

CONSEIL D'APPUI À LA RÉALISATION DES CONTRATS DE PARTENARIAT

CARPA

SUPPORT COUNCIL FOR THE REALIZATION OF PARTNERSHIP CONTRACTS



**Projet de construction de six (06) immeubles à
Okolo-Yaoundé**

Les travaux de construction de six (06) immeubles de rapport à Yaoundé, au quartier Okolo, exécutés par le groupement GLOBAL ELEPHANTS/LES BATISSEURS REUNIS, dans le cadre du contrat de partenariat signé le 13 avril 2017, avec la Caisse Nationale de Prévoyance Sociale (CNPS), ont été réceptionnés le 27 mars 2020.

1. Etat d'exécution du projet

Le complexe immobilier se situe dans au quartier Okolo, à l'entrée Nord de la ville de Yaoundé, dans l'arrondissement de Yaoundé 1er. Les travaux exécutés sont répartis en deux principales composantes à savoir :

- Six (06) immeubles ;
- Voiries et Réseaux Divers (VRD) et autres équipements

I.1- Six (06) immeubles

Les six (06) immeubles du complexe immobilier sont de type R + 4 et repartis en deux blocs. Le premier bloc en comprend cinq (05) organisés ainsi qu'il suit :

Une vue des cinq premiers immeubles

- *Rez de Chaussée (RDC)*
 - Deux grandes boutiques de 50 m²
 - Des locaux techniques et toilettes ;
 - Un local pour gardien ;
 - Une cage d'escalier ;
 - Un parking de 16 véhicules
- *Etage courant*
 - Deux appartements de type T₅ de 137 m² chacun comprenant : un séjour, une salle à manger, une cuisine, trois chambres, deux salles de bain, une buanderie et deux balcons ;
 - Deux appartements de type T₄ de 102 m² chacun comprenant : un séjour, une salle à manger, une cuisine, deux chambres, une salle de bain, une buanderie et un balcon ;
 - Une cage d'escalier.

Le revêtement des sols des boutiques, des séjours, des chambres et des couloirs est en grès cérame vitrifié (GCV). Ceux des salles de bains, des cuisines, des buanderies, des escaliers et terrasses, qui sont des pièces exposées à l'humidité, ou propices aux éclaboussures d'eau, sont en grès cérame antidérapant. Ceci permet de limiter les risques de chutes et de glissade.

Les carreaux des murs des salles de bain et des cuisines, sont en faïences. La faïence a été préférée à la peinture, au PVC ou encore au bois, pour sa durée de vie plus longue. Par ailleurs, elle est plus facile d'entretien. De plus, la faïence peut être repeinte, permettant ainsi, des gains de temps et d'argent lors des travaux de rénovation.

Le sol des parkings sous les immeubles est revêtu de granite d'une épaisseur de 5 cm. En plus du fait que le granite peut très bien supporter le poids des véhicules, les liquides ou lubrifiants qui pourraient être générés par les véhicules stationnés, ne le gêne en rien, puisqu'il ne tâche pas et se nettoie facilement.

Le plafond des appartements est en staff avec corniches périphériques pour éclairage indirect.

Les chambres sont entièrement équipées de placards en bois, avec espaces de rangement et des portes avec serrures.

Chaque appartement est doté d'une cuisine complète en bois haut de gamme. Ces cuisines sont équipées des éviers en porcelaine de couleur blanche, doubles bacs installés dans un plan de travail en granite. La porcelaine est un matériau assez ancien et assez résistant. Il peut résister aux chaleurs importantes, aux solvants, matières grasses. Par ailleurs, c'est un matériau d'entretien facile. Un coup d'éponge suffira pour les taches du quotidien. Pour blanchir la porcelaine, il suffira d'utiliser un peu d'eau de javel.

Les salles de bain sont équipées de cabines de douche à jet massant. Depuis quelques années, les douches hydro-massantes sont reconnues comme ayant quelques vertus. En effet, de jets d'eau projetés sur plusieurs parties du corps à des débits et pressions différentes, permettraient de masser le corps, ce qui favoriserait la détente des muscles et la circulation sanguine. De plus, ces cabines seraient aussi utilisées dans le cadre thérapeutique pour soulager des douleurs articulaires ou musculaires, des maux de tête, du stress ou de l'hypertension

Les chambres sont en plus équipées des climatiseurs de type « split » de 2,5 CV. Ces équipements permettent aux locataires de rester au frais durant les moments de chaleur. Il faut rappeler que les surfaces des chambres des différents appartements varient entre 12 et 17 m², pour une hauteur sous plafond de près de 3,10 m. Pour être assez performant, le climatiseur doit souffler jusqu'à 8 fois le volume de la chambre en l'espace d'une heure. En ce qui concerne le choix de la puissance optimale, un petit calcul rapide est généralement conseillé à savoir, **de multiplier la surface (en m²) de la chambre, par la hauteur sous plafond et par un nombre de watts fixé à 45. Ce calcul montre que les climatiseurs des chambres des appartements doivent avoir une puissance qui varie entre 1674 et 2371,5 Watts soit entre 2,2 et 3,2 CV.**

Les climatiseurs des séjours quant à eux sont de 3,5 CV. Il faut préciser que les séjours ont des surfaces variant en 24 et 27 m², Ces climatiseurs ont une puissance convenable.

Le deuxième bloc du complexe immobilier ne comprend que le sixième bâtiment. Cet immeuble est à usage mixte. Un côté est réservé aux appartements à louer, pendant que l'autre est occupé par les bureaux de la CNPS.



Une vue du sixième immeuble

Le côté appartement comprend :

- Des locaux techniques ;
- Un local pour gardien ;
- Quatre appartements de type T5 de 137 m² chacun ;
- Quatre appartements de type T4 de 102 m² chacun ;
- Un parking de 8 véhicules ;
- Une cage d'escalier.

Le Côté bureaux comprend:

- Un hall d'accueil au RDC ;
- Des bureaux au RDC et aux étages ;
- Une salle de réunion au premier étage ;
- Une cage d'escalier

I.2- VRD et autres équipements

Les voies de circulation des véhicules permettant de relier les six immeubles, y compris les caniveaux et les parkings à ciel ouvert, sont revêtus en béton bitumineux (BB) mince 0/14 d'épaisseur 5 cm. Ce revêtement permet d'éviter tout risque de boue pendant les saisons pluvieuses. Les voies de circulation sont ainsi parfaitement imperméabilisées. La durée de vie de la couche de roulement peut aller jusqu'à 12 ans.

L'éclairage public des voies de circulation et des jardins quant à lui, est assuré par des lampadaires solaires photovoltaïques. Ces lampadaires sont chacun équipé de 12 LED de très haute puissance, permettant de garantir un fonctionnement durant près de 12 heures chaque nuit. Le complexe immobilier a ainsi un éclairage public parfaitement autonome, n'utilisant absolument pas d'énergie électrique en provenance du réseau AES SONEL. Par ailleurs, il s'agit d'un système d'éclairage écologique, qui exploite l'énergie inépuisable et naturelle du soleil. Enfin c'est un système qui ne nécessite pas trop d'entretien.

Des espaces verts (jardins et gazons) sont aménagés à des fins d'activités de détente, de marche et de loisir pour les locataires. Des bancs et mobiliers de jardin sont aménagés dans ces espaces verts.



Une vue d'un banc de jardin

Pour se rafraîchir, ou tout simplement se divertir et se détendre, le complexe immobilier est équipé d'une piscine à deux bassins. Un bassin pour accueillir les enfants et les plus jeunes d'une profondeur de 40 cm, et un autre pour les nageurs confirmés d'une profondeur allant de 1,5 m à 2 m.



Une vue de la piscine (bassin enfant)n de l'espace bar et des bâtiments

Un espace convivial entre les deux bassins sert de bar. Le karaoké peut aussi se faire dans ce même espace en cas de besoin.

Toujours pour les activités sportives et récréatives des locataires du complexe immobilier, un terrain de basket-ball est aménagé à l'intérieur d'une enceinte grillagée.



Une vue du terrain de basket-ball

Pour éviter aux locataires des désagréments en cas de coupure de l'énergie électrique fournie par AES SONEL, des groupes électrogènes ont été installés.

Le complexe est équipé d'un réseau sécurité incendie, comprenant des bornes à incendie alimentées par un réservoir d'eau.

Des bâches à eau entièrement équipées de surpresseurs ont été construites afin de permettre de maintenir une pression d'eau constante au niveau des appartements en cas de chute et/ou de coupure d'eau produite par la société CAMWATER.

Une station de traitement des eaux usées, permet de dépolluer les eaux usées issues des appartements. Ces eaux une fois traitées sont recyclées et réutilisées pour arroser les espaces et pour le réservoir d'eau pour le réseau incendie.

2. Impacts socio-économiques

Près de 150 ouvriers en moyenne, ont été mobilisés au quotidien dans les travaux. Ceux-ci ont permis le développement de plusieurs petits métiers : bars, restauration, petite quincaillerie, location des chambres, etc. En effet, certains ouvriers ayant leur domicile habituel loin du chantier, ont préféré louer des chambres à proximité pour éviter toutes les tracasseries liées au temps et au coût du transport.

Il faut aussi relever que près d'une trentaine de déplacés de la guerre du Nord-Ouest/Sud-Ouest (NOSO) ont été employés au chantier.

Et enfin, pour ce qui est des matériaux de construction, autant que possible, ils ont été achetés auprès des fournisseurs locaux. Ceci a permis la promotion des PME locales.

Sur le plan de la sécurité, on note malheureusement qu'une société sous-traitante de la société ELEPHANT GLOBAL Holding a enregistré un accident mortel. Un ouvrier n'ayant malheureusement pas pris toutes les dispositions de sécurité (harnais de sécurité), alors même que près de 1200 EPI ont été achetés, est tombé du 3^{ème} niveau.