | Age du chef de ménage (années révolues)                                       |                                                                                                                                                                               | __ __  ans                                                                      |
| 1.5  | Situation matrimoniale du chef de ménage                                      | 6. Célibataire<br>7. Marié monogame<br>8. Marié polygame<br>9. Divorcé/Séparé<br>10. Veuf/veuve                                                                               | __                                                                              |
| 1.6  | Localité d'origine du chef de ménage                                          | 6. Côte (Littoral, Sud-ouest)<br>7. Grass Field (Ouest, Nord-Ouest)<br>8. Sud forestier (Centre, Sud, Est)<br>9. Grand Nord (Adamaoua, Nord, Extrême Nord)<br>10. Autre _____ | __                                                                              |
| 1.7  | Niveau d'étude du chef de ménage                                              | 6. Aucun<br>7. Coranique<br>8. Primaire<br>9. Secondaire<br>10. Supérieur                                                                                                     | __                                                                              |
| 1.8  | Niveau d'étude le plus élevé atteint par un membre de votre ménage            | Voir modalités 1.7                                                                                                                                                            | __                                                                              |
| 1.9  | Classer l'effectif du ménage selon la structure suivante ? (Mettre le nombre) | 5. Agés de moins de 5 ans<br>6. Agés de 5 à 14 ans<br>7. Agés de 15 à 54 ans<br>8. Agés de 55 ans et plus                                                                     | Mas  __  Fem  __ <br>Mas  __  Fem  __ <br>Mas  __  Fem  __ <br>Mas  __  Fem  __ |
| 1.10 | Effectif de personnes vivant actuellement dans votre ménage                   |                                                                                                                                                                               | __ __                                                                           |

#### SECTION 2a. SOCIO-ÉCONOMIE AVANT ÉVICTION

| N°   | Questions                                                                                    | Modalités                                                                                                                         | Réponses |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 2a.1 | Le bâtiment principal était construit avec quel type de matériau ? (à dire par le répondant) | 7. En dur avec toit en béton<br>8. En dur avec toit en tôles<br>9. Baraque<br>10. Tente/ Hangar<br>11. Clôture<br>12. Autre _____ | __       |
| 2a.2 | Quel était le nombre de pièces dans ce bâtiment principal (poser la question et marquer)     |                                                                                                                                   | __ __    |

| N°   | Questions                                                                           | Modalités                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Réponses                  |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 2a.3 | Quel était votre statut d'occupant ?                                                | 8. Propriétaire avec titre foncier<br>9. Propriétaire avec autorisation administrative d'occuper<br>10. Propriétaire par transaction foncière<br>11. Locataire<br>12. Logé gratuitement<br>13. Logement de fonction<br>14. Autre _____                                                                                                                                                                                                                              | _ _                       |
| 2a.4 | Si propriétaire, quelle était la valeur estimative de ce bâtiment qui a été détruit | En Francs CFA<br>_____<br>_____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | _ _                       |
| 2a.4 | Avez-vous été indemnisé suite à l'éviction ?                                        | 3. Oui<br>4. Non                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | _ _                       |
| 2a.5 | Si non, pourquoi ?                                                                  | 5. Procédure encore en cours<br>6. Pas été recensé<br>7. Absence de titre foncier<br>8. Autre : _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | _ _                       |
| 2a.6 | Quel est le principal impact social que cette éviction a eu sur votre ménage ?      | 8. Perturbation de la scolarisation des enfants<br>9. Instabilité dans le ménage (dispute, divorce, insécurité, séparation forcée des membres d'une famille, etc.)<br>10. Dépression et pathologies connexes (hypertension, maladies cardiovasculaires)<br>11. Perturbation de l'activité économique et/ou administrative<br>12. Crise financière (difficulté de remboursement des dettes, perte de revenus, etc.).<br>13. Instabilité psychique<br>14. Autre _____ | _ _                       |
| 2a.7 | Pendant combien de temps avez-vous habité cette maison ?                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Années  _ _ <br>Mois  _ _ |
| 2a.8 | Quel était votre principal mode d'éclairage ?                                       | 6. Branchement électrique<br>7. Lampe pétrole<br>8. Bougie<br>9. Batterie/ Torche<br>10. Autre _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | _ _                       |
| 2a.9 | Disposiez-vous de cuisine dans votre ménage ?                                       | 3. Oui<br>4. Non                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | _ _                       |

| N°    | Questions                                                                         | Modalités                                                                                                                                                                                                                           | Réponses |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 2a.10 | Si oui, quel type de cuisine ?                                                    | 3. Cuisine avec eau courante<br>4. Cuisine sans eau courante                                                                                                                                                                        | __       |
| 2a.11 | Si non, où faisiez-vous la cuisine ?                                              | 5. Dans la cour de la maison<br>6. Dans un couloir du logement<br>7. Dans un espace aménagé<br>8. Autre _____                                                                                                                       | __       |
| 2a.12 | Quel combustible utilisiez-vous principalement pour la cuisine dans votre ménage? | 6. Gaz butane<br>7. Pétrole<br>8. Charbon de bois<br>9. Bois à bruler<br>10. Autre _____                                                                                                                                            | __       |
| 2a.13 | Quel était votre principal mode d'approvisionnement en eau potable ?              | 6. Branchement au réseau d'eau<br>7. Borne fontaine<br>8. Charretiers-revendeurs<br>9. Camion-citerne<br>10. Autre _____                                                                                                            | __       |
| 2a.14 | Quelle était l'activité principale du chef de ménage ?                            | 20. Fonctionnaire<br>21. Employé du secteur privé<br>22. Commerçant<br>23. Artisan/ Ouvrier<br>24. Manœuvre/journalier<br>25. Chômeur (Aucune)<br>26. Ménagère<br>27. Gardien<br>28. Binskeineur<br>29. Taximen<br>30. Autre. _____ | __       |
| 2a.15 | Quel était le lieu d'exercice ?                                                   | 8. À la maison ?<br>9. Au marché<br>10. Dans la rue<br>11. Bureau<br>12. Port<br>13. Gare ferroviaire<br>14. Autre _____                                                                                                            | __       |
| 2a.16 | Cette activité a-t-elle changé après le déguerpissement (Éviction ?)              | 3. Oui<br>4. Non                                                                                                                                                                                                                    | __       |
| 2a.17 | Quelle était l'activité exercée par le (la) conjoint(e) du chef de ménage ?       | 1. Fonctionnaire<br>2. Employé du secteur privé<br>3. Commerçant<br>4. Artisan/ Ouvrier<br>5. Manœuvre/journalier<br>6. Chômeur (Aucune)<br>7. Ménagère                                                                             | __       |

| N°    | Questions                                                                                                                                  | Modalités                                                                                                                                                                | Réponses                                                                                                                                                                                  |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                                                                                                                            | 8. Gardien<br>9. Binskineur<br>10. Taximen<br>Autre. _____                                                                                                               |                                                                                                                                                                                           |
| 2a.18 | Quel était le lieu d'exercice ?                                                                                                            | 5. À la maison ?<br>6. Au marché<br>7. Dans la rue<br>8. Autre _____                                                                                                     | __                                                                                                                                                                                        |
| 2a.19 | Cette activité a-t-elle changé après le déguerpissement (Éviction ?)                                                                       | 3. Oui<br>4. Non                                                                                                                                                         | __                                                                                                                                                                                        |
| 2a.20 | Quelle est la répartition mensuelle de vos dépenses (postes budgétaires) ?                                                                 | 1. Nourriture<br>2. Logement<br>3. Transport<br>4. Éducation<br>5. Santé<br>6. Eau et Électricité<br>7. Téléphone<br>8. Habillement<br>9. Autre _____                    | 10./__/_/_/_/_/_/<br>11./__/_/_/_/_/_/<br>12./__/_/_/_/_/_/<br>13./__/_/_/_/_/_/<br>14./__/_/_/_/_/_/<br>15./__/_/_/_/_/_/<br>16./__/_/_/_/_/_/<br>17./__/_/_/_/_/_/<br>18./__/_/_/_/_/_/ |
| 2a.21 | Quel était le revenu mensuel participant aux besoins du ménage (revenu Chef de ménage, conjoint, personnes en activité, aides et soutien)? | 7. Inférieur à 30.000 CFA<br>8. Entre 30.000 et 50.000 CFA<br>9. Entre 50.000 et 100.000 CFA<br>10. Entre 100.000 et 200.000 CFA<br>11. Supérieur à 200.000 CFA          | __                                                                                                                                                                                        |
| 2a.22 | Quels étaient les besoins prioritaires de votre ménage ( <b>Numérotez par ordre d'importance</b> ) ?                                       | 10. Eau potable<br>11. Assainissement<br>12. Électricité<br>13. Santé<br>14. Transport<br>15. Éducation des enfants<br>16. Alimentation<br>17. Emploi<br>18. Autre _____ | __ <br> __ <br> __                                                                                                                                                                        |
| 2a.23 | Quelle appréciation faites-vous de la procédure d'éviction dont vous avez fait l'objet ?                                                   | 6. Très mauvaise<br>7. Mauvaise<br>8. Assez mauvaise<br>9. Bonne<br>10. Très bonne                                                                                       | __                                                                                                                                                                                        |
| 2a.24 | Que proposez-vous comme mesures à mettre                                                                                                   | 6. Évaluation socio-économique de l'éviction avant de passer à l'action                                                                                                  | __                                                                                                                                                                                        |

| N° | Questions                                    | Modalités                                                                                                                                                                                                                                                                            | Réponses |
|----|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|    | en œuvre dans un processus d'expropriation ? | 7. Concertation avec les populations avec toutes les parties prenantes<br>8. Respect de l'application des résolutions prises de façon concertée<br>9. Indemnisation avant casse<br>10. Recasement avant casse.<br>11. Révision des textes régissant le processus (étape, coût, etc.) |          |

#### SECTION 2b. SOCIO-ÉCONOMIE APRES EVICTION

| N°   | Questions                                                                                                                           | Modalités                                                                                                                                                                                        | Réponses |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 2b.1 | Types de logements (observer et marquer)                                                                                            | 1. En dur avec toit en béton<br>2. En dur avec toit en tôles<br>3. Baraque<br>4. Tente/ Hangar<br>5. Clôture<br>6. Autre _____                                                                   | ___      |
| 2b.2 | Site d'implantation                                                                                                                 | 1. Bas fond inondable ou marécageux<br>2. Versant à pente faible à moyen<br>3. Versant à pente forte<br>4. Sommet de colline ou d'interfluve<br>5. Autre _____                                   | ___      |
| 2b.3 | Superficie de la parcelle                                                                                                           | 1. <200 m <sup>2</sup><br>2. [200 - 400m <sup>2</sup> [<br>3. [400 - 800m <sup>2</sup> [<br>4. [800 - 1000m <sup>2</sup> [<br>5. >1000m <sup>2</sup>                                             | ___      |
| 2b.4 | Avant éviction, avez – vous eu des réunions de sensibilisation et de concertations avec les autorités administratives compétentes ? | 1. Oui<br>2. Non                                                                                                                                                                                 | ___      |
| 2b.5 | Si oui, quelles sont les résolutions qui ont été prises                                                                             | 1. Dégagement pur et simple<br>2. Dégagement avec recasement<br>3. Dégagement avec indemnisation<br>4. Autre _____                                                                               | ___      |
| 2b.6 | Avez – vous reçu un préavis (mis en demeure) par rapport à l'éviction ?                                                             | 1. Oui<br>2. Non                                                                                                                                                                                 | ___      |
| 2b.7 | Si oui, quelles dispositions avez-vous prises                                                                                       | 1. Aucune disposition<br>2. Constitution d'une association des déguerpis<br>3. Déménagement avant casse<br>4. Négociation avec l'administration pour indemnisation avant casse<br>5. Autre _____ | ___      |

| N°    | Questions                                                                                                   | Modalités                                                                                                                                                                                                                     | Réponses                  |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 2b.8  | Quelle a été la durée de la mise en demeure ?                                                               | 1. < 1 mois ?<br>2. [1 – 3 mois [<br>3. [3 – 6 mois [<br>4. > 6 mois                                                                                                                                                          | _                         |
| 2b.9  | Nombre de pièces (poser la question et marquer)                                                             |                                                                                                                                                                                                                               | _ _ _                     |
| 2b.10 | Quel est votre statut d'occupant ?                                                                          | 1. Propriétaire avec titre foncier<br>2. Propriétaire avec autorisation administrative d'occuper<br>3. Propriétaire par transaction foncière<br>4. Locataire<br>5. Logé gratuitement<br>6. Logement de fonction<br>Autre_____ | _                         |
| 2b.11 | Depuis combien de temps habitez-vous dans cette maison ?                                                    |                                                                                                                                                                                                                               | Années  _ _ <br>Mois  _ _ |
| 2b.12 | Quel est votre principal mode d'éclairage ?                                                                 | 1. Branchement électrique<br>2. Lampe pétrole/gaz<br>3. Bougie<br>4. Batterie/ Torche<br>Autre_____                                                                                                                           | _                         |
| 2b.13 | Disposez-vous de cuisine dans votre ménage ?                                                                | 1. Oui<br>2. Non                                                                                                                                                                                                              | _                         |
| 2b.14 | Si oui, quel type de cuisine ?                                                                              | 1. Cuisine avec eau courante<br>2. Cuisine sans eau courante                                                                                                                                                                  | _                         |
| 2b.15 | Si non, où faites-vous la cuisine ?                                                                         | 1. Dans la cour de la maison<br>2. Dans un couloir du logement<br>3. Dans un espace aménagé<br>4. Autre_____                                                                                                                  | _                         |
| 2b.16 | Quel combustible utilisez-vous principalement pour la cuisine dans votre ménage?                            | 1. Gaz butane<br>2. Charbon de bois<br>3. Pétrole<br>4. Bois à bruler<br>5. Autre._____                                                                                                                                       | _                         |
| 2b.17 | Quel est votre principal mode d'approvisionnement en eau potable ? (deux réponses au maximum, par priorité) | 1. Branchement au réseau d'eau<br>2. Borne fontaine<br>3. Charretiers-revendeurs<br>4. Camion-citerne                                                                                                                         | _ <br><br> _              |

| N°    | Questions                                                                  | Modalités                                                                                                                                                     | Réponses                                                                               |
|-------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 2b.18 | Si propriétaire, valeur estimative de la concession actuelle               | En Francs CFA<br>_____<br>_____                                                                                                                               | ____                                                                                   |
| 2b.19 | Activité principale du chef de ménage ?                                    | 1. Fonctionnaire<br>2. Employé du secteur privé<br>3. Commerçant<br>4. Artisan/ Ouvrier<br>5. Manœuvre/journalier<br>6. Chômeur (Aucune)<br>7. Autre<br>_____ | ____                                                                                   |
| 2b.20 | Quel est le lieu d'exercice ?                                              | 1. À la maison ?<br>2. Au marché<br>3. Dans la rue<br>4. Autre _____                                                                                          | ____                                                                                   |
| 2b.21 | Cette activité a changé après le déguerpissement (Éviction ?)              | 1. Oui<br>2. Non                                                                                                                                              | ____                                                                                   |
| 2b.22 | Quelle est l'activité exercée par le (la) conjoint(e) du chef de ménage ?  | Voir modalités 2b.19                                                                                                                                          | ____                                                                                   |
| 2b.23 | Quel est le lieu d'exercice ?                                              | 1. À la maison ?<br>2. Au marché<br>3. Dans la rue<br>4. Autre _____                                                                                          | ____                                                                                   |
| 2b.24 | Cette activité a changé après le déguerpissement (Éviction ?)              | 1. Oui<br>2. Non                                                                                                                                              | ____                                                                                   |
| 2b.25 | Quelle est la répartition mensuelle de vos dépenses (postes budgétaires) ? | 1. Nourriture<br>2. Logement<br>3. Transport<br>4. Éducation<br>5. Santé<br>6. Eau et Électricité<br>7. Téléphone<br>8. Habillement<br>9. Autre _____         | /_____<br>/_____<br>/_____<br>/_____<br>/_____<br>/_____<br>/_____<br>/_____<br>/_____ |

| N°    | Questions                                                                                                                                | Modalités                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Réponses                                                           |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 2b.26 | Quel est le revenu mensuel participant aux besoins du ménage (revenu Chef de ménage, conjoint, personnes en activité, aides et soutien)? | 1. Inférieur à 30.000 CFA<br>2. Entre 30.000 et 50.000 CFA<br>3. Entre 50.000 et 100.000 CFA<br>4. Entre 100.000 et 200.000 CFA<br>5. Supérieur à 200.000 CFA                                                                                                                                                                                                                                                                                               | _ _                                                                |
| 2b.27 | Quels sont les besoins prioritaires de votre ménage (Enquêteur énumérez et numérotez par ordre d'importance) ?                           | 1. Eau potable<br>2. Assainissement<br>3. Électricité<br>4. Santé<br>5. Transport<br>6. Éducation des enfants<br>7. Alimentation<br>8. Emploi<br>10. Autre : _____                                                                                                                                                                                                                                                                                          | _ _ <br> _ _ <br> _ _ <br> _ _ <br> _ _ <br> _ _ <br> _ _ <br> _ _ |
| 2b.28 | Quels sont, par ordre de priorité, les trois principaux problèmes que vous rencontrez dans votre nouvel environnement immédiat ?         | 1. Manque d'eau<br>2. Mauvaises odeurs, mouches et cafards<br>3. Manque d'électricité<br>4. Déchets de cuisines<br>5. Vidange fréquente et difficile<br>6. Dégradation rapide des rues<br>7. Débordement des WC pendant la saison des pluies<br>8. Pas de problèmes<br>9. Autre _____                                                                                                                                                                       | _ _ <br> _ _ <br> _ _                                              |
| 2b.29 | Quel impact social cette éviction a eu sur votre ménage à court, moyen et long terme                                                     | 1. Perturbation de la scolarisation des enfants<br>2. Instabilité dans le ménage (dispute, divorce, insécurité, séparation forcée des membres d'une famille, etc.)<br>3. Dépression et pathologies connexes (hypertension, maladies cardiovasculaires)<br>4. Perturbation de l'activité économique et/ou administrative<br>5. Crise financière (difficulté de remboursement des dettes, perte de revenus, etc.).<br>6. Instabilité psychique<br>Autre _____ | Préciser par ordre de priorité<br> _ _   _ _   _ _ <br> _ _   _ _  |

**Observations et commentaires supplémentaires s'il y en a.**

|                                                                                                                              |                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Comité Diocésain des Activités Sociales | Projet d'APPUI À L'AMÉLIORATION DES POLITIQUES PUBLIQUES DU CAMEROUN EN<br>MATIÈRE DE RESPECT DU DROIT À UN LOGEMENT DÉCENT |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## ETUDE D'IMPACT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DES EXPROPRIATIONS À DOUALA

### GUIDE D'ENTRETIEN – CHEF DE QUARTIER OU DE BLOC

- Avez- vous été informé de cette procédure d'éviction des populations de votre territoire de commandement ?
- Quelle a été votre réaction et contribution
- Avez-vous fait des propositions et suggestions pour une bonne conduite des opérations
- Si oui, lesquelles ?
- Ont-elles été prises en considération par les autorités administratives compétentes ?
- D'après vous, quelles sont les étapes les moins pénibles d'une procédure d'éviction ?

|                                                                                                                                |                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Comité Diocésain des Activités Sociales | Projet d'APPUI À L'AMÉLIORATION DES POLITIQUES PUBLIQUES DU CAMEROUN EN<br>MATIÈRE DE RESPECT DU DROIT À UN LOGEMENT DÉCENT |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## ETUDE D'IMPACT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DES EXPROPRIATIONS À DOUALA

### GUIDE D'ENTRETIEN – AUTORITES ADMINISTRATIVES ET MUNICIPALES (Sous-Préfet, Maire, Délégué du gouvernement, services des Impôts, MAGZI, CAMRAIL),

- Quelle est la démarche légale d'une procédure d'éviction au Cameroun ?
- Pour quel motif avez-vous procédé à l'éviction des populations du site de..... ?
- Avez-vous respecté la formalité de mise en demeure avant l'éviction des concernées ?
- Quelles sont les modalités de cette procédure de déguerpissement dont vous avez entreprise ?
- Quels moyens avez-vous utilisés pour cette procédure d'éviction ? (coercitifs, concertocratiques etc.)
- Pourquoi ?
- Y aurait-il eu des insuffisances dans la mise en œuvre de la procédure juridique de déguerpissements ?
- Si oui lesquelles ?
- Quelles sont d'après vous les conséquences socio-économiques de ces déguerpissements ?
- Les services des Impôts ont ressenti l'impact de ces évictions sur l'assiette fiscale ?

Annexe 7. Tableaux statistiques extraits du dépouillement des fiches d'enquête avec le logiciel SPSS

**Tableau 1.** Région d'origine du chef de ménage exproprié (Figure 4)

| Région d'origine                          | Pourcentage |
|-------------------------------------------|-------------|
| Côte (Littoral, Sud-ouest)                | 23,12       |
| Grass field (Ouest, Nord-ouest)           | 65,59       |
| Sud forestier (Centre, Sud, Est)          | 10,75       |
| Grand Nord (Adamaoua, Nord, Extrême-Nord) | 0,00        |
| Étranger                                  | 0,54        |
| <b>Total</b>                              | <b>100</b>  |

**Tableau 2.** Région d'origine du chef de ménage des sites à exproprier (Figure 5)

| Région d'origine                          | Pourcentage |
|-------------------------------------------|-------------|
| Côte (Littoral, Sud-ouest)                | 35,87       |
| Grass field (Ouest, Nord-ouest)           | 53,36       |
| Sud forestier (Centre, Sud, Est)          | 7,17        |
| Grand Nord (Adamaoua, Nord, Extrême-Nord) | 3,59        |
| Étranger                                  | 0,00        |
| <b>Total</b>                              | <b>100</b>  |

**Tableau 3.** Investissement en habitation avant et après expropriation (Figure 6)

| Type de matériau de construction | Avant expropriation | Après expropriation |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| En dur avec toit en béton        | 10,81               | 7,39                |
| En dur avec toit en tôles        | 67,03               | 65,91               |
| Baraque                          | 18,38               | 22,16               |
| Tente/Hangar                     | 1,08                | 1,70                |
| Semi-dur                         | 2,16                | 2,84                |
| <b>Total</b>                     | <b>100</b>          | <b>100</b>          |

**Tableau 4.** Investissement en habitation dans les sites à déguerpir (Figure 7)

| Type de matériau de construction | Pourcentage |
|----------------------------------|-------------|
| En dur avec toit en béton        | 6,28        |
| En dur avec toit en tôles        | 65,47       |
| Baraque                          | 22,87       |
| Tente/Hangar                     | 0,45        |
| Semi-dur                         | 4,48        |
| <b>Total</b>                     | <b>100</b>  |

**Tableau 5.** Modes d'acquisition des parcelles avant et après expropriation (Figure 8)

| Statut foncier de l'occupant                            | Avant expropriation | Après expropriation |
|---------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Propriétaire avec titre foncier                         | 10,29               | 8,70                |
| Propriétaire avec autorisation administrative d'occuper | 16,00               | 18,48               |
| Propriétaire par transaction                            | 37,71               | 71,74               |

|                   |            |            |
|-------------------|------------|------------|
| foncière          |            |            |
| Locataire         | 34,29      | 0,54       |
| Logé gratuitement | 1,71       | 0,54       |
| <b>Total</b>      | <b>100</b> | <b>100</b> |

**Tableau 6.** Modes d'acquisition des parcelles dans les sites à déguerpir (Figure 9)

| <b>Statut foncier de l'occupant</b>                     | <b>Pourcentage</b> |
|---------------------------------------------------------|--------------------|
| Propriétaire avec titre foncier                         | 6,51               |
| Propriétaire avec autorisation administrative d'occuper | 18,60              |
| Propriétaire par transaction foncière                   | 71,16              |
| Locataire                                               | 2,79               |
| Logé gratuitement                                       | 0,93               |
| <b>Total</b>                                            | <b>100</b>         |

**Tableau 7.** Problèmes actuels des personnes expropriées dans leur environnement immédiat (Figure 10)

| <b>Problème actuel avec l'environnement immédiat</b> | <b>Pourcentage</b> |
|------------------------------------------------------|--------------------|
| Manque d'eau                                         | 40,59              |
| Mauvaises odeurs, mouches et cafards                 | 18,24              |
| Manque d'électricité                                 | 2,35               |
| Déchets de cuisines                                  | 1,18               |
| Dégradation rapide des rues                          | 4,71               |
| Débordement des WC pendant la saison des pluies      | 1,76               |
| Inondation                                           | 5,88               |
| Pas de problèmes                                     | 25,29              |
| <b>Total</b>                                         | <b>100</b>         |

**Tableau 8.** Impact social des expropriations pour les victimes de fait (Figure 11)

| <b>Impact social des expropriations</b>                    | <b>Pourcentage</b> |
|------------------------------------------------------------|--------------------|
| Perturbation de la scolarisation des enfants               | 29,89              |
| Instabilité dans le ménage                                 | 10,65              |
| Dépression et pathologies connexes                         | 15,38              |
| Perturbation de l'activité économique et/ou administrative | 4,73               |
| Crise financière                                           | 43,79              |
| Instabilité psychique                                      | 3,55               |
| <b>Total</b>                                               | <b>100</b>         |

**Tableau 9.** Impact social des expropriations pour les victimes potentielles (Figure 12)

| <b>Impact social des expropriations</b>      | <b>Pourcentage</b> |
|----------------------------------------------|--------------------|
| Perturbation de la scolarisation des enfants | 6,57               |
| Instabilité dans le ménage                   | 21,13              |
| Dépression et pathologies connexes           | 26,76              |

|                                                            |            |
|------------------------------------------------------------|------------|
| Perturbation de l'activité économique et/ou administrative | 9,86       |
| Crise financière                                           | 33,33      |
| Instabilité psychique                                      | 2,35       |
| <b>Total</b>                                               | <b>100</b> |

**Tableau 10.** Activités des chefs de ménages dans les sites de victimes de fait (Figure 13)

| <b>Activité du chef de ménage</b> | <b>Avant expropriation</b> | <b>Après expropriation</b> |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Fonctionnaire                     | 5,52                       | 1,32                       |
| Emploi du secteur privé           | 43,65                      | 20,39                      |
| Commerçant                        | 14,92                      | 13,82                      |
| Petit métier                      | 31,49                      | 23,68                      |
| Chômeur                           | 0,55                       | 18,42                      |
| Ménagère                          | 0,00                       | 1,32                       |
| Retraité                          | 3,87                       | 21,05                      |
| <b>Total</b>                      | <b>100</b>                 | <b>100</b>                 |

**Tableau 11.** Activités des chefs de ménages dans les sites de victimes potentielles (Figure 14)

| <b>Activité du chef du ménage</b> | <b>Pourcentage</b> |
|-----------------------------------|--------------------|
| Fonctionnaire                     | 4,98               |
| Emploi du secteur privé           | 15,42              |
| Commerçant                        | 18,41              |
| Petit métier                      | 47,26              |
| Chômeur                           | 3,48               |
| Ménagère                          | 3,48               |
| Retraité                          | 6,97               |
| <b>Total</b>                      | <b>100</b>         |

**Tableau 12.** Répartition mensuelle moyenne des dépenses des ménages avant et après expropriations (Figure 15)

| <b>Dépense</b>     | <b>Avant expropriations en FCFA</b> | <b>Après expropriations en FCFA</b> |
|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Nourriture         | 75827,34                            | 50633,33                            |
| Logement           | 33714,29                            | 27071,43                            |
| Transport          | 40105,5                             | 30739,13                            |
| Éducation          | 50365,55                            | 36723,3                             |
| Santé              | 26366,28                            | 17965,28                            |
| Eau et électricité | 16560                               | 12645,45                            |
| Téléphone          | 18539,06                            | 11522,73                            |
| Habillement        | 21430,52                            | 12419,35                            |
| Câble              | 22000                               | 12666,67                            |
| <b>Total</b>       | <b>304908,54</b>                    | <b>212386,67</b>                    |

**Tableau 13.** Revenu mensuel moyen participant aux besoins du ménage avant et après expropriations (Figure 16)

| <b>Sites du projet</b> | <b>Revenu en FCFA</b> |
|------------------------|-----------------------|
| Avant expropriation    | 200274,47             |
| Après expropriation    | 130269,4              |

Annexe 8. Copie de l'impôt libératoire d'un des 317 points de collecte de Nkomba qui ont été détruits lors de l'éviction.

| DATE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | NUM. SIGNATURE ET CACHET | PARTIE VERSANTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | NATURE DE LA RECETTE                          | MONTANT                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| QUITTANCE / RECEIPT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | NAME SIGNATURE AND SEAL  | SECTION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | NATURE OF REVENUE                             | AMOUNT                                                                     |
| 19110929                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          | Tchoumbou<br>KENGHEMI<br>COTON - BH<br>Nkomba<br>N° CONTRIBUABLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 5h 1 du 2014<br>570 100<br>910 100<br>910 114 | EN CHIFFRES / IN FIGURES<br>254 50<br>950 00<br>1204 50<br>TOTAL : 1204 50 |
| MONTANT TOTAL EN LETTRES : Soixante et onze mille sept cent Cinquante francs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                               |                                                                            |
| <p>Nom : Tchoumbou Kenghemi</p> <p>Prénoms :</p> <p>Nationalité : Camerounaise</p> <p>Nature de l'activité : BH</p> <p>Catégorie : D1</p> <p>Montant de la cotisation annuelle : 75 250 FRs.</p> <p>N° Immatriculation :</p> <p>Adresse :</p> <p>Ville : Nkomba, Quartier : Nkomba, Rue : , Poste :</p>                                                                                                                                                                                        |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                               |                                                                            |
| <p>1<sup>er</sup> Trimestre 2014</p> <p>Impôt libératoire : 18 750</p> <p>Pénalités 10% / trimestre de retard :</p> <p>Autres taxes communales :</p> <p>1. 750</p> <p>2. 750</p> <p>3. 750</p> <p>Total à payer : 19 250</p> <p>Bulletin d'émission N° 19110929 du 11/03/14</p> <p>Quittance N° 19110929 du 11/03/14</p> <p>Montant : 19 250</p> <p>Reste à payer : 0</p> <p>Cachet et signature du Maire C.A.D.V. ou son Deputy Mayor</p> <p>N.B. : Ce document doit être joint au verso.</p> |                          | <p>2<sup>e</sup> Trimestre 2014</p> <p>Impôt libératoire : 18 750</p> <p>Pénalités 10% / trimestre de retard :</p> <p>Autres taxes communales :</p> <p>1. 750</p> <p>2. 750</p> <p>3. 750</p> <p>Total à payer : 19 250</p> <p>Bulletin d'émission N° 19110929 du 11/03/14</p> <p>Quittance N° 19110929 du 11/03/14</p> <p>Montant : 19 250</p> <p>Reste à payer : 0</p> <p>Cachet et signature du Maire C.A.D.V. ou son Deputy Mayor</p> <p>N.B. : Ce document doit être joint au verso.</p> |                                               |                                                                            |
| <p>3<sup>e</sup> Trimestre 2014</p> <p>Impôt libératoire : 18 750</p> <p>Pénalités 10% / trimestre de retard :</p> <p>Autres taxes communales :</p> <p>1. 750</p> <p>2. 750</p> <p>3. 750</p> <p>Total à payer : 19 250</p> <p>Bulletin d'émission N° 19110929 du 11/03/14</p> <p>Quittance N° 19110929 du 11/03/14</p> <p>Montant : 19 250</p> <p>Reste à payer : 0</p> <p>Cachet et signature du Maire C.A.D.V. ou son Deputy Mayor</p> <p>N.B. : Ce document doit être joint au verso.</p>  |                          | <p>4<sup>e</sup> Trimestre 2014</p> <p>Impôt libératoire : 18 750</p> <p>Pénalités 10% / trimestre de retard :</p> <p>Autres taxes communales :</p> <p>1. 750</p> <p>2. 750</p> <p>3. 750</p> <p>Total à payer : 19 250</p> <p>Bulletin d'émission N° 19110929 du 11/03/14</p> <p>Quittance N° 19110929 du 11/03/14</p> <p>Montant : 19 250</p> <p>Reste à payer : 0</p> <p>Cachet et signature du Maire C.A.D.V. ou son Deputy Mayor</p> <p>N.B. : Ce document doit être joint au verso.</p> |                                               |                                                                            |

Annexe 9. Copie de facture d'électricité d'un des points de livraison des 1900 qui ont été détruits lors des évictions

24101346 - 21239869



**AES-SONEL**  
S.A. AU CAPITAL DE 43 903 690 000 Frs CFA  
SIEGE SOCIAL: AVENUE DE GAULLE BP 4077 DOUALA  
R.C. 4624 - N° STATISTIQUE 211-511-001/S  
N° Contribuable: M057400001633D  
Site Internet: www.aessoneltoday.com

**REÇU / RECEIPT N°**

AGENCE / SALES POINT:  
CSC BONABERI NORD

REFERENCE ABONNE / CUSTOMERS CODE:  
831033710400011 - 200

NOM DU CLIENT / CUSTOMER NAME: NDJENG FELIX

| DATE / DATE                                 | NATURE / TYPE | N° FACTURE / BILL N°        | MODE PÉLÉ / PAYMENT MODE | MONTANT HT / NET AMOUNT | TAXES / TAXES | MONTANT TTC / GROSS AMOUNT |
|---------------------------------------------|---------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------|----------------------------|
| 05/06/2013<br>12:58:15                      | USAGE INVOICE | 266392255<br>[ 04/15/2013 ] | CASH                     | 14,457                  | 720           | 15,177                     |
| <b>MONTANT TOTAL / TOTAL AMOUNT</b>         |               |                             |                          |                         |               | 15,177                     |
| <b>MONTANT TOTAL PAYÉ / NET AMOUNT PAID</b> |               |                             |                          |                         |               |                            |

**AES-SONEL**  
ENERGIZING CAMEROON'S FUTURE

---



**AES-SONEL**  
S.A. AU CAPITAL DE 43 903 690 000 Frs CFA  
SIEGE SOCIAL: AVENUE DE GAULLE BP 4077 DOUALA  
R.C. 4624 - N° STATISTIQUE 211-511-001/S  
N° Contribuable: M057400001633D  
Internet: www.aessoneltoday.com

Facture d'Electricite / Electricity Bill  
N: 266392255

Merci de payer dans les délais.  
Thank you for paying on time.

NOM DU CLIENT / CUSTOMER NAME: NDJENG FELIX  
Contrat N° / Contract No: 200318922  
BP : 104-00/ 01, 00/01  
N° Contribuable / Tax No :  
Agence / Agency : BONABERI SUD  
Ville: WOURI  
Point De Livraison / Supply Point Address: 104-00/ 01, 00/01 , 831-03-37 ZONE, 831-03, 73 , WOURI

No. Compteur / Meter No: 0066899  
No. Compteur Remplace / Previous Meter No:  
Date Relevé / Reading Date: 15/04/2013  
Date De Facturation / Billing Date: 15/04/2013  
Code Regroupement / Group ID :

**29/04/2013**  
10 Jours dès Reception /  
10 Days After Reception date

| Total Facture / Bill Total                                                                                                                            |  | Ancien Index / Previous Reading                    |  | Nouvel Index / Current Reading |  | Cons. | Quantité / Unit (Kwh) | Taux / Rate | MONTANT / AMOUNT |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------|--|--------------------------------|--|-------|-----------------------|-------------|------------------|
| mpayées /                                                                                                                                             |  | 10487                                              |  | 13650                          |  |       |                       |             |                  |
| Arrears: 0                                                                                                                                            |  | Conso. Compteur actuel / Current Meter Consump.    |  |                                |  |       |                       |             |                  |
| Facture Du                                                                                                                                            |  | Conso. Compteur remplacé / Previous Meter Consump. |  |                                |  |       | 183                   |             |                  |
| Mois / Current Bill: 15.177                                                                                                                           |  | TOTAL Energies Consommées / Energy Consumed        |  |                                |  |       | 135.87                | 79          | 10.718           |
| Dettes Totales / Total Debt: 15.177                                                                                                                   |  | Tranche 1 / Tariff 1                               |  |                                |  |       | 47.33                 | 79          | 3.739            |
| *Cette situation peut avoir changé au moment où vous recevez cette facture / This situation can be different by the time you are receiving this bill. |  | Tranche 2 / Tariff 2                               |  |                                |  |       |                       |             | 14.457           |
|                                                                                                                                                       |  | Contingent / Quota                                 |  |                                |  |       |                       |             | 0                |
|                                                                                                                                                       |  | TOTAL Consommation HT / Consumpt. Without Tax      |  |                                |  |       |                       |             | 14.457           |
|                                                                                                                                                       |  | Autres / Others                                    |  |                                |  |       |                       |             | 0                |
|                                                                                                                                                       |  | Location Compteur / Meter Rent                     |  |                                |  |       |                       |             | 720              |
|                                                                                                                                                       |  | TOTAL Facture Hors Taxes / TOTAL Bill Without Tax  |  |                                |  |       |                       |             | 720              |
|                                                                                                                                                       |  | TVA Sur Autres / VAT For Others                    |  |                                |  |       |                       |             | 15.177           |
|                                                                                                                                                       |  | TVA Consommation Client / VAT Customer Cons.       |  |                                |  |       |                       |             |                  |
|                                                                                                                                                       |  | TVA Location Compteur / VAT Meter Rent             |  |                                |  |       |                       |             |                  |
|                                                                                                                                                       |  | TOTAL Taxes / Tax (19.28%)                         |  |                                |  |       |                       |             |                  |
|                                                                                                                                                       |  | TOTAL TTC / WITH TAX                               |  |                                |  |       |                       |             |                  |

Facture payable par mobile via Orange Money. inscription gratuite en point de vente Orange

**MESSAGE AU CLIENT:**  
ALERTE! Ne vous approchez pas des câbles électriques, même tombés par terre. Vous risquez d'être la prochaine victime! Le courant électrique tue!

Energizing Cameroon

Annexe 10. Copie d'une des déclarations de taxe foncière régulièrement servies aux populations de Nkomba dont les propriétés immobilières ont été détruites en 2014.

REPUBLIQUE DU CAMEROUN  
Paix - Travail - Patrie  
MINISTRE DES FINANCES  
DIRECTION GENERALE DES IMPOTS  
CRI / CDI  
ITE: DTG  
EXERCICE / YEAR **2016**

ETC 10 A  
DGI  
REPUBLIC OF CAMEROON  
Peace - Work - Fatherland  
MINISTRY OF FINANCE  
DIRECTORATE GENERAL OF TAXATION  
N° Déclaration : **D395713**  
Déclaration N°

**DECLARATION PREREMPLIE**  
**PREFILLED TAX STATEMENT**

Numéro Identifiant Unique (NIU) : 2 0 1 6 T F 0 0 4 3 7 2 3 1  
Taxpayer Identification Number (TIN)

Nom ou Raison sociale du propriétaire : **ASHU JAMES ASHU** S/C :  
Name or Business name of Owner

Ville : **DOUALA** Quartier : **NKOMBA** Lieu-dit :  
Town Quarter Location

Tél. N° 1 : Tél. N° 2 : Tél. N° 3 :  
Tel. No. 1 Tel. No. 2 Tel. No. 3

B.P. : Adresse électronique :  
P.O. Box E-mail address

**Madame, Monsieur,**  
Suivant vos précédentes déclarations et/ou des informations complémentaires reçues par l'administration fiscale, votre situation fiscale au regard de la Taxe Foncière sur les Propriétés Immobilières se présente comme suit :  
**Madame, Sir,**  
In view of your previous tax statements and/or additional information in possession by the tax administration, your Property Tax situation is as follows:

**TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES IMMOBILIERES**  
**PROPERTY TAX ON REAL ESTATE**

| LIBELLE / LABEL                                        | Immeuble 1<br>Property 1 | Immeuble 2<br>Property 2 | Immeuble 3<br>Property 3 | Immeuble 4<br>Property 4 | Immeuble 5<br>Property 5 |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| EXERCICE D'IMPOSITION / FISCAL YEAR                    |                          |                          |                          |                          |                          |
| VILLE / TOWN                                           |                          |                          |                          |                          |                          |
| COMMUNE / COUNCIL                                      |                          |                          |                          |                          |                          |
| QUARTIER / QUARTER                                     |                          |                          |                          |                          |                          |
| LIEU-DIT / LOCATION                                    |                          |                          |                          |                          |                          |
| AGENCE / BRANCH                                        |                          |                          |                          |                          |                          |
| REFERENCE DE DISTRIBUTION<br>REFERENCE OF SUPPLY POINT |                          |                          |                          |                          |                          |
| REFERENCE CADASTRALE<br>LAND REGISTER NUMBER           |                          |                          |                          |                          |                          |
| NOM DE L'OCCUPANT<br>TENANT'S NAME                     |                          |                          |                          |                          |                          |
| N° TITRE FONCIER / LAND TITLE NO.                      | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| SUPERFICIE TERRAIN<br>LAND SURFACE AREA                | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| SUPERFICIE CONSTRUCTION<br>CONSTRUCTION SURFACE AREA   | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| VALEUR DU TERRAIN / LAND VALUE                         | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| VALEUR DES CONSTRUCTIONS<br>CONSTRUCTION VALUE         | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| VALEUR TOTALE DE L'IMMEUBLE<br>TOTAL VALUE OF PROPERTY | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| TAUX / RATE                                            | 0 0,1%                   | 0 0,1%                   | 0 0,1%                   | 0 0,1%                   | 0 0,1%                   |
| DROITS EN PRINCIPAL<br>DUES IN PRINCIPAL               | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| PENALITES / PENALTIES                                  | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| TOTAL                                                  | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        |

**RECAPITULATIF DES DROITS A PAYER / SUMMARY OF TAX DUE**

|                                          |               |                        |          |       |               |
|------------------------------------------|---------------|------------------------|----------|-------|---------------|
| DROITS EN PRINCIPAL<br>DUES IN PRINCIPAL | <b>10 000</b> | PENALITES<br>PENALTIES | <b>0</b> | TOTAL | <b>10 000</b> |
|------------------------------------------|---------------|------------------------|----------|-------|---------------|

Le CDI... est situé à...  
The DTC... is situated at...

LE CONTRIBUABLE  
THE TAXPAYER  
Lu et approuvé / Read and approved

LE CHEF DE CENTRE  
THE CHIEF OF CENTER  
**Isabelle Valéry**  
Contrôleur des Régies Financières  
(Impôts)

FACE PHARMACIE FRIENDSHIP ENTRE ROYAL PALACE ET LYCEE

*Annexe 11. Loi n° 2004 / 003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun*

**Lien hypertexte :** [www.fao.org/docs/texts/cmr50066.doc](http://www.fao.org/docs/texts/cmr50066.doc)

*Annexe 12. Décret N° 87/1872 du 18 décembre 1987 portant application de la loi 85/9 du 4 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation.*

**Lien hypertexte :** [www.gutf.cm/images/documents/textes/decrets/Decret87\\_1872\\_16121987.pdf](http://www.gutf.cm/images/documents/textes/decrets/Decret87_1872_16121987.pdf)

*Annexe 13. Lettre circulaire n° 0006/E/2/L/MINH DU du 26 avril 2013 relative à la mise en place des Commissions d'examen des actes administratifs d'urbanisme.*

**Lien hypertexte :** [www.minhdu.gov.cm/documents/circulaire-0006e226-42013.pdf](http://www.minhdu.gov.cm/documents/circulaire-0006e226-42013.pdf)

*Annexe 14. Décret n° 2016/1430/pm du 27 mai 2016 fixant les modalités d'organisation et de fonctionnement de la commission consultative en matière foncière et domaniale*

**Lien hypertexte:** [www.gutf.cm/images/documents/textes/decrets/decret\\_pm\\_cc\\_27\\_5\\_2016.pdf](http://www.gutf.cm/images/documents/textes/decrets/decret_pm_cc_27_5_2016.pdf)

*Annexe 15. Décret n° 2003/418/pm du 25 février 2003 fixant les tarifs d'indemnisation des cultures*

**Lien hypertexte :** <https://www.aml.org/images/acts/DECRET%20de%202003%20fixant%20les%20tarifs%20d'indemnisation%20des%20cultures.pdf.pdf>

*Annexe 16. Analyse juridique de la pratique des expropriations pour cause d'utilité publique par Ranèce Jovial Ndjéudja Petkeu*

**Lien hypertexte :** <http://www.journal-ledroit.net/index.php/juris-zoom/822-expropriation-pour-cause-dutilite-publique-la-pratique>

(Consulté le 03 février 2018)

## Annexe 17. Structuration et phasage de l'étude sur le terrain

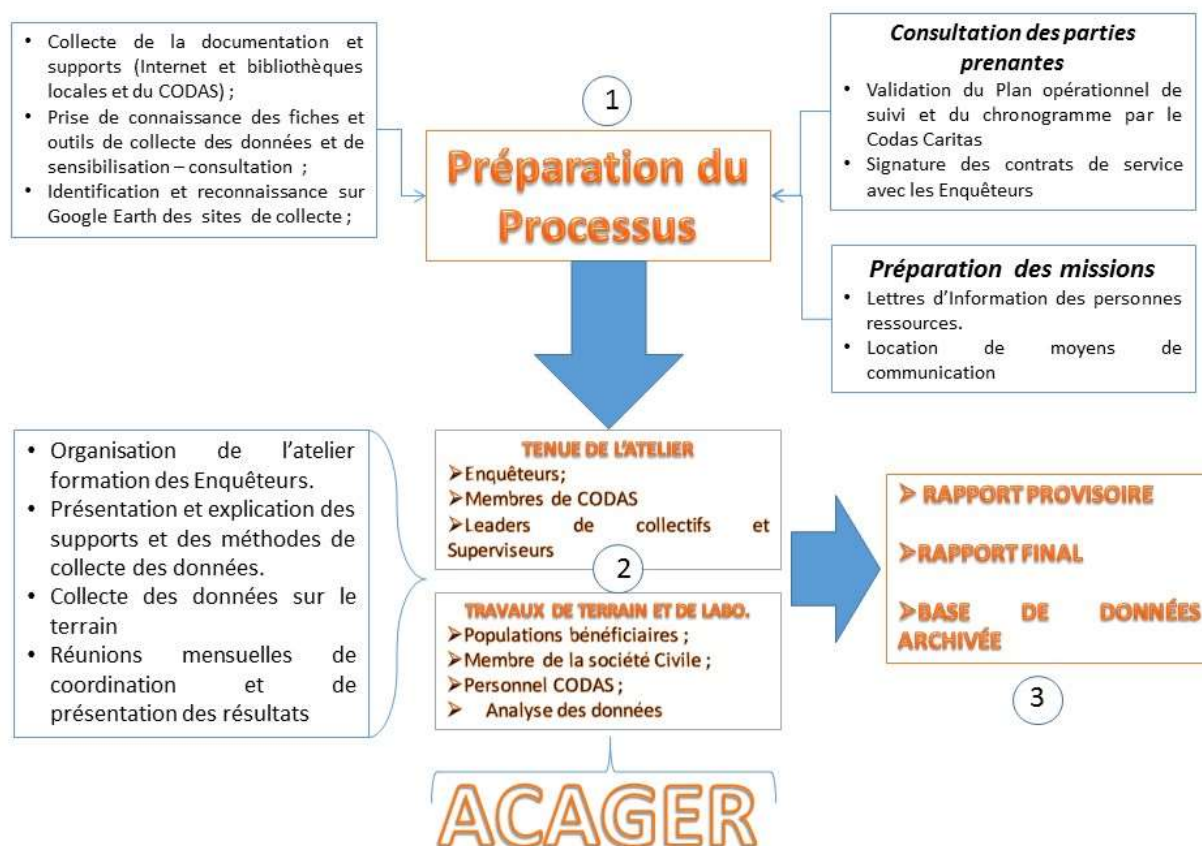


Figure 13. Schéma conceptuel de la mise en œuvre du projet

## Phasage de l'étude

Il s'est agi, pour nous, de collecter, de formater et d'analyser les données en vue d'aider les autorités administratives, les hommes et les femmes des médias et des leaders d'OSC à percevoir avec beaucoup plus de sensibilité les problèmes et les intérêts légitimes des personnes victimes et/ou potentielles victimes des déguerpissements forcés. Pour ce faire, nous avons procédé par étapes.

### Préparation du processus

L'équipe pluridisciplinaire, après la prise de contacts avec les responsables du CODAS Caritas Douala et après avoir présenté les outils de collecte, a procédé à l'harmonisation de la méthodologique et des circuits de tournées de collecte des données. Il a été question d'expliquer la démarche à suivre et d'imprégner les enquêteurs des différents outils nécessaires pour la collecte des données.

La préparation administrative, a consisté en l'information des chefs de quartiers et de blocs, des autorités administratives et communales de la mission ainsi que ses objectifs.

### Préparation logistique et matérielle

Les préparatifs préliminaires au travail de terrain ont permis d'identifier les moyens logistiques et matériels nécessaires à la conduite de la mission.

Pour le déplacement jusqu'aux sites de collecte, l'équipe a utilisé des motos;

Les supports techniques étaient constitués de :

- programme de travail ;
- guide de terrain ;
- questionnaires
- rapport de caractérisation physique et humaine des sites.
- petit matériel dont les badges, les gilets, les GPS, les Crayons, les gommes, les piles, les chemises en plastiques, appareils photos.

#### **Phase de collecte des données sur le terrain**

Pour répondre aux objectifs d'implication et d'appropriation du programme par les bénéficiaires, ACAGER s'est appuyé sur un dispositif d'enquêtes semi-directifs (Annexes 4 et 5) avec les habitants des localités cibles, des entretiens avec les représentants de l'État, les acteurs privés concernés par la planification urbaine et les enjeux fonciers et les chefs de quartiers et de blocs, ainsi que sur une observation in situ des pratiques spatiales et des modes d'appropriation de l'espace urbain à plusieurs échelles.

En marge des enquêtes individuelles, une séance de la MARPP (Méthode Accélérée de Recherche et de Planification Participative) a été organisée dans chaque site notamment le dernier jour des travaux de terrain. Cette méthode comporte deux parties :

- la connaissance participative des sites et de leur sphère d'influence,
- le diagnostic participatif (formulation des problèmes du groupement des acteurs) élaboré à partir des éléments recueillis afin de dégager les problèmes liés à l'expropriation des citadins et les solutions endogènes. Cette méthode permet d'apporter des solutions locales pertinentes faisables et pérennes.

Plusieurs outils ont été nécessaires à la collecte participative des données et à leur analyse :

- Questionnaires semi structurés,
- Entretiens semi-structurés
- Observations directes,
- Liste des atouts et contraintes,
- Liste des problèmes,
- Hiérarchisation des problèmes,
- Analyse des problèmes (causes /effets),
- Propositions de solutions par les acteurs concernés.

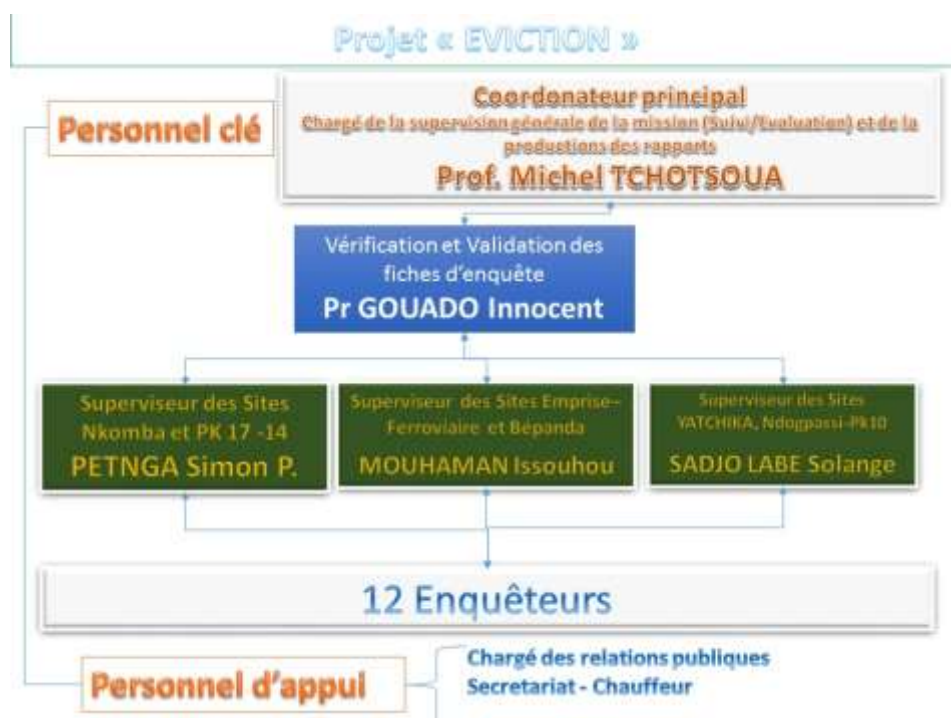


Figure 14. Organigramme de l'ACAGER pour la mission

#### Annexe 18. Illustration des activités de terrain



Photo 7. Travail de terrain : enquête auprès des victimes des déguerpissements de Bépanda.  
© Petnga, fév. 2018



Photo 8. Réunion –Bilan après la première journée de collecte des données au CODAS Caritas – Douala.  
© Nanko, fév. 2018



Photo 9. Un immeuble à moitié détruit mais habité au quartier PK 15 par le propriétaire qui n'a pas trouvé mieux ailleurs.  
© Petnga, fév. 2018



Photo 10. Séance de restitution des résultats sommaires de l'enquête au quartier Ndobo (emprise ferroviaire).  
© Nanko, fév. 2018



Photo 11. Un immeuble à moitié détruit mais habité au Carrefour Bepanda Axe Lourd et Bepanda Boulevard habité par le fils du propriétaire décédé.  
© Tchotsoua, fév. 2018



Photo 12. Enquêtes de terrain à l'emprise ferroviaire.

© Dongho, fév. 2018



Photo 13. Passage d'un train. Aussitôt passé, les rails sont occupés par les articles de commerce.  
© Mouhaman, fév. 2018



Photo 14. Vue des activités économiques sur l'emprise ferroviaire du Grand Hangar.  
© Mouhaman, fév. 2018

#### Annexe 19. Narration des cas d'éviction de PK 14 -17 et Diboum

##### **Cas de PK 14 – PK 17 (Éviction forcée exécutée le 10 mars 2010 à partir de 2 heures du matin)**

*Dans ce cas où les populations déguerpies s'étaient installées aux vues et au su des autorités et des prétendus légitimes propriétaires, on note ce qui suit :*

- ☐ *La zone détruite est allée largement au-delà de l'espace appartenant à l'Université de Douala ;*
- ☐ *La profanation des tombes ;*
- ☐ *La non-exécution d'un décret d'utilité publique ;*
- ☐ *L'Absence de recasement, de relogement et d'indemnisation des victimes ;*
- ☐ *Les violences, voies de fait et violation des droits humains fondamentaux des victimes ;*
- ☐ *L'exposition de milliers de personnes, qui se retrouvent sans abri, à la misère et à d'autres violations de leurs droits.*

NB : La zone PK 14 - 17 est une zone de recasement administrative décidé depuis 1955 par le chef de régions français pour combattre le maquis et en vue du tracé de l'ancien route Douala-Yaoundé.

## **Cas de DIBOUM 1**

*Dans le cas de DIBOUM 1, où il est établi que les populations se sont installées aux vues et au su des prétendus légitimes propriétaires, on a noté les faits suivants :*

*□Le mépris des instructions du Chef de l'État données à travers sa correspondance datée du 17/01/1981, et prescrivant au Gouverneur du Littoral de procéder à un déguerpissement souple et progressif, ainsi que le recasement des populations déguerpies à la charge de la Communauté Urbaine de Douala, qui devait fournir les moyens financiers nécessaires et indiquer un site idéal de recasement ;*

*□La méconnaissance et négation du droit au recours judiciaire des victimes. En ce sens, ignorance du recours gracieux préalable adressé au Préfet en date du 30/07/14, de la notification au Préfet et à la MAGZI du certificat de dépôt auprès du tribunal administratif d'une requête en date du 18/08/14 aux fins de sursis à exécution de la mise en demeure préfectorale du 10/07/14, et de tous les autres actes judiciaires adressés à ces autorités) ;*

*□Le refus catégorique de toute ouverture et de tout dialogue avec les populations victimes (demandes d'audiences au Préfet et au Gouverneur ignorées) ;*

*□Les opérations d'expulsions se sont déroulées par mauvais temps (fortes pluies s'abattant sur les lieux) laissant les populations sans abri et exposées à d'autres violations de leurs droits fondamentaux ;*

*□Le traumatisme des populations, du fait entre autres de la forte mobilisation des forces de sécurité lourdement armées, et ayant par la suite causé le décès de plusieurs victimes ;*

*□L'utilisation de gaz lacrymogène, la déjection par les engins anti-émeute des eaux insalubres et infectes sur la population, couronnées des coups et blessures ;*

*□Aucune protection juridique n'est assurée aux populations déguerpies ;*

*□L'Absence de recasement, de relogement et d'indemnisation des victimes ;*

*□Les violences, voies de fait et violation des droits humains fondamentaux des victimes notamment les couches vulnérables ;*

*□L'exposition de milliers de personnes, qui se retrouvent sans abri, à la misère et à d'autres violations de leurs droits ;*

*□L'absence de la protection des enfants à la veille de la rentrée scolaire.*

## *Annexe 20. Analyse de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique à Douala*

Selon les informations obtenues sur le terrain, la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique n'est pas si complexe, mais dépend étroitement des personnes (degré de probité morale, d'honnêteté, de transparence, d'abnégation et du souci du travail bien fait) qui traitent les dossiers dans les Services Déconcentrés de l'État.

Le déclenchement de la procédure est nécessairement porté par un département ministériel qui dresse un dossier préliminaire en deux exemplaires au Ministre des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières.

Une collectivité territoriale décentralisée ne peut adresser directement le dossier au Ministre en charge des Domaines. Elle doit s'en remettre, en collaborant à la constitution du dossier, au département ministériel qui couvre l'opération (ministère des Travaux publics pour l'alignement de la voirie urbaine, etc., ministère de l'Éducation pour la construction d'une école, etc., ministère de l'Habitat et du Développement urbain pour les opérations d'aménagement concerté, de rénovation urbaine, etc.).

La procédure est véritablement engagée avec la déclaration d'utilité publique «DUP». L'arrêté est signé par le ministère des Domaines. Cette déclaration a pour effet d'engager la procédure d'identification des biens et des droits à exproprier par le moyen d'une enquête diligentée par une commission dite de constat et d'évaluation des biens mis en cause qui se conclut par un décret d'expropriation. Cette commission peut constituer une sous-commission technique de trois membres au moins à l'effet d'expertiser une catégorie de ces biens.

L'enquête est menée dans toutes ses phases en présence des populations concernées. Conformément à l'article 10 du décret n° 87/1872 du 18 décembre 1987, elles doivent être informées au moins trente jours à l'avance du jour et de l'heure de l'enquête par convocation adressée aux chefs de quartiers, chefs de blocs et responsables d'association par voie de publicité telle que spécifié à l'article 9 du même décret. Faute d'accord amiable entre l'expropriant et l'exproprié, il appartient au ministre chargé des domaines d'ordonner le transfert des biens et de fixer l'indemnité (conformément aux dispositions précisées à l'article 15 du décret n° 87/1872 du 10 décembre 1987).

À Douala, comme partout au Cameroun, lors des opérations des évictions, les propriétaires peuvent être instamment déguerpis dès lors que juridiquement les terres appartiennent au domaine national. La procédure d'expropriation des détenteurs coutumiers et d'appropriation par l'État peut frapper tout terrain inclus dans les limites de l'agglomération urbaine (Touna Mama, 1996). Cette procédure permet de déguerpier les occupants coutumiers (occupants historiques des terrains et leurs acquéreurs). Dans ce

cas précis, il s'agit de tout propriétaire terrien qui est détenteur selon la coutume, mais qui n'est pas propriétaire au sens de la loi écrite d'un titre foncier. Dans ces conditions, l'indemnité d'expropriation ne porte que sur la mise en valeur apparente<sup>27</sup>, ce qui exclut évidemment la terre elle-même, puisqu'elle n'est pas la propriété de l'exproprié.

Dans la loi N° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, à son article 57, il est stipulé que : « *En tout état de cause, les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine doivent être conduites en concertation avec les populations concernées, conformément aux prescriptions du titre 1, chapitre III de la présente loi et suivies des mesures appropriées d'accompagnement social* ».

Au total, comme l'indique Ranèce Jovial Ndjéudja Petkeu, la pratique de l'expropriation pour cause d'utilité publique est assez intéressante au regard de la procédure à observer, des cas d'indemnisation et du nombre croissant du contentieux y afférent. Au demeurant, chaque citoyen devrait en être informé afin de se tenir dans les meilleures dispositions pour mieux défendre ou revendiquer ses droits<sup>28</sup>. Seulement, le laxisme de l'administration hautement centralisée explique la situation actuelle. Comment imaginez que dans un État de droit, des individus mettent en valeur pendant des décennies un domaine déclaré celui de l'État ou à risque sans qu'ils en soient empêchés ?

Les évictions devraient entraîner la réparation des droits économiques, moraux, culturels que l'État se doit aussi d'assurer et d'assumer. Or, ce n'est toujours pas souvent le cas. Si des personnes qui ne sont pas propriétaires parviennent à vendre des espaces à d'autres, si des individus investissent sur des zones à risques sans être inquiétés, c'est qu'il y a, il est vrai de l'ignorance ou la volonté d'ignorer, mais surtout un manquement au niveau du fonctionnement de l'État. Ce qui explique le fait que, dans les processus de croissance urbaine à Douala, l'urbanisme vient toujours très en retard derrière l'urbanisation.

La situation de dégénérescence socio-économique que révèlent les résultats des enquêtes est une conséquence de l'échec des parties prenantes dans leur politique sociale et infrastructurelle en matière d'habitat dans l'application

---

<sup>27</sup> Lors des opérations de déguerpissement ou d'expropriation, deux documents importants permettent de faire l'estimation du montant d'indemnisation. Il s'agit du titre foncier qui permet de calculer la valeur vénale du terrain et du permis de construire qui permet de calculer la valeur vénale de la maison construite sur le terrain.

<sup>28</sup> Ranèce Jovial Ndjéudja Petkeu. <http://www.journal-ledroit.net/index.php/juris-zoom/822-expropriation-pour-cause-dutilite-publique-la-pratique> (consulté le 03 février 2018).

des textes ô combien bien élaborés dans le sens même d'une humanisation accrue des procédures.

L'absence de prospective en matière d'habitat, l'inertie et l'alourdissement des procédures d'accès au titre foncier, tout cela assaisonné par une paupérisation rampante, ont contraint les populations à trouver des issues de sortie.

Très souvent, ces démolitions, qui causent tant de dommages économiques et psychologiques aux citoyens, visent à instaurer un nouvel ordre urbain où les habitants de Douala pourraient vivre dans un espace relativement meilleur, mais en réalité, ce sont plutôt des drames multiformes qui sont générées. On aurait pu les éviter si les pouvoirs publics s'étaient dotés d'une volonté politique efficace en matière d'urbanisme depuis les indépendances.

Le 26 mars 2015 lors de la commémoration du premier anniversaire de l'expropriation survenue au village Nkomba à Bonabéri dans l'Arrondissement de Douala 4<sup>ème</sup><sup>29</sup>, Madame Marie Emade, une victime admise à faire valoir ses droits à la retraite au moment des faits, a exprimé ses regrets pour ce qui s'est passé en ces termes.

*« Il y en a qui sont morts, qui sont dans le coma ou qui ne savent où aller. Il n'y a que le Seigneur et ceux qui nous ont détruits qui savent où nous devons aller... Les enfants ne vont pas à l'école ».*

Toujours lors de cette cérémonie, Jean Baptiste Bontsebe du Collectif des sinistrés de PK 14 - 17, d'une voix émue a rappelé ce qui leur était arrivé en 2010 et a relevé que l'on dit du Cameroun qu'il est un pays de droit mais que, malheureusement les droits de nombreux Camerounais ne sont pas respectés. Après avoir relevé que dans sa zone, 97 personnes avaient perdu la vie entre 2010 et 2015, il a invité les autorités à indemniser et recaser les victimes avant de s'interroger « À quoi ça sert de laisser un espace comme celui-ci inoccupé et envoyer des gens dans la rue ? ». Comme pour dire qu'il n'y avait nullement d'urgence pour détruire les maisons d'habitation de ces populations, ce d'autant plus que le litige entre elles et la MAGZI était pendant par devant le Tribunal de Première Instance de Douala-Bonanjo<sup>30</sup>. Et SIASSONG Emilienne, une victime de Nkomba d'ajouter :

*« J'étais ici depuis 1979, il n'y avait personne dans cette brousse. C'est Ayiidi Laforêt qui est le Chef de Douala qui m'a vendu le terrain. En me vendant ce terrain, j'avais vu le fil barbelé, il me disait que c'est pour la MAGZI très loin de moi. Alors, ils avaient coulé des poteaux sur le fer et*

---

<sup>29</sup><https://www.africa-info.org/societe/7505-cameroun-evictions-massives-deja-plus-de-100-morts-enregistres.html>

<sup>30</sup> <https://www.africa-info.org/societe/7505-cameroun-evictions-massives-deja-plus-de-100-morts-enregistres.html>

*mettre les fils barbelés là-bas. C'était en 2008 à 4 heures du matin, j'entends le bruit, on disait que c'est les bandits, peut-être que c'est les bandits qui sont entrés au quartier. On se réveille, on trouve que le Caterpillar, on trouve que les forces de l'ordre, la police, militaires, gendarmes, tout. Les Caterpillars qui nous ont dépassé, tu ne pouvais pas parler»<sup>31</sup>.*

Pourtant une correspondance de la Présidence de la République adressée aux populations de Nkomba en 1980 avait déjà réglée cette présomption de propriété de la MAGZI en ces termes je cite : « comme suite à la requête des populations du quartier Nkomba Bonabéri relative à leur déguerpissement par la MAGZI, j'ai l'honneur de vous faire connaître que le village Nkomba n'est pas compris dans l'extension de la zone industrielle de la MAGZI » fin de citation. Mais même cette consigne claire de la Présidence de la République, n'a suffi à arrêter les élans destructeurs des autorités de la ville de Douala. On se demande qui gouverne finalement au Cameroun ? Et si le site était la propriété de la MAGZI, comment expliquer les agréments délivrés aux écoles, aux centres de santé, aux églises, aux mosquées qui s'y étaient légalement installées ?

Monsieur BILEPNA, Victime de Nkomba, et ancien employé de la MAGZI au service de topographie de la MAGZI, se demande comment tout cela a-t-il pu se produire ? Membre de l'équipe de bornage de la MAGZI, il apporte un témoignage fort déconcertant :

*« J'ai fait toute ma vie à la MAGZI. J'ai commencé le travail depuis le 13 mars 1974. J'étais dans l'équipe topographique, les gens qui ont délimité le terrain MAGZI. Le terrain MAGZI à Nkomba était de 192 hectares. En partant à la retraite en 1976, est-ce que j'étais fou pour que l'argent que la MAGZI m'avait donné j'investis sur le terrain MAGZI. Donc présentement la MAGZI a plus de 400 hectares au lieu de 192 hectares. Pour la première fois on avait utilisé 75 hectares, la deuxième fois 36 hectares. Est-ce que sur 192 ce qu'ils ont maintenant c'est ça que l'État leur a accordé ? »*

Au niveau international, plusieurs Conventions et Déclarations existent et qui protègent le droit au logement. Entre autres, le Pacte International des droits économiques, sociaux et culturels, la Déclaration universelle des droits de l'Homme ratifié par le Cameroun le 27 septembre 1984, la Convention sur les droits de l'enfant ratifiée en 1993, la Charte africaine des droits de l'Homme et des Peuples, la Convention internationale sur les droits civils et politiques, ratifiées par le Cameroun le 27 septembre 1984. Tous ces

---

<sup>31</sup> Ekona G. et Nouwe A. 2015. Documentaire sur les Évictions à Douala. *Dynamique Citoyenne Littoral et Cameroon O'Bosso*. Réalisation : OSMOZFILMS, Commentaires : Jean Baptiste Sipa. 15 mn 20 s.

dispositifs que le Cameroun a librement ratifiés, au regard des expropriations perpétrées ont été très partiellement pris en compte. Donc, il y a violation de droit, au plan international.

Le Cameroun n'est pas le seul pays au monde qui vit le phénomène d'évictions. Ailleurs, tenant compte de ces engagements internationaux, certains États trouvent des solutions plus humaines à leurs populations. Les déguerpis, qu'ils soient dans une position légale ou illégale, devraient bénéficier de la protection des droits auxquels allusion est faite.

Parmi les droits imprescriptibles de l'Homme se trouve inscrit le droit de la propriété. La propriété est considérée comme le droit de jouir, d'user et de disposer d'une chose de manière exclusive et absolue. Elle apparaît non seulement comme un droit fondamental mais aussi comme un droit naturel de la personne humaine au même titre que la liberté, la sûreté et la vie. C'est un droit reconnu aussi bien sur le plan international que national. La Constitution camerounaise, dans son préambule, dispose que «*la propriété est le droit de jouir et de disposer des biens garantis à chacun par la loi*». Nul ne pourrait en être privé, si ce n'est pour cause d'utilité publique et sous la condition d'une indemnisation donc les modalités sont prévues par la loi.

Après avoir évalué l'impact socio-économique des évictions qui est globalement négatif à Douala et analysé juridiquement et socialement la situation de faite actuelle, il est important formuler quelques recommandations.

Un certain nombre de paramètres explique les psychodrames des populations de Douala.

Relevons la faible déconcentration des compétences, qui rend pratiquement impossible la prise en compte des initiatives émanant des parties prenantes non étatiques. Cette faible déconcentration des compétences est matérialisée par la **gouvernance à forte tendance exclusive** qui se traduit par l'absence de dialogue ou de concertation ouverte et franche entre les autorités locales et les victimes de faite et/ou potentielles. Dans des situations pareilles qui engagent la vie des citoyens, l'État devait renforcer les approches concertocratiques pour une mise en œuvre efficace et efficiente des textes relatifs aux expropriations pour cause d'utilité publique ou de risque de catastrophe naturelle.

Le laxisme ambiant observé dans l'administration est à l'origine de **l'arbitraire affiché par les autorités publiques et la non-application des lois et règlements**. Qu'il s'agit des administrateurs locaux (Maire, préfet, sous-préfet), ces derniers agissent en marge des instruments juridiques internationaux en matière de logement décent et sans la maîtrise même des outils nécessaires par un personnel fort bien peu qualifié, doté de peu d'abnégation, qui, très souvent, n'a pas été recruté sur la base des profils et des qualifications ou certifications des compétences. Et le Ministre

en charge de l'Urbanisme de regretter, dans la circulaire n° 0006/E/2/L/MINHDU du 26 avril 2013, en ces termes :

*«Monsieur le Premier Ministre, Chef du Gouvernement a formulé à l'issue de la 3è session du « Cameroon Business Forum », et réitéré à l'occasion de la 4è édition tenue en février 2013, l'amélioration du climat des affaires au Cameroun, et de l'accroissement de la compétitivité des investissements privés, par la transparence, la simplification des procédures, ainsi que la réduction des coûts et des délais de traitement des dossiers. Joignant la parole à l'acte, cette haute autorité a procédé à la révision du Décret n°2008/0739/PM du 23 avril 2008, fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction, (décret n° 2013/0042/PM du 23 janvier 2013), en réduisant les délais de délivrance du permis de construire et du certificat de conformité de 45 à 30 jours. ....A ce jour, à peine une quinzaine de Collectivités Territoriales Décentralisées (CTD) sur l'ensemble du territoire national ont effectivement mis en place les commissions d'examen des actes d'urbanisme. De plus, là où elles existent, elles ne sont pas fonctionnelles. Il est regrettable qu'un tel dysfonctionnement persiste au moment où l'État est résolument engagé dans, l'incitation à l'investissement privé, la lutte contre le désordre urbain, l'occupation anarchique des espaces dans nos villes. Est-il superflu de vous rappeler qu'aux termes de l'article 82 de la loi sur l'urbanisme, les collectivités territoriales décentralisées tireront une partie de leur ressources, des taxes et redevances prélevées sur l'urbanisation, notamment, par le biais du permis de lotir, du permis d'implanter, du permis de construire et certificat d'urbanisme ».*

De grandes avancées en termes d'humanisation de la loi relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation qui régissent la gouvernance urbaine au Cameroun, mais, rien en ce qui concerne la formation civique et éthique du personnel en charge de leur mise en œuvre. Que du travail à faire concernant la formation des hommes (homme technicien, homme social, homme intègre et soucieux du développement collectif, etc.). On comprend donc pourquoi la plateforme des neuf collectifs des victimes des évictions soutenus par la Dynamique Citoyenne et l'Église catholique qui souhaite, entre autres, une indemnisation préalable, juste et équitable de toutes les familles affectées par les projets structurants et d'urbanisation, le respect de la dignité humaine, la sanction ferme des administrateurs et techniciens du cadastre véreux<sup>32</sup>.

---

<sup>32</sup> <http://lavoixdukoat.com/2016/10/09/deguerpissement-nkomba-manoeuvres-fisc/>

**L'insuffisance de la mise en œuvre des textes en matière d'expropriation** : les instruments juridiques internationaux en matière de logement décent ont été ratifiés par le Cameroun mais n'ont pas été intégrés dans le corpus juridique national par le biais d'une loi sur le logement décent votée par les députés. L'existence d'une loi sur le logement décent aurait contraint les autorités publiques camerounaises à accorder immédiatement une contrepartie (d'une valeur supérieure) à toute personne ayant perdu son logement pour cause d'utilité publique. En l'absence de cette loi, les victimes d'expropriation forcée ne sont pas systématiquement indemnisées ou recasées. Quand bien même elles le sont, la valeur de la compensation est très souvent inférieure à celle des biens perdus (Nkalwo Ngoula J.-L., 2015).

Sur le terrain, certaines personnes ont présenté des titres fonciers sur des espaces qui sont objectivement non aedificandi. Elles les auraient obtenus en échange de pots-de-vin. Il est hautement nécessaire d'instaurer une concertation plus ouverte sur les processus d'expropriation. La question est suffisamment complexe pour qu'une seule personne, le Délégué du Gouvernement, le Maire ou le DG d'une Société parapublique, croie détenir, à lui tout seul, la solution à savoir l'éviction. Il faut trouver des alternatives aux méthodes peu catholiques d'expropriation qui ne sont pas du fait des textes dans leurs nouvelles versions (Annexe 12. Décret N° 87/1872 du 18 décembre 1987 portant application de la loi 85/9 du 4 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation), mais des hommes principalement.

Les familles évincées vivent généralement des lendemains très douloureux : dormir à la belle étoile, occasionner la promiscuité chez le voisin, chez des amis... Il serait responsable de la part du gouvernement de leur prévoir des sites d'accueil provisoires, le temps pour elles de se remettre de leur drame. Ceci est d'autant plus important que le problème commence par le non application convenable des dispositifs institutionnels qui régissent ce secteur, notamment les principes de bases et directives concernant les expulsions et déplacements liés au développement.

# TERMES DE REFERENCE DE LA REALISATION DE L'ETUDE D'IMPACT

B.P. : 179 Douala - Cameroun  
Tel.: 675 897 163 / 656 853 771 E-Mail : [codascaritasdoul@yahoo.fr](mailto:codascaritasdoul@yahoo.fr)

**MISEREOR**  
IHR HILFSWERK

## 1 Contexte et justificatif

Le Comité Diocésain des Activités Sociales et Caritas (CODAS Caritas Douala) est l'Agence de mise en œuvre du **projet d'appui à l'amélioration des politiques publiques du Cameroun en matière de respect du droit à un logement décent**

## **Phase 2.**

L'objectif global de cette seconde phase du projet, est de **contribuer au renforcement de la sécurité juridique et au respect des droits des personnes menacées ou victimes d'évictions forcées ainsi que mobiliser le maximum d'acteur autour de la thématique des évictions forcées.**

Spécifiquement, il est question entre autres d'emmener les autorités administratives, des femmes et des hommes des médias et des leaders d'OSC à percevoir avec beaucoup plus de sensibilité les problèmes et les intérêts légitimes des personnes victimes et/ou potentielles victimes d'évictions forcées. Or pour être beaucoup plus sensible aux problèmes et intérêts des personnes victimes et potentielles victimes d'évictions forcées, savoir et comprendre jusqu'à quel point ces personnes sont affectées est un préalable et un argumentaire de poigne.

Par ailleurs, trente (30) ans après l'avènement de la loi n° 85-09 du 4 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation et son décret d'application, les populations affectées par évictions forcées sont de plus en plus nombreuses et toujours plus à l'aboient.

On pourrait alors significativement questionner l'impact de cette loi et son décret d'application une trentaine d'années après. On pourrait aussi se poser la question de savoir ce que sont devenues toutes ces familles victimes des évictions forcées dans la ville. Est-ce leurs conditions de vie se sont améliorées, ou bien, se sont-elles dégradées ? C'est la raison pour laquelle une étude d'impact économique et social des évictions forcées dans la ville de Douala s'avère adéquate et opportune.

## **6. 2 Objectif de la mission**

La mission vise à relever l'impact économique et social des évictions (déguerpissements ou expropriations) perpétrées les 30 dernières années sur les familles directement affectées par les interventions d'urbanisation, de réalisation des infrastructures, des projets structurants et de développement, dans la ville de Douala. De manière spécifique, il s'agit de :

Etablir la situation actuelle des familles affectées directement par les évictions, du point de vue social, économique et juridique ;

Faire une analyse sur la capacité des déguerpissements perpétrés à améliorer les conditions de vie des familles directement affectées par les évictions ;

Faire une analyse sur l'impact de ces déguerpissements sur l'économie locale ;

Proposer des actions d'accompagnement de ces familles affectées par les évictions.

## **7. 3 Méthodologie**

Pour traiter avec pertinence et de manière pointue chacun des axes de cette étude d'impact que sont l'impact social et l'impact économique des évictions forcées dans la ville de Douala ces 30 dernières années, un (01) prestataire de service multidisciplinaire sera recruté.

## 8. 4 Durée de la mission

Cette étude est prévue pour une période maximale de deux mois, plus précisément à compter du Mardi 23 Janvier au Vendredi 30 Mars 2018.

## 9. 4 Les livrables

Quatre (04) livrables spécifiques sont attendus à l'issu de cette étude d'impact :

Les outils de collecte des données sur le terrain ;

Un rapport provisoire d'impact économique et social des évictions forcées perpétrées dans la ville de Douala ces trente (30) dernières années, le 6 Mars 2018 ;

Un pré-rapport final d'impact économique et social des évictions forcées perpétrées dans la ville de Douala ces trente (30) dernières années, le 13 Mars 2018 ;

Un rapport final d'impact économique et social des évictions forcées perpétrées dans la ville de Douala ces trente (30) dernières années, au plus tard, le 30 Mars 2018.

## 10. 5 Zones cibles

Les zones cibles de cette étude sont les suivantes

| SITES D'INTERVENTION | BREVE DESCRIPTION DE LA VIE DE LA POPULATION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NKOMBA               | NKOMBA est un village situé dans l'arrondissement de Douala 4 <sup>e</sup> . Environ 20 420 <sup>33</sup> âmes ont été évincées de force le 26 mars 2014, ceci en violation d'une note administrative de la Présidence de la République datant de 1981 et d'une décision de justice de 2009. La première indiquait clairement que ce village ne fait pas partie des installations de la MAGZI <sup>34</sup> (qui a revendiqué la propriété de cet espace qu'occupent les populations de Nkomba) et la seconde avait commis les services du cadastre, de procéder à une délimitation. Ce qui n'a pas été fait jusqu'en Mars 2014, malgré les multiples relances des habitants dudit village. |
| PK14 – 17            | En 2007, l'Université de Douala obtient un décret d'utilité publique pour son extension sur 132 hectares devant entraîner une expropriation de près de 300 familles. Seulement dans l'exécution du dudit décret, plus de 560 <sup>35</sup> familles (soit 3 360 <sup>36</sup> personnes environ) vont être victimes des évictions forcées sur plus de 900 hectares, sans indemnisation ni recasement.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

<sup>33</sup> Répertoire actualisé des villages du Cameroun, volume IV-tome 07

<sup>34</sup> Mission d'Aménagement et de Gestion des Zones Industrielles

<sup>35</sup> Rapport de recensement fait par le collectif en 2010 après les démolitions.

<sup>36</sup> Selon ECAM 3 (Enquête sur les ménages), la taille moyenne d'une famille est de 6 personnes.

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>EMPRISE FERROVIAIRE</b>     | L'emprise ferroviaire s'étale sur le long des chemins de fer qui traversent littéralement toute la ville de Douala. Y sont installées, près de 16 755 <sup>37</sup> personnes. Celles-ci sont menacées d'éviction forcées depuis plus de 10 ans. Pourtant ces populations sont installées, soit par la régie ferroviaire du Cameroun (la défunte REGIFERCAM), soit par la CAMRAIL dans leur grande majorité.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>BEPANDA Boulevard</b>       | Dans le cadre du prolongement du Boulevard de la République (Douala), la Communauté                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>SITES D'INTERVENTION</b>    | <b>BREVE DESCRIPTION DE LA VIE DE LA POPULATION</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                | Urbaine de Douala (CUD) a obtenu un décret d'utilité publique en 2013, qui lui donne droit d'exproprier et d'indemniser près de 247 <sup>38</sup> familles. Seulement, dans l'exécution dudit décret, plus de 157 <sup>39</sup> familles ont vu leurs biens "écrasés" sans contre parti alors qu'elles n'étaient pas concernées par ledit décret. <b>Six mois avant les démolitions, le projet a accompagné un collectif de plus de 100 membres à la revendication des indemnisations prévues. Comme résultat, près de 84% des 247 familles ont été indemnisées cinq mois après leur démolition. Le projet continue à accompagner ledit collectif dans la revendication des indemnisations et réparation des préjudices.</b> |
| <b>BEPANDA AXE LOURD</b>       | Bientôt 32 ans que plus de 908 <sup>40</sup> familles (environ 5 448 personnes) ont été évincées pour la réalisation d'une route à BEPANDA – BONABASSEM - BONATEKI. Aucune de ces personnes n'a été indemnisée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>YATCHIKA</b>                | Depuis le 04 Décembre 2012, près d'un <b>millier de personnes</b> habitant du village YATCHIKA et occupant des lopins de terres dans les titres fonciers 26278/W et 31348/W, frappés de nullité pour empiètement ne demande que à être rétablir dans leurs droits. Le village YATCHIKA est situé dans l'arrondissement de Douala 3 <sup>e</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>NDOGPASSI – MARCHÉ PK10</b> | Dans le cadre de la réalisation d'une route secondaire, reliant NDOGPASSI au Marché PK10, dans l'arrondissement de Douala 3 <sup>e</sup> , une partie des populations de NDOGPASSI, NYALLA et SOPOM Plateau estimée à près de 16 510 personnes <sup>41</sup> vont être expropriées.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## 11. 6 Indemnités

Le prestataire de service retenu respectivement pour la réalisation de l'étude d'impact économique et social des évictions forcées dans la ville de Douala ces 30 dernières années recevra une indemnité d'un montant de deux millions trois cent mille (2 300 000) francs CFA, payable en trois tranches.

## 12. 7 Profil des candidatures

Une personne morale ou un groupe de personnes peuvent se constituer comme prestataire de service dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt à condition de remplir les attentes suivantes :

<sup>37</sup> Rapport de l'étude sur le patrimoine réalisée par M. TSOUNSI SADOS à la demande du projet éviction.

<sup>38</sup> Confère Décret N°2013/7573/PM du 12 Août 2013 portant expropriation.

<sup>39</sup> Si l'on se réfère au nombre de requêtes enregistrées par l'association des habitants de Bepanda.

<sup>40</sup> Confère copie du projet de décret d'expropriation obtenu auprès d'une victime

<sup>41</sup> Selon les chiffres de l'enquête réalisée par BEC LA ROUTIERE

Être volontaire et disponible ;

Justifier d'une expertise et d'une expérience certaine dans la réalisation des études d'impact économique et social ou soit l'un ou l'autre;

Avoir une intégrité professionnelle et des aptitudes à travailler en équipe et sous pression ;

Avoir une connaissance de la thématique des évictions, est un atout ; Etre une équipe pluridisciplinaire est un atout également.

### **13. 8 Calendrier de la mission**

| <b>N°</b> | <b>TACHES</b>                                                            | <b>Date</b>                  |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 1         | Signature du contrat                                                     | 23 Janvier 2018              |
| 2         | Conception des outils d'enquête et sélection des enquêteurs et formation | 23 Janvier au 4 Février 2018 |
| 3         | Collecte des données                                                     | 5 au 8 Février 2018          |
| 4         | Restitution sommaire auprès de quelques enquêtés des données collectées  | 9 Février 2018               |
| 5         | Rencontre des autorités locales                                          | 12 au 16 Février 2018        |
| 6         | Analyse des données                                                      | 10 Février au 5 Mars 2018    |
| 7         | Envoi du rapport provisoire à l'AMO                                      | 6 Mars 2018                  |
| 8         | Renvoi du rapport provisoire au Consultant                               | 9 Mars 2018                  |
| 9         | Dépôt du pré-rapport final                                               | 13 Mars 2018                 |
| 10        | Restitution grand public                                                 | Avant le 30 Mars 2018        |