

République du Cameroun

\*\*\*\*\*

Paix – Travail – Patrie

\*\*\*\*\*

Ministère de l'Habitat et  
du Développement



Republic of Cameroon

\*\*\*\*\*

Peace – Work – Fatherland

\*\*\*\*\*

Ministry of Housing and  
Urban Development

## ETUDE EN VUE DE LA RESTRUCTURATION / RENOVATION DES QUARTIERS SOUS-STRUCTURES DANS LA COMMUNAUTE URBAINE DE GAROUA : ZONE PRIORITAIRE 1 (CONVENTION D'ASSISTANCE TECHNIQUE N° 0002672/ MINH DU/MAETUR)

# MISSION 4 : PROGRAMMES D'INTERVENTION

## RAPPORT FINAL



### MISSION D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX

(Créée par Décret n° 77/193 du  
23/06/1977, modifié et complété par  
Décret n° 82/599 du 25/11/1982)

Quartier Hippodrome - 716, Avenue  
Winston Churchill (rue n° 1 071)

BP 1248 Yaoundé Cameroun –  
Tél: 222.22.31.13 / 222.22.21.02 –

Fax: 222.23.31.90

TELEX : 8571 KN – Email:  
maetur@maetur.cm

Site Internet : www.maetur-  
cameroun.com

République du Cameroun  
\*\*\*\*\*  
Paix – Travail – Patrie  
\*\*\*\*\*  
Ministère de l’Habitat et  
du Développement



Republic of Cameroon  
\*\*\*\*\*  
Peace – Work – Fatherland  
\*\*\*\*\*  
Ministry of Housing and  
Urban Development

**ETUDE EN VUE DE LA RESTRUCTURATION / RENOVATION  
DES QUARTIERS SOUS-STRUCTURES DANS LA  
COMMUNAUTE URBAINE DE GAROUA : ZONE PRIORITAIRE 1  
(CONVENTION D’ASSISTANCE TECHNIQUE N° 0002672/ MINH DU/MAETUR)**

**MISSION 4 : PROGRAMMES  
D’INTERVENTION**

**RAPPORT FINAL**

<b>L’ASSISTANT TECHNIQUE</b> <u>LA MAETUR</u>	<b>L’INGENIEUR DE LA CONVENTION</b> <u>LE SOUS-DIRECTEUR DES OPERATIONS D’AMENAGEMENT ET D’EMBELLISSEMENT / MINH DU</u>	<b>LE CHEF DE SERVICE DE LA CONVENTION</b> <u>LE DIRECTEUR DES OPERATIONS URBAINES / MINH DU</u>
--	--	---

## TABLE DE MATIERE

RESUME.....	2
LISTE DES TABLEAUX.....	4
LISTE DES FIGURES.....	4
INTRODUCTION.....	5
I- CONTEXTE.....	6
II- OBJECTIFS.....	6
1- OBJECTIF PRINCIPAL.....	6
2- OBJECTIFS SPECIFIQUES.....	7
III- METHODOLOGIE.....	7
IV- PLAN D'INVESTISSEMENT PRIORITAIRE (PIP).....	7
V- NATURE ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DES AMENAGEMENTS PROJETES	
14	
1- SUIVI/EVALUATION.....	15
2- ANALYSE FINANCIERE ET ECONOMIQUE DU PROJET.....	19
a) <i>Analyse financière</i> .....	19
a.1- Investissements et renouvellements.....	19
a.2- Planning des investissements.....	20
a.3- Evaluation des investissements.....	20
a.4- Structure de financement.....	23
a.5- Etablissement du compte d'exploitation.....	24
b) <i>Analyse de la rentabilité économique du projet</i> .....	25
b.1- Analyse de la rentabilité économique selon le critère qualitatif.....	25
b.2- Analyse économique selon le critère quantitatif.....	27
3- CRITERES D'ANALYSE DE LA PROGRAMMATION DES INTERVENTIONS.....	28
CONCLUSION.....	30
ANNEXE.....	32

## Résumé

Le programme d'intervention de la restructuration des quartiers précaires méridionaux de la CAG1 est le résultat d'une concertation entre les parties prenantes, en l'occurrence les populations, les autorités municipales, les sectoriels et le comité de pilotage à travers des fiches remplies lors de ses 2 précédentes séances. Sachant que l'Etat camerounais ne dispose pas la somme de **41 110, 622702 millions de FCFA** dans sa gibecière pour mettre en œuvre le plan de restructuration des quartiers sous étude, les investissements ont été échelonnés dans le temps à partir de 2020, laissant l'année 2019 pour la collecte des premiers fonds et la mise en place des procédures administratives.

Le plan d'investissement prioritaire est un outil de programmation budgétaire, de rigueur et de discipline dans les interventions dans un territoire. Il détaille les réalisations séquentielles projetées des actions qui concourent à l'atteinte d'un objectif donné à la fin d'une période arrêtée.

Au cours des 5 années de programmation de la réalisation de la restructuration des quartiers spontanés du sud de la CAG1, la répartition physique de la mise en œuvre des projets est de :

- 15, 15% la première année ;
- 0% la deuxième année ;
- 12, 12% la troisième année ;
- 30, 30% la quatrième année et ;
- 42, 42% la cinquième année.

Pour une mise en œuvre efficace de ce projet, il est fortement recommandé de créer une structure pour assurer sa gestion. Elle jouera, dans ce processus, le rôle de Maitre d'Ouvrage Délégué. Elle assurera la coordination des travaux, soustraitera toutes tâches techniques qu'elle confiera aux tiers par appels d'offres.

En vue de la réussite de l'exécution de ce plan d'action, il convient de mettre en place un outil de suivi/évaluation qui rend compte périodiquement de l'état de mise en œuvre des projets programmés.

L'analyse financière et économique du projet de restructuration des quartiers de la CAG1 confirme que le projet est à mesure de générer les ressources propres suffisantes pour couvrir les coûts des investissements et d'exploitation. L'évolution des revenus générés est crescendo au cours des 10 premières années allant de 2020 à 2030. Les charges d'exploitation restent constantes dans la même période. Une partie des coûts est constituée par la rentabilité sociale qui se perçoit seulement en termes de bien-être des habitants.

Les effets cumulés des projets projetés ou en cours de réalisation dans la proximité de la CAG1 sont assez bénéfiques pour l'évolution des quartiers à restructurer.

Pour apprécier la programmation qui a été faite, des critères d'analyse fondés sur la pertinence du projet, le retour des investissements, l'accès aux services de base et le séquentiel des opérations sont proposés.

## Liste des tableaux

TABLEAU 1: PLAN D'INVESTISSEMENT PRIORITAIRE PLURIANNUEL DU PLAN DE RESTRUCTURATION .....	9
TABLEAU 2 : RECAPITULATIF PHYSIQUE DU PLAN D'ACTION PRIORITAIRE TRIENNAL	14
TABLEAU 3 : TABLEAU DE BORD DU SUIVI/EVALUATION DU PIP.....	17
TABLEAU 4 : FICHE DE SUIVI DES ACTIVITES PAR UN MEMBRE DU COMITE .....	18
TABLEAU 5 : EVALUATION DES INVESTISSEMENTS .....	20
TABLEAU 6 : CONTRIBUTION DES PARTIES .....	23
TABLEAU 7: EVOLUTION DES REVENUS GENERES(EN MILLIONS DE FRANCS CFA.....	24
TABLEAU 8 : CHARGES D'EXPLOITATION EN MILLIONS DE FRANCS CFA.....	24
TABLEAU 9 : RECAPITULATIF DES FLUX FINANCIERS.....	25
TABLEAU 10 : RENTABILITE ECONOMIQUE SUR 10 ANS .....	27
TABLEAU 11 : CRITERES D'ANALYSE DE LA PROGRAMMATION.....	28

## Liste des figures

FIGURE 1 : LOCALISATION DE LA ZONE D'ETUDE .....	5
FIGURE 2 : SCHEMA DE MISE EN ŒUVRE DE LA RESTRUCTURATION DES QUARTIERS DE LA CAG1.....	15

## Introduction

Le programme d'intervention s'inscrit dans la suite logique des livrables de ce projet de restructuration des quartiers de la partie sud de la CAG1.

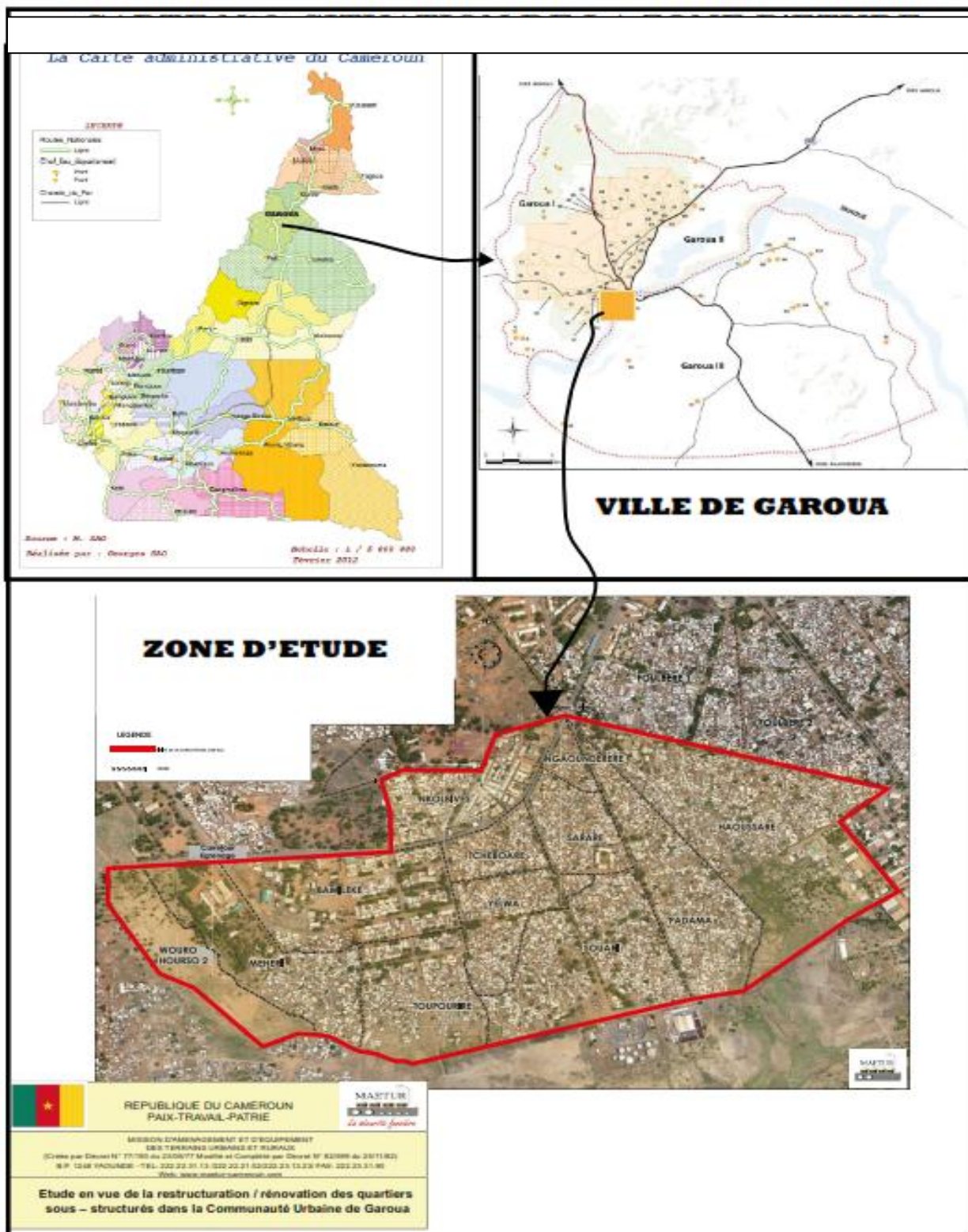


Figure 1 : Localisation de la zone d'étude

Il résulte d'une concertation avec les populations bénéficiaires éclairée par une bonne connaissance de terrain et des problèmes quotidiens des résidents.

Dans le cadre de cette restructuration, 33 projets relevant de 6 programmes, s'ils sont minutieusement mis en œuvre, ils contribueront efficacement à l'amélioration des conditions de vie des populations. Face à l'insuffisance des moyens, il convient de les réaliser progressivement suivant un plan établi définissant les priorités.

## **I- Contexte**

L'opération Nylon à Douala fait partie des expériences de restructuration réalisées par le gouvernement camerounais. Elle s'inscrit dans la suite de celle de New Bell qui, pour des raisons inavouées, n'a pas été effectivement mise en œuvre.

Aujourd'hui, avec l'appui de l'ONU-Habitat, des opérations de restructuration avec la participation de la population se poursuivent à Bamenda, Yaoundé et Kribi dans le cadre du PPAB. Sur le plan interne, en application de sa politique sectorielle, le MINHDU a opté d'améliorer les conditions et le cadre de vie des populations par des opérations de restructuration/rénovation à Bafoussam, Douala, Yaoundé et Garoua. Ce vaste chantier se poursuivra dans d'autres localités de la République.

La réussite de telles opérations s'adosse sur l'établissement d'un programme d'intervention bien adapté.

La définition de ce programme est au cœur de la restructuration des quartiers de la partie sud de la CAG1. Il s'agit d'un outil méthodologique et pratique qui oriente l'ensemble des actions cohérentes sur ce site à restructurer de 150 hectares. Il traduit en filigrane la volonté de requalifier le parc de logements de ces quartiers, de développer la mixité urbaine en renforçant la polarité des quartiers, de structurer l'ensemble des quartiers par la densification du maillage des voies, la réhabilitation de celles existantes, la mise en place de nouveaux équipements collectifs, le regroupement des propriétaires fonciers en GIFU, la création des espaces de loisirs, l'aménagement des espaces publics fédérateurs, le drainage des eaux pluviales et l'assainissement multiforme de l'environnement, etc.

Pour être efficace, le programme d'intervention doit être bien circonscrit tout en donnant une visibilité de mise en œuvre échelonnée dans le temps.

## **II- Objectifs**

### **1- Objectif principal**

Etablir une visibilité des opérations de mise en œuvre de la restructuration des quartiers méridionaux de la CAG1



## 2- Objectifs spécifiques

- Dresser un chronogramme de mise en œuvre des travaux de restructuration des quartiers précaires du sud de la CAG1
- Evaluer les coûts de mise en œuvre des travaux de restructuration des quartiers à restructurer du sud de la CAG1
- Dresser un plan des investissements prioritaires à respecter par le maître d'œuvre du projet de restructuration des quartiers méridionaux de la CAG1

## III- Méthodologie

La réalisation du diagnostic des quartiers de la CAG1 à restructurer s'est faite suivant une démarche participative qui a été réitérée dans l'élaboration du programme d'intervention.

L'atelier de validation du rapport diagnostic du 17 juin 2018 a été une première occasion inouïe pour collecter le point de vue des participants sur les activités et le chronogramme souhaité de la réalisation des travaux de restructuration synthétisés en programme d'intervention.

Au cours de cet atelier, les participants, une cinquantaine, se sont prononcés sur les activités et l'ordre de réalisation des travaux au cours des 3 années de mise en œuvre.

Ce document résulte également de plusieurs séances de travail tenues tant avec les populations bénéficiaires du projet que les autorités administratives et traditionnelles (Lawans). Les consultations ont été publiques et ont respecté la répartition des quartiers en 3 groupes comme à l'entame de ce projet. Les opinions des uns et des autres ont été consignées et intégrées sans discrimination.

L'ordre d'intention de réalisation séquentielle des projets émis par les participants aux différentes consultations a été, par la suite, transformé en priorisation annuelle des travaux dans le temps, en l'occurrence 5 ans. Ce résultat constitue le plan d'investissement prioritaire pluriannuel

## IV- Plan d'Investissement Prioritaire (PIP)

Un plan d'investissement prioritaire (PIP) est l'apanage des administrations performantes mues par une volonté de résoudre pas à pas les problèmes de ses populations en commençant par les plus urgents et les plus préoccupants. En effet, dans un territoire de foisonnement des activités à mener, des actions à réaliser, des projets à exécuter qui nécessitent, pour des besoins de cohérence, une programmation minutieuse consignée dans un plan. Ce dernier devient prioritaire, s'il établit l'ordre de l'occurrence de réalisation ou en d'autres termes de matérialisation sur le terrain. Il vise le court terme, en l'occurrence 5 ans.

Il tire son efficacité dans la concertation multi-acteurs qui fait émerger, et hiérarchise les besoins des populations résidentes. Le plan d'investissement prioritaire est un outil de programmation budgétaire, de rigueur et de discipline dans les interventions dans un territoire. Il permet au MO de ne pas naviguer à vue ou à contre-courant des aspirations de la population. Il peut être annuel ou pluriannuel.

Il détaille les réalisations séquentielles projetées des actions qui concourent à l'atteinte d'un objectif donné à la fin d'une période arrêtée. Il doit être régulièrement suivi et évalué. Il n'est donc pas figé. A ce titre, le MO peut apporter des correctifs jugés nécessaires pendant son exécution sans que cela altères le but poursuivi.

Dans les quartiers à restructurer de la CAG1, les problèmes à résoudre sont multiples et requièrent une priorisation dans les interventions et investissements. Le plan d'aménagement à cet effet est révélateur

**Tableau 1: Plan d'investissement prioritaire pluriannuel du plan de restructuration**

Secteur	Activités	Objectif	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	Coût en millions F CFA	Localisation
Habitat	<b>Indemnisation des personnes touchées par les infrastructures</b>	Démolir et indemniser les constructions qui seront démolies par l'opération	X					7.242	Quartiers restructurés
Habitat	<b>Aménagement des trames assainies</b>	Recaser une partie des déguerpis	X					3.543, 480	Wouro Hourso 2, Mehéri, Toupouriré, Souari
Habitat	<b>Construction de 23 immeubles d'habitation</b>	Recaser une partie des déguerpis		X	X			5.750	Wouro Hourso 2, Mehéri, Toupouriré, Souari
Assainissement	<b>Construction d'un canal exutoire</b>	Lutter contre l'inondation Assainir le milieu	X	X	X			1.350	Sud CAG1
Assainissement	<b>Curage des drains naturels existants</b>	Lutter contre l'inondation Assainir le milieu	X					150	Sud CAG1
Infrastructure	<b>Réhabilitation des voies existantes</b>	Fluidifier la circulation et la mobilité	X	X	X			1 750	Quartiers restructurés

Infrastructure	<b>Construction de nouvelles voies</b>	Faciliter la circulation et la mobilité		X	X	X	X	10,2	Quartiers restructurés
Aménagement	<b>Aménagement des espaces verts</b>	Assurer le divertissement des résidents Aérer les quartiers				X	X	567,642	Wouro Hourso 2, Houssaré et le long du canal exutoire
Services urbains	<b>Approvisionnement en eau potable</b>	Lutter contre les maladies diarrhéiques		X	X	X		860,172173	Quartiers restructurés
Services urbains	<b>Approvisionnement en électricité</b>	Booster l'économie		X	X	X		888, 771447	Quartiers restructurés
Services urbains	<b>Eclairage public</b>	Réduire l'insécurité			X	X	X	544, 918972	Quartiers restructurés
Assainissement	<b>Aménagement des plates-formes pour bacs à ordures</b>	Lutter contre l'insalubrité		X	X	X		25.5	Quartiers restructurés
Education	<b>Construction d'un Lycée</b>	Accroître la scolarisation des jeunes			X	X		400	<b>Toupouriré</b>
Education	<b>Construction d'une école maternelle et primaire</b>	Accroître la scolarisation des jeunes			X	X		90	Souari
Assainissement	<b>Construction d'une station d'épuration</b>	Traiter les eaux usées et vannes				X	X	3 775	Sud CAG1

Santé	<b>Construction d'un centre de santé intégré</b>	Assurer les soins des populations		X	X			200	Wouro-Hourso2
Infrastructure	<b>Réhabilitation et construction des pistes piétonnières</b>	Faciliter la circulation			X	X		1.272,84	Quartiers restructurés
Espaces verts	<b>Plantation des arbres le long des voies structurantes</b>	Restaurer la verdure et offrir de l'ombre			X	X	X	750	Quartiers restructurés
Education	<b>Construction d'un centre multimédia et bibliothèque</b>	Faciliter le vivre ensemble			X	X		133,6	Souaré
Infrastructure	<b>Aménagement du marché de la pharmacopée</b>	Favoriser les échanges commerciaux entre tradi-praticiens et malades					X	58, 95613	<b>Nkolbives</b>
Sensibilisation	<b>Education communautaire des populations résidentes</b>	Faciliter la participation			X	X	X	80	Quartiers restructurés
Gouvernance	<b>Mise en place et fonctionnement de la structure opérationnelle de la restructuration</b>	Gérer efficacement la restructuration dans la CAG1	X	X	X	X	X	300	Plateau

gouvernance	<b>Organisation des bénéficiaires pour la maintenance du mobilier urbain</b>	Approprier les équipements par les populations			X	X	X	150	Quartiers restructurés
Infrastructure	<b>Aménagement des pistes cyclables le long des axes structurants</b>	Améliorer la circulation et réduire les risques d'accidents			X	X	X	150	Quartiers restructurés
Sensibilisation	<b>Promotion de la copropriété</b>	Vulgariser la loi sur la copropriété		X	X	X		30	Quartiers restructurés
Social	<b>Indemnisation des personnes touchées</b>	Réparer les préjudices subis	X					7301	Quartiers restructurés
Infrastructure	<b>Construction des ponceaux bloc A</b>	Assurer la vie des relations		X	X	X		158,504	Haoussaré (1), Haoussaré et Padama (3), Padma (1), Méhéri et Wouro-Hourso II (1)
Infrastructure	<b>Construction d'un bloc B de 7 ponceaux</b>	Assurer la vie des relations			X	X	X	147,476	Wouro-Hourso II(2), Padama (1) et Mehéri (4)
Infrastructure	<b>Aménagement paysager des carrefours</b>	Embellir les quartiers				X	X	10	Quartiers restructurés
Aménagement	<b>Aménagement d'une zone de recasement</b>	Recaser les déguerpis	X					1000	Lowel

Renforcement des capacités	<b>Formation et de recherche financement</b>	Accroître les capacités des cadres dans la mobilisation des fonds	X	X	X	X	X	150	Cadres structure opérationnelle
Sport	<b>Aménagement d'un stade municipal</b>	Offrir des divertissements aux jeunes			X	X		1000	<b>Wouro Hourso 2</b>
Sport	<b>Construction d'un complexe sportif</b>	Offrir des divertissements aux jeunes				X	X	1 975, 2	<b>Toupouriré</b>

L'exécution de la restructuration des quartiers de la CAG s'échelonne dans le temps suivant la logique exprimée en priorité par les habitants.

### Récapitulatif physique du plan d'action prioritaire triennal

Les différents projets ne se mettront pas en place de manière simultanée. Certes, la réalisation effective pourra s'étaler sur une dizaine d'années, mais la programmation est faite sur un délai raisonnable de 5 ans pour appuyer la mobilisation des fonds (tableau 2)

**Tableau 2 : Récapitulatif des dépenses annuel du plan d'action prioritaire triennal**

Période	Coût annuel	Pourcentage	Observations
An 1	5	15, 15	La répartition physique des projets n'a aucun rapport avec l'investissement requis.
An 2	0	0	
An 3	4	12, 12	
An 4	10	30, 30	
An 5	14	42, 42	
Total	33	100	

A la suite de la réalisation des six programmes, les quartiers méridionaux intégreront le giron des quartiers à moyen standing. En effet, toutes les réalisations combinées élimineront l'occupation anarchique dans ces différents quartiers.

## V- Nature et Modalités de mise en œuvre des aménagements projetés.

La restructuration des quartiers méridionaux de la CAGI est constituée d'une série de projets à mettre en œuvre dans le site. Il paraît vital que la structure de gestion choisie à cet effet soit à mesure d'intégrer successivement la situation foncière locale très confuse et l'occupation anarchique majoritaire du sol. A cela s'ajoute une fraction réfractaire et irréductible de la population de la zone d'étude qui fait ombre à la volonté des pouvoirs publics d'améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants.

Les aménagements dont il s'agit ici seront réalisés sous la vigilance de l'organisme mis en place. Ces réalisations sont successives ou simultanées et concourent à la mise en œuvre totale du PIP ci-dessus.

L'organisme gestionnaire de la restructuration joue dans ce processus le rôle de Maître d'Ouvrage Délégué. Il assure la coordination des travaux, sous-traite toutes tâches techniques qu'il confie aux tiers par appels d'offres uniquement. Il ne fait appel à la procédure de gré à gré que dans des cas exceptionnels et après avoir obtenu l'accord de principe de la tutelle en l'occurrence le MINHDU. Dans ce dernier cas, une liste d'entreprises agréées validées par la tutelle est constituée et



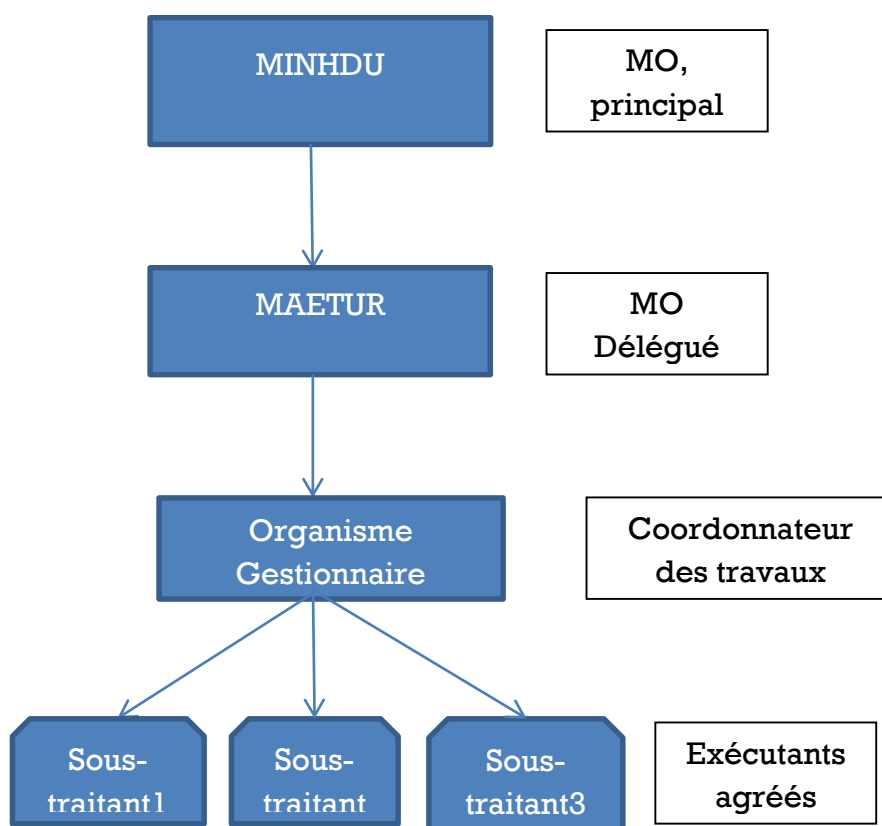
existe. Il est clair que l'organisme gestionnaire de la restructuration fait faire et n'est pas le Maître d'œuvre.

Le sous-traitant a l'obligation d'installer dans le site des travaux ou à proximité une base-vie fonctionnelle qu'il démolira à la fin de l'exécution de toutes les tâches dont il a la charge.

La mise en œuvre de ces modalités suppose que l'Etat ait confié la restructuration effective des quartiers méridionaux de la CAG1 à la MAETUR.

Le sous-traitant adjudicataire de la réalisation d'une tâche en est responsable dans sa plénitude. Il rend compte régulièrement au cours de la réunion hebdomadaire de chantier que préside la structure gestionnaire du projet en fonction du cahier des charges.

Un schéma classique pyramidal met en relief la place et le rôle des intervenants dans ce processus de restructuration.



**Figure 2 : Schéma de mise en œuvre de la restructuration des quartiers de la CAG1**

### 1- Suivi/évaluation

Le **Suivi/évaluation** est une tâche aussi ardue que l'élaboration du plan d'intervention. Il s'agit d'un outil qui veille scrupuleusement à l'exécution des

activités programmées dans les séquences de temps prévues par le chronogramme. Cela suppose la mise en place d'une équipe pluridisciplinaire dont les membres ont des fonctions clairement définies et qui s'imbriquent. Il peut s'agir du comité de pilotage qui a fonctionné pendant la phase d'étude.

Dans ce cas, il convient de concevoir un mécanisme pour remonter aux décideurs les informations issues du suivi rapproché des projets. Nous pensons ici à un rapport individuel mensuel des membres du comité qui fait l'objet de synthèse au niveau de l'équipe ou du comité de pilotage et transmission aux décideurs à toutes fins utiles.

Pour permettre une évaluation rapide du niveau d'exécution du plan pluriannuel d'investissement, on peut mettre en place 2 fiches/ : tableau de bord, fiche de suivi des activités.

Le tableau de bord, qui donne des informations synoptiques sur le PIP comportera 10 rubriques (Cf tableau 3)

**Tableau 3 : Tableau de bord du suivi/Evaluation du PIP**

Projets	indicateurs	Localisation	Moyens de vérification	Année programmation	Début de mise en œuvre	Niveau de mise en œuvre physique	Membre du comité chargé du suivi	Période couverte par le rapport	Observations du comité
1									
2									
3									
4									
n									

Investigation de terrain, 2018

Ce tableau de bord doit être complété par une fiche individuelle de suivi des activités par les membres du comité ad hoc (cf. tableau3).

**Tableau 4 : Fiche de suivi des activités par un membre du comité**

Calendrier							Ressources				Besoins				Observations
Activités	Date but prévue	Date début effective	Date de fin prévue	Date fin effective	Ecart	Justifications	Prévisions	Réalisations	Ecart	Justification	Prévus	Réalisés	Ecart	Justification	Activités reprogrammées

Investigation de terrain, 2018

Ce suivi/Evaluation peut donner lieu à un monitoring adossé à un SIG exploitable par requête. Dans ce cas, les résultats sont instantanés. La mise en place du monitoring requiert les services d'un informaticien.

Pour terminer, il convient de définir un canevas simple pour la rédaction du rapport de suivi/évaluation à adresser à l'autorité compétente. Ce document peut comporter :

### **Introduction**

- Période couverte
- Niveau d'exécution des projets
- Observations pertinentes
- Proposition pour la mise en œuvre future des projets
- Difficultés rencontrées

### **Conclusion**

## **2- Analyse financière et économique du projet**

### **a) Analyse financière**

L'analyse financière procède du souci de s'assurer que le projet est à mesure de générer les ressources propres suffisantes pour couvrir les coûts des investissements et d'exploitation. Elle consiste à :

- identifier et à évaluer toutes les composantes des investissements et le fonds de roulement ;
- estimer le coût du projet ;
- établir la structure de financement ;
- confectionner le compte d'exploitation prévisionnel afin de dégager les revenus à générer par le projet ;
- estimer la rentabilité financière sur la base de quelques paramètres notamment : la somme actualisée des flux financiers, le taux de rentabilité interne, le délai de récupération des capitaux investis, le taux de rendement des capitaux investis.

### **a.1- Investissements et renouvellements**

Les grandes composantes des investissements sont :

- la construction des voiries ;

- la construction des équipements sociaux (infrastructures scolaires, sanitaires, sportives et culturelles) ;
- la construction des équipements de sécurité ;
- l'aménagement des carrefours ;
- la création de la verdure ;
- l'indemnisation des populations endommagées par les opérations de restructuration.

### a.2- Planning des investissements

Le planning des investissements pourra s'étaler sur trois ans dans le cadre d'une programmation tenant compte des souhaits exprimés par les populations, les autorités locales et le comité de pilotage.

### a.3- Evaluation des investissements

Les prix pratiqués pour estimer les investissements ont été communiqués par les différents départements techniques consultés. Ils se répartissent en 6 programmes aux coûts distincts (tableau).

**Tableau 5 : Evaluation des investissements**

Eléments de coûts	Descriptif	Unité	Qtité	Hypothèse de calcul	Coût million FCFA)	(en de
<b>HABITAT</b>						
<b>Constructions touchées par la voirie</b>	Il s'agit ici des constructions qui seront démolies par l'opération	U	1.275	01 maison = 5 millions		6 375
<b>Constructions touchées par les drains</b>		U	49	01 maison = 5 millions		245
<b>Constructions touchées par les équipements</b>		U	20	01 maison = 5 millions		100
<b>Biens touchés</b>	Biens divers (Arbres, chambres, boutiques, terrains vides)	U	Ces biens sont divers	Les biens touchés représentent le dixième des maisons touchées		680
<b>Logements sociaux</b>	WouroHourso, Haoussaré Superficie : 26369 m <sup>2</sup>	U	26369	250 000 000 Comparaison avec Mbang Pongo		5750

<b>Trames assainies</b>	WouroHourso, Haoussaré, Souari, Toupouriré et Méhéri Superficie : 254 348 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	254 348	10 000/ m <sup>2</sup> <u>Source : Bilan prévisionnel des opérations d'aménagement (MAETUR)</u>	2543, 480
<b>Aménagement d'une zone de recasement</b>	Lowel : 100 000 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	100 000	10 000 / m <sup>2</sup> <u>Source : Bilan prévisionnel des opérations d'aménagement (MAETUR)</u>	1 000
<b>TOTAL</b>					<b>16693, 48</b>
<b>VOIRIE ET DRAINAGE</b>					
<b>Terrassement et voiries</b>	Dans le site	ml	17 892		11 508, 777
<b>Canal exutoire au sud</b>	Création d'un canal exutoire dans le marécage de la partie sud	ml	1 350	1ml = 1 000 000	1 350
<b>Caniveaux à construire</b>	Le long des voies	ml	49 272	Drainage (Caniveaux + regard + etc...)	1 600
<b>Drain à aménager</b>	à Drain à aménager pour une largeur variant entre 2 et 7 m.	ml	3 750	1ml = 1102 000	200
<b>Carrefours à aménager</b>	à Dans le site	U	10	01 carrefour = 100 000	10
<b>Ouvrages de franchissement à construire</b>				<u>Source : Mission 3 de l'étude</u>	359, 047535
<b>TOTAL</b>					<b>15 027, 824535</b>
<b>INFRASTRUCTURES</b>					
<b>Approvisionnement en eau</b>	Extension du réseau	du ml	14 810	<u>Source : Mission 3 de l'étude</u>	860, 1722
<b>Alimentation en électricité</b>	Extension du réseau	du ml	14.298	<u>Source : Mission 3 de l'étude</u>	888, 771447
<b>Eclairage public</b>	Le long des voies	U	733	<u>Source : Mission 3 de l'étude</u>	544, 918972
<b>NTIC</b>				<u>Source : Mission 3 de l'étude</u>	561, 723548
<b>TOTAL</b>					<b>2 855, 586167</b>
<b>EQUIPEMENTS SOCIAUX DE BASE</b>					
<b>Equipements scolaires</b>	Ecole maternelle et primaire au quartier Souari (2 877 m <sup>2</sup> );	U	01	90 000 000 <u>Source : Délégation régionale du MINEDUB pour le Nord</u>	90

	Lycée au quartier Toupouriré (10.109 m <sup>2</sup> ) ;	U	01	400 000 000 <u>Source : Délégation régionale du MINESEC pour le Nord</u>	400
<b>Equipements de santé</b>	Centre de Santé Intégré au quartier Wouro-Hourso (5 981 m <sup>2</sup> ) ;	m <sup>2</sup>	01	200 000 000 <u>Source : Délégation régionale du MINSANTE pour le Nord</u>	200
<b>Equipements sportifs</b>	Stade municipal au quartier Wouro-Hourso 2	m <sup>2</sup>	20 000	50 000	2 975, 2
<b>Equipements culturels</b>	Centre multimédia et bibliothèque	m <sup>2</sup>	668	200 000 <u>Source : Evaluation au m<sup>2</sup> de construction pour déterminer le coût du permis de bâtir (CUY)</u>	133,6
<b>Equipements de sécurité</b>	4 postes de police de 100 m <sup>2</sup> chacun	m <sup>2</sup>	300	200 000 <u>Source : Evaluation au m<sup>2</sup> de construction pour déterminer le coût du permis de bâtir (CUY)</u>	80
<b>Equipement marchand</b>	Aménagement du marché de la Pharmacopée	m <sup>2</sup>	503	117 209 <u>Source : bilan prévisionnel des études validées par la CUG</u>	58, 956127
<b>TOTAL</b>					<b>3 937, 75127</b>
<b>ESPACE VERT</b>					
<b>Arbres à planter</b>	Arbres pour couvrir une superficie de 150 ha à raison de 100 arbres par ha	U	15 000	Taux forfaitaire	750
<b>Espace vert et de jeux</b>	Espace vert et espace de jeux au quartier Haoussaré	m <sup>2</sup>	13 552	Aménagement d'espace vert : 2 000 FCFA / m <sup>2</sup> <u>Source : Bilan prévisionnel des opérations d'aménagement (MAETUR)</u>	27,104
	Espace vert au quartier Wouro-Hourso 2	m <sup>2</sup>	3 255		6,53
	Parc de loisir au quartier Méhéri 2	m <sup>2</sup>	23 994		47,988
	Coulée urbaine le long du canal exutoire	m <sup>2</sup>	97 204	3 000/ m <sup>2</sup> <b>Forfait</b>	291, 612
<b>Gestion des ordures ménagères</b>	Aménagement des plateformes de collecte des	U	17	Aménagement des plateformes de collecte : 1 500 000 FCFA /U	25.5



	ordures ménagères			<u>Source : Etude de restructuration des quartiers Afanmabe et Nkolbikok (MINHDU)</u>	
<b>Station d'épuration</b>	<b>Construction d'une station d'épuration</b>	m <sup>2</sup>	29 357	<u>Source : Mission 3 de l'étude</u>	3.775
<b>TOTAL</b>					<b>4.923, 732</b>
<b>AUTRES PROGRAMMES</b>					
<b>Education communautaire</b>	Accompagnement du projet	U	80	Taux forfaitaire	80
<b>Fonctionnement de la structure d'exécution du projet</b>	Accompagnement du projet	U	300	Taux forfaitaire	300
<b>Organisation des bénéficiaires pour la maintenance du mobilier urbain</b>	Accompagnement du projet	U	150	Taux forfaitaire	150
<b>Promotion de la copropriété par des subventions de l'Etat</b>	Accompagnement du projet	U	130	Taux forfaitaire	130
<b>Formation et missions de recherche de financement</b>	Accompagnement du projet	U	150	Taux forfaitaire	150
<b>Frais financiers et imprévus</b>	Gestion	U	800	Taux forfaitaire	800
<b>TOTAL</b>					<b>1 610</b>
<b>Coût total du scénario offensif HT.</b>					<b>41 110, 622702</b>

Source : Investigation de terrain, 2018

Au total, le coût du projet s'élève à 41 111 millions.

#### a.4- Structure de financement

Le financement de cette opération de financement sera réparti entre l'Etat (60) et les bailleurs de fonds (40%).

**Tableau 6 : Contribution des parties**

Contributeurs	Pourcentage	Montant en millions de fca
Etat	60%	24 666, 373621
Bailleurs	40%	16 444, 249081
Bénéficiaires	Incertain	X
Total		<b>41 110, 622702</b>

## a.5- Etablissement du compte d'exploitation

L'analyse du compte d'exploitation met en exergue les revenus générés par le projet ainsi que les charges d'exploitation.

### ➤ Revenus générés

Les revenus générés par le projet sont constitués par la valeur ajoutée additionnelle découlant des différentes activités économiques déployées dans les quartiers concernés par le projet.

On distingue : les activités agro-pastorales, les activités commerciales et les activités industrielles.

Selon l'hypothèse envisagée, les quartiers restructurés abriteront environ 500 ménages. Chaque ménage générera pour sa survie un revenu de quatre millions de francs Cfa par an.

Du fait de la simple croissance naturelle de la population, les revenus générés croîtront au taux annuel de 3%.

**Tableau 7: Evolution des revenus générés(en millions de francs cfa**

Nomenclature	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6	An7	An8	An9	An10
Revenus générés	2000	2060	2121	2185	2251	2318	2388	2460	2533	2609

### ➤ Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation comprendront principalement les frais d'entretien des équipements et infrastructures construits dans le cadre du projet. On admet que les frais d'entretiens représentent 3% du coût des investissements, soit 1154 millions.

**Tableau 8 : Charges d'exploitation en millions de francs cfa**

Nomenclature	An1	An 2	An3	An4	An 5	An 6	An7	An8	An9	An10
<b>Charges</b>	<b>1154</b>	<b>1154</b>	<b>1154</b>	<b>1154</b>	<b>1154</b>	<b>1154</b>	<b>1154</b>	<b>1154</b>	<b>1154</b>	<b>1154</b>

La détermination des coûts, des revenus du projet et des charges d'exploitation sera complétée par une analyse financière à partir du tableau des flux financiers, récapitulant sur la durée de vie du projet, les rubriques ci-dessus développées.

Les investissements sont réalisés sur trois années dans une progression de 60%, 20%, 20%.

**Tableau 9 : Récapitulatif des flux financiers**

Nomenclature	An 1	An 2	An3	An 4	An 5	An 6	An7	An 8	An9	An10
<b>Investissements</b>	23074	7691	7692							
<b>Charges d'exploitation</b>				1154	1154	1154	1154	1154	1154	1154
<b>Revenus générés</b>				2185	2251	2318	2388	2460	2533	2609
<b>Flux financiers</b>	<b>-23074</b>	<b>-7691</b>	<b>-7692</b>	<b>1031</b>	<b>1097</b>	<b>1164</b>	<b>1234</b>	<b>1306</b>	<b>1379</b>	<b>1455</b>

En se référant au tableau des flux financiers, le projet dégage un taux de rentabilité interne de 3%.

Le délai de récupération des capitaux investis est assez long et pourra se situer autour de la 20<sup>ème</sup> année.

Notons que le faible taux de rentabilité interne ainsi que le long délai de récupération traduisent le caractère social du projet

#### **b) Analyse de la rentabilité économique du projet**

L'analyse de la rentabilité économique a été abordée selon deux critères : un critère qualitatif et un critère quantitatif :

##### **b.1- Analyse de la rentabilité économique selon le critère qualitatif.**

Elle consiste à dégager les avantages du projet du point de vue de la collectivité. En effet un projet est économiquement viable quand il concourt à la résolution des problèmes soulevés dans la situation de référence. Notons que les problèmes majeurs ont été identifiés pendant la phase du diagnostic. En effet, la zone est caractérisée par l'occupation spontanée et anarchique due à l'imbroglio du système foncier. En effet, dans l'ensemble des quartiers à restructurer, seuls 207 résidents se déclarent propriétaires d'un titre foncier, le reste des habitants vivant dans la précarité foncière.

- le réseau des voies est, pour la plupart, en terre mal entretenu et peu dense ;
- Les ordures ménagères s'entassent dans les cours d'eau, les parcelles vagues et les coins de rues, constituant ainsi un environnement médiocre ;

- La stagnation des eaux pendant la saison de pluie, néfaste au bon fonctionnement du quartier, et donnant lieu à de fréquentes inondations ravageuses est récurrente ;
- Le versement des eaux usées qui stagnent sans traitement dans les espaces interstitiels, entraînent la prolifération des moustiques et des maladies diverses ;
- la promiscuité indescriptible ne favorise pas les pratiques élémentaires d'hygiène, ce qui conduit à l'insalubrité du milieu ;
- la montée de la délinquance est perpétrée par les enfants de rue, etc.

Il est certain que le projet de restructuration des quartiers sous-structurés va accroître le bien-être des populations à travers un cadre de vie sain et paisible caractérisé par :

- un environnement désenclavé dans lequel les personnes ainsi que les biens et services circulent aisément et sans contrainte ;
  - un espace salubre mettant les populations à l'abri des maladies ;
  - un espace dans lequel les habitants sont à l'abri de la précarité foncière ;
  - un espace dans lequel les populations ont accès aux services sociaux de base ;
  - un espace sécurisé et débarrassé de la délinquance et de la promiscuité ;
  - un espace propice pour le développement des activités économiques.
- **Proximité d'autres opérations envisagées ou en cours dans le cadre de divers projets**

Le projet de restructuration des quartiers de la CAG bénéficie d'un concours de circonstance. Les compétitions de la CAN 2019 se dérouleront en partie dans la ville de Garoua. Ce qui explique la présence de plusieurs chantiers ouverts dans le domaine du Génie civil (Construction des hôtels, construction des logements sociaux à Rumdé Adja, Bocklé, construction de l'Hôpital de référence à Ngaldidjé, du Centre Hospitalier Universitaire à Bocklé, réhabilitation des voies dégradées, etc.). Plusieurs voies, à proximité de la zone d'étude, sont en voie de réhabilitation et vont concourir à l'amélioration des quartiers à restructurer de la CAG1.

Si les prévisions du PUD se réalisaient, ces quartiers bénéficieraient du tronçon de la voie de contournement d'une emprise de 30 m dont le profil ourle les quartiers méridionaux de la CAG 1 en étude.

Notons que la C2D envisage de réhabiliter 2 pénétrantes dans le quartier Yelwa. La réalisation de ce projet dont les études sont terminées améliorera substantiellement la circulation et la mobilité dans le site d'étude. A cela s'ajoute le réaménagement du marché de Yelwa qui est un coup parti

### ➤ **Densité et statut d'occupation du sol**

La zone d'étude couvre une superficie de 150 hectares répartis en 12 quartiers bâtis essentiellement sur le domaine national. Elle est caractérisée par l'occupation spontanée et anarchique des sols due à l'imbroglio du système foncier. Dans l'ensemble, seuls 207 résidents se déclarent propriétaires nantis d'un TF. Le reste des habitants vit dans la précarité foncière. L'occupation des sols est quasi saturée. 93% des parcelles sont occupées et 5% sont en construction. La taille moyenne des parcelles est d'environ 400 m<sup>2</sup>.

La zone d'étude abrite 15 216 habitants à sexe ratio quasi équilibré soit 7 541 hommes et 7 675 femmes constituant 3 324 ménages avec une taille moyenne de 5 personnes. La densité moyenne est de 101 hab/ha. Cette densité est due à la faible proportion des maisons en étage et surtout du mode d'occupation du sol qui reste très influencé par la tradition. Cette population connaîtra une augmentation indubitable d'ici à 2035. Elle passera de 15 216 habitants aujourd'hui à 26 140 habitants en 2035, soit une augmentation de 10 924 habitants en 17ans. La densité brute sera donc portée à 174 hab/ha.

### **b.2- Analyse économique selon le critère quantitatif**

Les avantages économiques résultent de la valeur ajoutée additionnelle dégagée aux termes des activités économiques.

Les coûts économiques sont mesurés par l'ampleur des dégâts provoqués pendant les aménagements des quartiers du projet. Nous admettons qu'ils correspondent à la valeur des indemnités versées aux populations touchées.

**Tableau 10 : Rentabilité économique sur 10 ans**

Nomenclature	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6	An 7	An 8	An 9	An 10
Avantages économiques				2185	2251	2318	2388	2460	2533	2609
Coûts économiques	0	0	5254	0	0	0	0	0	0	0
Flux économiques	0	0	-5254	2185	2251	2318	2388	2460	2533	2609

Sur la base des flux en termes monétaires, le taux de rentabilité économique se chiffre à 44%.

Le niveau du taux de rentabilité économique témoigne de la viabilité économique du projet qui contribuera à réduire le niveau de pauvreté. Par ailleurs, la construction de nouveaux équipements collectifs (école, santé) facilitera l'accès des populations aux soins de santé et à l'éducation. Les services urbains tels que l'eau, l'électricité, l'assainissement ne sont pas du reste. Des canalisations d'amenées seront construites à la faveur des pauvres. Toutes les dispositions mises en place sont destinées à accroître le taux d'accès des populations aux services urbains. Au bout de l'analyse, les coûts des investissements par rapport à une situation sans la mise en œuvre de ce projet sont avantageux tout en mettant une bonne partie des populations à l'abri des besoins élémentaires. A cela s'ajoute le développement des activités économiques qui accroîtra les revenus des populations du secteur de commerce.

### 3- Critères d'analyse de la programmation des interventions

L'analyse financière et économique du plan de restructuration des quartiers de la CAG1 permet de dégager des critères d'appréciation de la programmation. Ils font la synthèse de plusieurs variables. En fonction de leur importance, ils sont notés de 1 à 20.

**Tableau 11 : Critères d'analyse de la programmation**

Variables principales	Variables descriptives	Notation maximale	Notation attribuée
<b>Pertinence du projet</b>	Population bénéficiaire	3	<b>X</b>
	Coût du projet		
	Coûts/habitant		
Retour des investissements	Volume des investissements	6	<b>X</b>
	Durée		
	Priorisation du projet		
Services de base	Accès aux services urbains	5	<b>X</b>
	Accès à la santé		
	Accès à l'éducation		
Séquentiel des opérations	Enchaînement	6	<b>X</b>
	Adéquation des services		
	Avis des populations,		
	Cohésion sociale		
<b>Total</b>		<b>20</b>	<b>20</b>

**NB :** Ces critères nécessitent quelques explications pour plus de compréhension

La **Pertinence du projet** explique sa raison d'être et la nécessité de sa réalisation. La réalisation du projet répond-elle aux attentes de l'heure ?

Le **retour des investissements** matérialise le temps indiqué ou la possibilité pour récolter les sommes qui seront investies si on envisage la réplication d'une telle opération.

Les **services de base** désignent à la fois les services collectifs (santé, éducation) et les services urbains dont l'eau, l'électricité, l'assainissement, etc.

Le **Séquentiel des opérations** n'est rien d'autre l'enchaînement logique des opérations permettant d'établir une hiérarchie dans l'exécution

## Conclusion

Le programme d'investissement prioritaire permettra à la population, à la commune et à tous les partenaires au développement impliqués dans la mise en œuvre de la restructuration des quartiers méridionaux de la CAG1 de mieux se déployer pour l'amélioration du cadre et des conditions de vie des populations locales. Il a été élaboré avec la concertation des différents acteurs.

Le PIP apparait de ce fait comme un outil de réconciliation des intérêts locaux qui sous-tendent la restructuration des quartiers ou de toute autre opération d'aménagement in situ. La réussite de sa mise en œuvre suppose à la base une volonté d'intégration du MO et un suivi/évaluation dont les résultats sont utilisés pour y apporter des correctifs nécessaires. C'est donc un baromètre au service du MO

Ce PIP accompagne et renforce la mobilisation des fonds pour la réalisation de ce projet dont le coût total est estimé à **41 110, 622702 millions de FCFA** soit **198 219 010 Fcfa le coût de l'aménagement à l'hectare.**



## Table des matières

<b>RESUME .....</b>	<b>2</b>
<b>LISTE DES TABLEAUX .....</b>	<b>4</b>
<b>LISTE DES FIGURES .....</b>	<b>4</b>
<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
<b>I- CONTEXTE.....</b>	<b>6</b>
<b>II- OBJECTIFS.....</b>	<b>6</b>
1- OBJECTIF PRINCIPAL .....	6
2- OBJECTIFS SPECIFIQUES .....	7
<b>III- METHODOLOGIE .....</b>	<b>7</b>
<b>IV- PLAN D'INVESTISSEMENT PRIORITAIRE (PIP) .....</b>	<b>7</b>
<b>V- NATURE ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DES AMENAGEMENTS PROJETES.....</b>	<b>14</b>
1- SUIVI/EVALUATION .....	15
2- ANALYSE FINANCIERE ET ECONOMIQUE DU PROJET .....	19
a) <i>Analyse financière</i> .....	19
b) <i>Analyse de la rentabilité économique du projet</i> .....	25
3- CRITERES D'ANALYSE DE LA PROGRAMMATION DES INTERVENTIONS.....	28
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>30</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>32</b>



# Annexe

ENTRE

**LE MINISTERE DE L'HABITAT ET DU DEVELOPPEMENT URBAIN**

CI-APRES DESIGNE(MINH DU)

REPRESENTE PAR SON MINISTRE, MONSIEUR **Jean Claude MBWENTCHOU**

D'UNE PART

ET

**LA MISSION D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX**

CI-APRES DESIGNE (MAETUR)

REPRESENTE PAR SON DIRECTEUR, MONSIEUR **Louis Roger MANGA**

D'AUTRE PART

Année 2016-2017

2

REPUBLIQUE DU CAMEROUN  
Paix - Travail - Patrie  
-----  
MINISTERE DE L'HABITAT ET  
DU DEVELOPPEMENT URBAIN

REPUBLIC OF CAMEROON  
Peace - Work - Fatherland  
-----  
MINISTRY OF HOUSING AND  
URBAN DEVELOPMENT

CONVENTION D'ASSISTANCE TECHNIQUE N° 00026721 /MINHDU/MAETUR POUR LA  
REALISATION DE L'ETUDE EN VUE DE LA RESTRUCTURATION/RENOVATION DES QUARTIERS  
SOUS-STRUCTURES DANS LA COMMUNAUTE URBAINE DE GAROUA : ZONE PRIORITAIRE 1

TITULAIRE :	<b>MISSION D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX (MAETUR)</b> BP : 1248 Yaoundé Tél : 222 22 21 02/222 22 21 13 Fax : 222 23 31 90 N° contribuable : <b>M067700006352M</b> N° compte de dépôt au trésor public : <b>4504095</b>
OBJET :	<b>ETUDE DE LA RESTRUCTURATION/RENOVATION DES QUARTIERS SOUS-STRUCTURES DANS LA COMMUNAUTE URBAINE DE GAROUA : ZONE PRIORITAIRE 1</b>
LIEU D'EXECUTION :	GAROUA
DELAI D'EXECUTION :	Vingt deux (22) mois
MONTANT DE LA CONVENTION D'ASSISTANCE	HTVA: 156 557 652 F CFA TVA: 30 137 348 F CFA TTC: <b>186 695 000 F CFA</b> AIR: 3 444 268 F CFA NAM: 153 113 384 F CFA
FINANCEMENT :	<b>BIP MINHDU 2016 et suivants</b>
IMPUTATION :	50 38 496 02 441510 2029

SIGNE LE: 11 0 OCT 2016

ENREGISTRE LE

1

ENTRE

**LE MINISTERE DE L'HABITAT ET DU DEVELOPPEMENT URBAIN**

CI-APRES DESIGNE(MINH DU)

REPRESENTE PAR SON MINISTRE, MONSIEUR **Jean Claude MBWENTCHOU**

D'UNE PART

ET

**LA MISSION D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX**

CI-APRES DESIGNE (MAETUR)

REPRESENTE PAR SON DIRECTEUR, MONSIEUR **Louis Roger MANGA**

D'AUTRE PART

Année 2016-2017

2

## SOMMAIRE

<u>ARTICLES</u>	<u>PAGES</u>
<b>PREAMBULE</b>	
<b>ARTICLES 1 à 4</b>	
• De l'objet du contrat	4
• Des pièces constitutives	
• Des obligations de la MAETUR	
• Des obligations du MINHDU	
<b>ARTICLES 5 à 6</b>	5
• Des obligations communes des parties	
• Des Conditions financières	
<b>ARTICLES 7 à 10</b>	6
• Des Modalités d'exécution des activités	
• De la durée d'exécution	
• Des cas de forces majeures	
• Du suivi-évaluation et de mise en œuvre	
<b>ARTICLES 11</b>	7
• Du planning d'exécution des prestations	
<b>ARTICLES 12 à 13</b>	8
• De la réception technique	
• Du nantissement	
<b>ARTICLES 14 à 20</b>	9
• De la dénonciation	
• Des lois et règlements applicables	
• Du règlement des litiges	
• De la révision	
• De la résiliation	
• De la date de prise d'effet	
• De l'élection de domicile	
<b>ARTICLES 21</b>	10
Termes de référence de l'étude en vue de la restructuration / rénovation des quartiers sous - structures dans la communauté urbaine de Bafoussam : zones prioritaires 1	
<b>ARTICLES 22</b>	24
Détail estimatif	

## **PREAMBULE**

Considérant la convention cadre N° 00833/C/MINHDU/SG du 06 juillet 2015 qui lie le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain à la Mission d'Aménagement et d'Equiperment des Terrains Urbains et Ruraux pour la réalisation des opérations d'aménagement concerté et de restructuration/rénovation urbaine au Cameroun.

Considérant que cette convention est à exécution successive, synallagmatique et commutative, le présent contrat d'assistance technique décline certaines activités et engagements des parties pour le compte des exercices budgétaires 2016 et suivants comme suit :

### **Article 1<sup>er</sup> :- De l'objet de la convention d'assistance technique**

La présente convention d'assistance technique a pour objet de préciser les conditions et modalités qui s'appliquent à l'assistance technique de la Mission d'Aménagement et d'Equiperment des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR) auprès du Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU), pour l'étude de la restructuration/rénovation des quartiers sous-structures dans la Communauté Urbaine de GAROUA : zone prioritaire 1.

### **Article 2 :- Pièces constitutives de la convention d'assistance technique**

Les documents ci-après approuvés par les deux parties font parties intégrante de la présente convention d'assistance technique :

- les Termes de Références de l'étude de la restructuration/rénovation des quartiers sous-structures dans la Communauté Urbaine de GAROUA : zone prioritaire 1;
- le détail estimatif;
- l'offre de la MAETUR dans toutes ses dispositions non contraires à la présente convention d'assistance technique.

### **Article 3 :- Des obligations de la MAETUR**

La MAETUR s'engage à :

- exécuter dans les délais les prestations à elles confiées ;
- exécuter les prestations dans le strict respect des termes de référence ;
- impliquer les collectivités territoriales décentralisées et les services déconcentrés du MINHDU dans la réalisation des prestations ;
- organiser la réunion de lancement des activités du projet ;
- organiser la communication autour du projet ;
- mobiliser les populations et les acteurs locaux pour une participation active ;
- actualiser l'identification des quartiers sous structurés et sous équipés de l'ensemble de la ville ainsi que les zones d'urbanisation futures ;
- organiser les ateliers de validation des livrables, ainsi que les réunions d'animation et de suivi du projet.

### **Article 4 :- Des obligations du MINHDU**

Le MINHDU s'engage à :

4

- Mettre en place un cadre de concertation, dans la ville de GAROUA, ayant pour objectif l'encadrement du projet ;
- Mobiliser les communes et la Communauté Urbaine de GAROUA à une collaboration étroite avec la MAETUR, dans le cadre de l'exécution de la présente convention d'assistance technique ;
- Faciliter les contacts entre la MAETUR et les autres administrations publiques et institutions sollicitées dans le cadre des activités objets de la présente convention d'assistance technique ;
- Mettre à la disposition de la MAETUR les financements et les appuis institutionnels nécessaires à l'exécution de ses engagements contractuels ;
- Mettre à la disposition de la MAETUR tous les documents nécessaires à la bonne réalisation de sa mission ;
- Suivre et évaluer la mise en œuvre de la présente convention d'assistance technique et de ses annexes.

#### **Article 5 :- Des obligations communes des parties**

Les parties prennent, chacune en ce qui la concerne, au titre du présent contrat, toutes les mesures générales et particulières propres à assurer l'exécution des obligations qui en découlent et à faciliter la poursuite de ses objectifs.

#### **Article 6 :- Des conditions financières**

- (1) Le montant de la convention d'assistance technique pour la réalisation des activités est déduit du Budget d'Investissement Public du MINH DU au titre des exercices 2016 et suivants. Il s'élève à cent quatre vingt six millions six cent quatre vingt quinze mille de CFA (186 695 000) FCFA TTC, réparti comme suit :
- soixante-quinze millions (75 000 000) F CFA en 2016 ;
  - soixante-quinze millions (75 000 000) F CFA en 2017 et
  - trente six millions six cent quatre vingt quinze mille (36 695 000) F CFA en 2018.

Ce Montant est ferme et non révisable. Il ne peut donc être rectifié qu'à la suite d'une modification de prestations demandée par le maître d'ouvrage. Toute modification de ce montant ne peut intervenir que par voie d'avenant.

- (2) Les fonds seront virés à la paierie générale du trésor dans le compte de dépôt n°4504095 ouvert au nom de la MAETUR.
- (3) Il sera procédé à la mise à disposition des fonds pour le financement des activités par phase d'appel de fonds accompagné d'un mémoire des dépenses de la MAETUR suivant la répartition ci-après :
- Une première tranche de soixante quinze millions (75 000 000) F CFA ;
  - Une deuxième tranche de soixante quinze millions (75 000 000) F CFA ;
  - Une troisième tranche de trente six millions six cent quatre vingt quinze mille (36 695 000) F CFA.

Les débloques de fonds de la deuxième et troisième phase sont conditionnés, en sus du mémoire des dépenses, de l'état d'avancement de la phase précédente et du rapport d'étape y afférent.

5



La TVA et autres taxes requises seront reversées au Trésor Public en même temps que la mise à disposition des ressources au profit de la MAETUR.

#### **Article 7 :- Des modalités d'exécution des activités**

L'exécution des activités sera faite dans le strict respect des termes de référence et des offres technique et financière, élaborés dans le cadre de la présente convention, joints en annexe.

#### **Article 8 :- De la durée d'exécution**

La durée de l'exécution de toutes les activités programmées est de vingt deux (22) mois à compter de la date de signature de l'ordre de service de démarrer les prestations.  
L'ordre de service de démarrer les prestations sera signé après le virement des fonds représentant la première tranche dans le compte de dépôt de la MAETUR au trésor.  
Il est précisé que ce délai comprend toutes les sujétions d'études et les périodes de validation intermédiaires des livrables.

#### **Article 9 :- Cas de force majeure**

En cas de force majeure, la MAETUR notifiera par écrit au maître d'ouvrage l'existence de celles-ci et ses motifs avant le quinzième jour qui a suivi l'évènement.

L'expression « force majeure » désigne un évènement qui n'est pas attribuable à sa faute ou à sa négligence et qui est imprévisible et inévitable.

#### **Article 10 :- Du suivi-évaluation et de mise en œuvre**

Le comité local de suivi de la mise en œuvre de la présente convention d'assistance technique dont la composition est définie ci-après, coordonne l'ensemble du projet sur le double plan administratif et technique, prévalide les livrables dans le cadre des ateliers et rend compte au maître d'ouvrage des éventuelles difficultés et lui fait des suggestions correctives.  
Il se réunit sur convocation de son président en vue de la validation des différentes phases de l'étude et exceptionnellement en vue du règlement de certains litiges liés à l'avancement des prestations.

(1) Le comité local de suivi est composé ainsi qu'il suit :

**Président :** Le Délégué du Gouvernement auprès de la Communauté Urbaine de GAROUA ou son représentant

**Rapporteurs :** Le Délégué Départemental/MINHDU-Mifi et le Chef des Services Techniques de la CU Garoua

**Membres :**

- Le délégué régional de l'Habitat et du Développement Urbain du Nord ;
- Le délégué départemental des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières de la Bénoué ;
- Le délégué départemental de l'Eau et de l'Energie de la Bénoué ;
- Le délégué départemental de l'environnement et de Protection de la Nature de la Bénoué ;
- Le délégué départemental des Affaires Sociales de la Bénoué ;
- Le délégué départemental des Marchés Publics de la Bénoué ;
- Un représentant local de l'Ordre National des Urbanistes du Cameroun ;
- Un représentant local de l'Ordre National des Ingénieurs de Génie Civil du Cameroun ;
- Un représentant local de l'Ordre National des Architectes du Cameroun ;
- Les concessionnaires locaux des réseaux d'eau et d'électricité ;

Les maires des communes d'arrondissement de la ville de Garoua concernés ou leurs représentants.

Le comité local de suivi sera assisté par le secrétariat technique du comité de suivi de la convention cadre.

Toute autre personne en raison de sa compétence, pourra être invitée à prendre part aux assises du comité local en fonction des questions à aborder.

(2) Le MINH DU est le maître d'ouvrage, il est le propriétaire exclusif des extrants produits par la MAETUR. Il spécifie la commande, paye les prestations, veille à la bonne marche des activités et réceptionne les rapports validés par le comité de suivi de la mise en œuvre de la convention.

(3) Le rôle du Chef de service de la convention d'assistance technique est assuré par le Directeur des Opérations Urbaines. En tant que chef du projet, il assure le contrôle administratif, technique et financier du projet et rend compte au maître d'ouvrage.

(4) Le rôle de l'Ingénieur de la convention d'assistance technique est co-assuré par le Sous-Directeur des Opérations d'Aménagement et d'Embellissement et le Chef des services techniques de la communauté urbaine de GAROUA. L'Ingénieur assure le contrôle technico-financier de la commande et rend compte au Chef de service.

(5) Les indicateurs de suivi-évaluation sont les rapports d'étape prescrits dans les termes de référence ainsi qu'il suit :

- Mission de démarrage
- Mission 1 : Diagnostic participatif
- Mission 2 : Etude de faisabilité et plan de restructuration
- Mission 3 : Etude technique des programmes d'aménagement
- Mission 4 : Programmes d'intervention
- Mission 5 : Stratégie de mobilisation des ressources et montage institutionnel de mise en œuvre
- Mission transversale aux 5 missions : ingénierie sociale

La MAETUR disposera d'un délai de quatorze (14) jours pour lever les réserves émises sur les livrables.

Les frais de fonctionnement des comités de suivi seront supportés par la MAETUR dans le cadre de l'exécution du projet.

#### **Article 11 :- Du planning des prestations**

La MAETUR devra se conformer au planning prévu dans les termes de référence, ainsi qu'il suit :

No	Désignation	Délais (mois)
0	Mission de démarrage	3 semaines
	Réunion de validation	2 semaines
1	Mission 1 : Diagnostic participatif	12 semaines
	Atelier de validation	4 semaines
2	Mission 2 : Etude de faisabilité et plan de restructuration	11 semaines

7

No	Désignation	Délais (mois)
	Atelier de validation	6 semaines
	Publication auprès des populations et consolidation des observations	6 semaines
3	Mission 3 : Etude technique des programmes d'aménagement	11 semaines
	Réunion de validation	4 semaines
4	Mission 4 : programmes d'interventions	11 semaines
	Réunion de validation	4 semaines
5	Mission 5 : Stratégie de mobilisation des ressources et montage institutionnel de mise en œuvre	8 semaines
	Atelier de validation des missions 3, 4 et 5	6 semaines

### **Article 12 :- Du suivi et de la réception technique**

#### (1) Du suivi

Le suivi de la mise en œuvre de la présente convention d'assistance technique sera assuré par le comité de suivi de la convention cadre et le comité local.

#### (2) De la recette technique

La MAETUR est tenue de solliciter la réception de tous ses rapports provisoires par lettre recommandée ou message porté contre décharge adressée au maître d'ouvrage, avec copie à aux Ingénieurs de la convention d'assistance technique.

A la suite de chaque atelier de validation tenu au niveau local, la commission de recette technique sera convoquée par le maître d'ouvrage à l'effet d'examiner le rapport produit par la MAETUR en vue de sa réception technique.

La commission de recette technique sera composée comme suit :

**Président** : le Ministre de l'Habitat et du Développement Urbain ou son représentant ;

**Vice président** : le Délégué du Gouvernement auprès de la Communauté urbaine de Garoua ou son représentant ;

**Rapporteur** : le Sous Directeur des Opérations d'Aménagement et d'Embellissement ;

#### **Membres :**

Le Directeur des Opérations Urbaines ;

Le Directeur de l'Habitat Social et de la Promotion Immobilière ;

Le Directeur de l'Architecture et des Normes d'Habitat ;

Le Chef de Division des Etudes, de la Planification et de la Coopération ;

Le Chef de la Division du Développement Social Urbain ;

Le Coordonateur du Programme de Gouvernance Urbaine ;

Le Délégué Régional de MINH DU-Nord ;

Le représentant du Ministère des Marchés Publics.

La commission statuera sur la base de la présentation des rapports produits par la MAETUR, des procès-verbaux de validation et rapports des ateliers du comité local.

### **Article 13 :- Du nantissement**

En vue de l'application du régime de nantissement, sont désignés comme suit :

8

+ 8

- \* Responsable chargé de la liquidation : Le maitre d'ouvrage
- \* Responsable chargé de l'ordonnancement : Le maitre d'ouvrage
- \* Comptable chargé des paiements : La paierie générale du trésor.
- \* Autorités compétentes pour fournir tous les renseignements nécessaires : Les Ingénieurs du contrat

**Article 14 :- De la dénonciation**

La présente convention d'assistance technique peut être dénoncée par l'une ou l'autre des parties, au moyen d'une lettre avec accusé de réception moyennant un préavis d'un mois.

**Article 15 :- Des lois et règlements applicables**

La présente convention d'assistance technique est régie par les lois et règlements de la République du Cameroun

**Article 16 :- Du règlement des litiges**

(1) Tout litige survenu dans le cadre de l'exécution de la présente convention d'assistance technique est résolu à l'amiable.

(2) Au cas où le litige persiste, il sera porté à l'arbitrage du Premier Ministre, Chef du Gouvernement.

**Article 17 :- De la révision**

(1) La partie qui prend l'initiative d'apporter une modification à la présente convention d'assistance technique doit en aviser l'autre par courrier, avec accusé de réception.

(2) Toute modification devra être acceptée par les deux parties et fera l'objet d'un avenant à la présente convention d'assistance.

**Article 18 :- De la résiliation**

En cas d'inobservation des clauses substantielles de la présente convention d'assistance technique, l'une ou l'autre partie peut par lettre avec accusé de réception, manifester son intention de résilier la convention d'assistance technique.

La convention d'assistance technique peut être résiliée en cas de défaillance dûment constatée.

**Article 19 :- De la date de prise d'effet**

La présente convention d'assistance technique prend effet à compter de sa date de signature par les parties.

**Article 20 :- De l'élection de domicile**

Pour l'exécution des clauses du présent accord, les parties font élection de domicile à :

(1) Yaoundé pour le MINHDU, Téléphone : (237) 222 21 72 12

9



(2) Yaoundé pour la MAETUR, Fax : (237) 222 21 99 15  
BP : 157 Yaoundé  
Téléphone : (237) 222 22 21 02/222 22 21 13  
Fax : (237) 222 23 31 90

**Article 21.- Termes de référence de l'étude en vue de la restructuration / rénovation des  
quartiers sous - structures dans la communauté urbaine de Bafoussam : zones prioritaires  
1**

**CONTEXTE ET JUSTIFICATION**

L'urbanisation du Cameroun qui s'est accélérée à partir de la fin des années 1970 s'est faite dans un contexte marqué d'une part par une insuffisance de dispositif réglementaire fort permettant une occupation harmonieuse des espaces urbains et d'autre part par un environnement économique de crise caractérisé par une quasi-absence de ressources financières publiques et privées. L'impact sur l'état d'urbanisation est un environnement urbain fait à près de 70% d'espaces précaires, sous-structurés et traduisant à n'en point douter une grande pauvreté urbaine.

Ces espaces de pauvreté sont concentrés dans les noyaux centraux, les zones inondables, les flancs des collines, à proximité des centres d'emplois formels ou informels (port, aéroport, marchés, universités, grands centres hospitaliers, grands équipements sportifs, etc.). Pour la plupart, ils constituent des gisements fonciers dont la valorisation permettrait de booster l'économie de ces quartiers et de l'ensemble de la ville, en même temps qu'elle permettrait d'améliorer et de densifier l'habitat. A la suite de la reprise économique, le système législatif en matière d'urbanisme a été rétabli à travers la loi N°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun et ses décrets d'application dont ceux qui ont mis en place des outils et les modalités d'aménagements fonciers urbains.

La stratégie de Développement du sous-secteur urbain élaborée en 2011, qui décline l'objectif assigné à ce sous secteur, a adopté trois(03) programmes opérationnels dont le Programme de Développement de l'Habitat (PDH) visant à : « rationaliser l'occupation de l'espace urbain et réduire de façon significative la proportion de l'habitat indécemment en milieu urbain ». Depuis la reprise des activités dans le secteur urbain en 2004, l'essentiel des investissements dans le secteur urbain a permis surtout de développer la mobilité urbaine à travers la construction / réhabilitation des voiries structurantes (sur fonds BIP, PID), d'améliorer de drainage primaire à Yaoundé (Projet PADY) et dans une moindre mesure à la construction des logements sociaux.

Le développement de proximité, pendant la même période a consisté pour l'essentiel à la réalisation des micro-projets de quartiers tels que l'aménagement des chemins piétonniers, des points d'eau, des dalots (PACDDU, FOURMI, etc.), l'entretien des pistes, le désenclavement des quartiers et à l'approvisionnement en eau, à travers des fonds tels que BIP, Fonds routier, PDUE et C2D (5%). Le développement urbain de proximité dans une approche intégrée et inclusive est ainsi resté un domaine peu exploré.

Le 1<sup>er</sup> Forum Urbain National (FUN1) tenu à Yaoundé en octobre 2014 a fait le constat de la situation de la précarité du tissu urbain au Cameroun, d'où les recommandations d'élaborer et de mettre en œuvre un programme d'amélioration des quartiers d'habitat précaire d'une part et de constituer des réserves foncières urbaines d'autre part.

Dans le cadre de sa politique sectorielle, le MINHDU, à travers le programme sus-évoqué, a fait des opérations d'aménagement foncier une priorité. De ce fait, plusieurs activités sont en cours dans

+ 8

le Plan d'Action Prioritaire (PAP) depuis 2009 dont (i) l'identification et la priorisation des quartiers sous-structurés, (ii) les études préparatoires pour les opérations de restructuration/rénovation de certains quartiers, (iii) l'implémentation du PPAB avec l'appui technique de ONU Habitat, (iv) l'étude d'aménagement des réserves foncières urbaines et (v) une étude de la stratégie d'amélioration des espaces urbain précaire.

La MAETUR, aménageur institutionnel de l'Etat, chargé entre autre de la restructuration/rénovation des quartiers spontanés, a suivi dans les années 90 expérience en matière de restructuration au Cameroun au quartier Nylon à Douala. De ce fait elle détient une certaine expérience qu'on peut capitaliser dans la recherche d'une démarche de traitement des espaces urbains sous structurés. Dans ce sens, le MINHDU a signé avec la MAETUR une convention cadre N°00833/C/MINHDU/SG du 06 juillet 2015 ayant pour objet la réalisation des opérations d'aménagement concertée et de restructuration/rénovation urbaine.

Le MINHDU entend mettre en application cette convention pour les études de restructuration des quartiers centraux de la ville de Garoua par la présente convention d'assistance.

Cette ville qui bénéficie déjà du programme « C2D capitales régionales » et dont le PDU est en cours d'élaboration dans le cadre du PAMOCCA.

De plus, les quartiers retenus ont été identifiées par la communauté urbaine de Garoua.

## 1. OBJECTIFS DE L'ETUDE

### 1.0. Objectif général

Cette étude vise, à proposer la création d'un espace urbain attrayant capable de mettre en valeur le potentiel socio-économique de la zone d'étude et de la ville.

### 1.1. Objectifs spécifiques

- Identifier et prioriser les quartiers sous structurés de l'ensemble de la CU de Garoua ;
- Actualiser l'inventaire des zones d'urbanisations futures de ces villes ;
- Contribuer à améliorer les conditions de vie dans les quartiers populaires (faciliter l'accès aux services urbains de base, désenclaver les quartiers sous-structurés, sécuriser les terrains, produire des parcelles susceptibles de favoriser l'augmentation de l'offre en logements, commerces, services, des espaces verts et de loisirs) ;
  - Organiser, animer, sensibiliser et former les populations pour une implication active dans la préparation et la mise en œuvre des programmes de viabilisation des zones concernées par l'étude ;
  - Faire une étude de faisabilité (comprenant entre autres une étude foncière exhaustive de chacune de la zone d'étude, assise sur une cartographie géo-référencée et une étude de rentabilité financière et économique des opérations proposées) en vue de l'amélioration du statut urbain de la zone concernée à travers la réalisation des opérations de restructuration et d'aménagement concerté assorti des propositions simples et concrètes sur le plan institutionnel, techniques, financières, environnementales et sociales ;
    - Accompagner les maires dans la publication de l'option d'aménagement retenue ;
    - Elaborer un plan de restructuration de la zone d'étude ;
    - Elaborer les documents techniques de mise en œuvre des programmes de viabilisation des quartiers concernés ;

- Formuler une stratégie de mobilisation des ressources ;
- Proposer un dispositif institutionnel pour la mise en œuvre du plan de restructuration.

## 2. RESULTATS ATTENDUS

- R1. Les quartiers sous structurés et sous équipés de l'ensemble de la CU de Garoua sont identifiés et priorisés ;
- R2. L'inventaire des zones d'urbanisations futures de ces villes est actualisé ;
- R3. L'amélioration des conditions de vie dans les quartiers populaires est prise en compte (à travers la facilitation de l'accès aux services urbains de base, le désenclavement des quartiers sous-structurés, la sécurisation des terrains, la production des parcelles susceptibles de favoriser l'augmentation de l'offre en logements, commerces, services, des espaces verts et de loisirs) ;
- R4. Les populations sont impliquées dans la préparation et la mise en œuvre des programmes de viabilisation des zones concernées par l'étude ;
- R5. L'étude de faisabilité est menée ;
- R6. L'accompagnement des maires dans la publication de l'option d'aménagement retenue est effective ;
- R7. Le plan de restructuration de la zone d'étude est élaboré ;
- R8. Les documents techniques de mise en œuvre des programmes de viabilisation des quartiers concernés sont produits ;
- R9. La stratégie de mobilisation des ressources est définie ;
- R10. Le dispositif institutionnel pour la mise en œuvre du plan de restructuration est connu.

## 3. PRINCIPES D'INTERVENTION

Ce projet vise à organiser l'espace à travers le maintien, l'extension ou l'accueil de l'habitat ou des activités, la réalisation des équipements collectifs et de viabilisation, la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et des espaces naturels des quartiers exclus de l'urbanisation normale de la ville.

Le principe de base de ces aménagements doit permettre l'amélioration des conditions de vie des populations des quartiers concernés ainsi que le développement urbain harmonieux et cohérent, tout en étant économiquement avantageux. De ce fait, les possibilités d'aménagement concerté devront être exploitées.

Pour ce faire, l'intervention visera :

- La densification du quartier ;
- Le recasement des populations impactées sur le même site à l'effet de minimiser les coûts de déplacement et les coûts sociaux dus au changement de la zone de résidence et d'activité ;
- La densification par la hauteur dans l'optique de rentabiliser les équipements apportés et éviter l'étalement urbain coûteux en équipement et VRD ;
- La mise en valeur des parcelles stratégiquement localisées (promotion des biens publics marchands) ;
- L'impulsion et l'affirmation de la vocation du quartier/zone tel que programmé dans les documents de planification existants et autres documents stratégiques de la ville de manière à participer efficacement au processus dynamique de l'émergence de la ville.

### 3.0. Cadre réglementaire

Les interventions s'appuieront sur des outils réglementaires en vigueur au Cameroun, notamment :

12

A J

- La Loi N° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun et ses textes subséquents;
- La loi N° 2004/017 du 22 juillet 2004 portant orientation de la Décentralisation ;
- La loi N°2004/018 du 22 Juillet 2004 Fixant les règles applicables aux Communes ;
- La loi N°97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion Immobilière et textes subséquents;
- Le respect d'une part de la réglementation en vigueur en matière d'indemnisation pour cause d'utilité publique et la recherche d'autre part d'une gestion sociale des personnes négativement impactées, en considérant que les mesures de compensation devront concerner toutes les personnes affectées, quel que soit leur statut d'occupation, sans pour autant encourager l'illégalité et l'incivisme ;
- Les textes en vigueur relatifs à la protection de l'environnement ;
- Les textes en vigueur relatifs affaires foncières et domaniales.

Le projet procèdera par approche participative et inclusive, favorisant l'implication des différents acteurs (administrations, collectivités publiques, les populations installées, société civile voire les partenaires financiers) dans toutes les phases clés du projet à l'effet d'assurer un développement durable de la ville dans sa globalité.

### **3.1. Principe de participation des bénéficiaires**

Les interventions du consultant intégreront l'approche PPAB (Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles) implémentée au Cameroun avec l'appui technique d'ONU-Habitat et les directives du programme de développement durable, notamment l'objectif N°11 « faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables ».1

## **4. CONSISTANCE DES PRESTATIONS**

En dehors de la production du rapport de démarrage, la réalisation de cette étude se fera en 5 missions, à savoir :

### **4.0. Mission de démarrage**

Le consultant produira un rapport qui fera ressortir les éléments ci-après :

- une introduction rappelant le contexte, la problématique et les TDR ;
- la compréhension des missions prescrites dans les TDR ;
- l'appréciation du périmètre de l'étude qui portera sur une superficie de 150ha couvrira notamment les quartiers : PADAMA, HAOUSSARE, SOUARI MANOU, SOUARI DEPOT, YELWA, TOUPOURIRE, BAMILEKERE.

Le périmètre d'étude sera approuvé à l'occasion de la validation du rapport de démarrage. Pour ce faire, une carte de la ville montrant la zone d'étude sera produite à l'échelle 1/25 000 ;

- la méthodologie proposée par le consultant pour la conduite de l'étude ;
- le programme détaillé des activités à mener ;

<sup>1</sup> L'amélioration durable des bidonvilles ne peut être atteinte qu'à travers des efforts concertés et coordonnés par toutes les parties prenantes urbaines. Le PPAB encourage un environnement inclusif permettant à tous les intervenants de participer à la définition du futur de leur ville et de répondre aux besoins de ses citoyens. La participation sera un processus par lequel les parties prenantes influencent et partagent le contrôle sur les initiatives, les décisions, les ressources et le suivi évaluation. Dans ce cas, les parties prenantes à différents niveaux (communautaire, local et national) seront impliquées dans les phases d'identification, de planification, de conception, de mise en œuvre, d'évaluation et dans les étapes de l'après-mise en œuvre de l'amélioration des quartiers sous-structurés.

4 



- la liste du personnel affecté à l'étude, ainsi que la définition des tâches attribuées à chacun et leur durée ;
- le calendrier prévisionnel de réalisation de l'étude et de mobilisation du personnel clé sur le terrain ;
- la liste et le chronogramme détaillé des activités à mener dans le cadre des activités d'ingénierie sociale ;
- la logistique à mettre en œuvre pour le bon déroulement de l'étude ;
- les annexes diverses : modèles de fiches d'enquêtes, liste des personnes ressources à contacter, liste des documents à exploiter, références bibliographiques, etc.

Le rapport de démarrage sera validé par les services du maître d'ouvrage en collaboration avec la communauté urbaine.

#### 4.1. Mission 1 : Diagnostic participatif

Cette mission sera l'étape préalable et le fondement du processus d'action. Elle visera l'identification des forces et des faiblesses de la zone d'étude en s'efforçant de mettre en perspective l'ensemble des ressources de celle-ci (enjeux).

Cette mission comportera les séquences suivantes :

- i) L'identification et la priorisation des quartiers sous structurés et sous équipés dans la ville de Garoua ;
- ii) L'état des lieux proprement dit : il s'agira d'organiser les faits et les actions qui caractérisent la zone d'études. L'état des lieux s'appesantira sur les données recueillies sur la population, le foncier, l'enquête socio-économie, les acteurs, les infrastructures. Cette partie visera à caractériser l'occupation des sols, l'organisation sociale et sociologique et les activités économiques sur la base des données fournies par les services techniques de la Communauté Urbaine et complétées par des enquêtes détaillées de terrain dans les zones couvertes par le projet et des interviews, des principaux acteurs concernés des focus groupes, des réunions thématiques.
- iii) La détermination des enjeux : qui fera ressortir, sur le plan économique, social et environnemental les effets possibles des dynamiques à l'œuvre et les risques encourus ;
- iv) La hiérarchisation des enjeux en fonction des dynamiques observées et des objectifs visés ;
- v) La recherche des pistes d'actions possibles permettant le changement dans le sens voulu par les acteurs ;
- vi) l'analyse sommaire des études et opérations immobilières précédemment engagées dans la ville ou ailleurs sur le plan national et international. Cette analyse devra permettre de faire des orientations sur la démarche à adopter pour la suite des opérations, tant d'un point de vue administratif, institutionnel, technique, économique/financier que social.

L'analyse portera ainsi sur une évaluation des modalités techniques d'exécution des programmes envisagés, l'analyse des coûts/gains pour la collectivité ainsi que celle des questions sociales (déguerpissement, indemnisation/compensation, statut des occupants, devenir de ces occupants, les difficultés rencontrées).

La mobilisation des ressources étant une étape fondamentale pour la réussite d'une opération de restructuration, le diagnostic devra également faire ressortir **l'analyse des possibilités de mobilisation des ressources** par les différentes parties prenantes qui pourraient inclure :

- Le Gouvernement : les ministères sectoriels notamment concernés par les domaines de concentration des interventions d'amélioration (services urbains de base, foncier, logement, etc) ;

A 8

- La municipalité ;
- Les populations/ménages résidentes (représentées par le comité des résidents);
- Les propriétaires de terrains (coutumiers ou avec titres fonciers) dans la zone (souvent, les propriétaires ne vivent pas toujours dans la zone du projet ; ils louent leurs terres ou bien construisent les logements qu'ils mettent en location) ou des zones pressenties pour la relocalisation des populations déplacées ;
- Les promoteurs immobiliers ;
- Le secteur privé : plusieurs entreprises consacrent des ressources à certains types d'activités citoyennes, notamment en matière d'accès aux services urbains de base ;
- Les concessionnaires de réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement, etc) ;
- Certaines ONG internationales ;
- Les entreprises/industries de production de matériaux de construction.
- Les Partenaires technique et financiers (multilatéraux) ;
- Les Partenaires technique et financiers (bilatéraux).

Le rapport diagnostic présentera en plus,

- vii) une étude de marché des opérations immobilières qui visera à faire une étude du marché foncier, de logement et de l'offre en bâtiment à usage d'habitation et à usage Commercial, en insistant plus particulièrement sur :
- la possibilité de regroupement des propriétaires identifiés sur ces zones d'études en Groupement d'Initiative Foncières Urbaines (GIFU) pour faciliter le remembrement et l'aménagement de grands ensembles foncier en partenariat avec des investisseurs privés ou publics ;
  - Les moyens dont dispose la puissance Publique (Etat, Collectivités territoriales décentralisées, sociétés publiques d'aménagement et immobilières) pour piloter les opérations d'aménagements fonciers en minimisant les effets négatifs sur les populations vulnérables tout en évitant d'ériger l'illégalité en règle et proposer des mesures précises en vue de l'amélioration de la situation actuelle ;
  - L'analyse de l'offre et la demande de parcelles et bâtiments pour logements, services et commerces dans la ville. Cette analyse sera basée sur les hypothèses de croissance de la ville, arrêtées dans les documents de planification ou de commun accord avec les acteurs locaux, à des horizons bien précises et raisonnables ;
  - L'analyse du niveau d'adhésion des propriétaires/occupants de bonne foi vis-à-vis des opérations d'aménagements fonciers dans les quartiers ciblés au regard des orientations de modernisation de la ville d'une part et des sacrifices à consentir par eux pour régulariser leur situation précaire et illégale d'autre part ;
  - L'analyse et l'évaluation de la situation et la capacité de production des parcelles aménagées et des bâtiments à usage de logement, service et commerce des opérateurs fonciers et immobiliers privés et publics dans un cadre incitatif ou non;
  - L'analyse du niveau d'adhésion et de compréhension des propriétaires/occupants de bonne foi vis-à-vis à la pratique de la copropriété ;
  - L'analyse de la faisabilité des options suivantes ainsi que les mesures d'accompagnement à envisager : i) les populations actuellement installées sur les sites seraient intéressées à contribuer à une réinstallation dans une zone de recasement en périphérie ou dans des zones d'habitat identifiées dans le PDU ou le POS, et ou dans une Commune voisine, ii) les populations constituées en GIFU ou non acceptent, dans l'hypothèse de densification urbaine, d'être recasées sur le même site dans le cadre de la copropriété avec ou sans contribution ;

- L'évaluation pour la zone d'étude, (en extrapolant sur toute la ville) des contraintes et des conséquences liées aux pratiques des collectivités coutumières et à leur mode d'intervention en analysant notamment l'impact de la commercialisation anarchique des terrains ; évaluer également leur adhésion à la démarche d'aménagement concerté ;
- L'évaluation du poids du secteur informel dans la production de terrains à bâtir et l'auto construction des bâtiments.
- L'inventaire et l'analyse des mécanismes de financement existant pour l'accès à la propriété dans la perspective d'une prise de participation des occupants/propriétaires solvables au financement des opérations à travers les GIFU.

Le rapport de la mission 1 sera validé au cours d'un atelier auquel prendront part une cinquantaine de participants dont quinze (15) venus des services centraux du MINHDU.

#### **4.2. Mission 2 : Etude de faisabilité et plan de restructuration**

Cette mission vise à analyser la possibilité de mise en œuvre des programmes d'interventions assortis des modalités institutionnelles, techniques, financières, sociales et environnementales de leur mise en œuvre, ainsi que le délai de mise en œuvre d'une telle opération, à partir d'une analyse qui donnera une part importante à l'impact économique, financier, social et environnemental.

##### **a) Faisabilité technique, financière et économique**

###### **a-1 Propositions d'aménagement**

Le Consultant élaborera deux (02) propositions d'aménagements assorties des plans d'aménagement de la zone d'étude. Ceux-ci devront tous être en phase avec les orientations en matière d'urbanisme édictées par les documents de planification, de déplacement et de gestion de l'assainissement. Elles associeront espace de travail (services, commerces, ...), espace de détente et d'habitation, infrastructures de desserte, assainissement et drainage. L'implantation des bâtiments au sol tiendra compte du souci de densification (verticale) de l'occupation des sols, de régénération de l'environnement urbain (espaces verts) et de rentabilité des investissements.

La réflexion du consultant devra être encadrée par les cinq (05) principes de planification durable ci-après :

- Espace adéquat pour les rues et un réseau viaire efficient : les VRD et autres espaces publics devront occuper de 30% à 45% de la surface avec une moyenne de 18km de voirie par km<sup>2</sup> ;
- Favoriser la densification du tissu urbain : envisager au moins 150 personnes par ha
- Mixité fonctionnelle (autant verticale que horizontale) : au moins 40% des espaces seront alloués aux activités économiques ;
- Mixité sociale et culturelle: toute proposition, notamment celle relative à la densification en copropriété, devra pouvoir accommoder tous types de logements. Au moins 50% de la somme des surfaces habitables (représentant au moins 30 à 50% de l'ensemble des espaces créés) devront être destinés à l'habitat social. Le projet devra encourager l'accès à la sécurité foncière des résidents ;
- La spécialisation des blocks à un seul type d'activité doit être limitée à au plus 10% (encourager la mixité fonctionnelle) de l'ensemble de la zone d'étude ;
- Pour chaque scénario, le consultant déterminera les délais de mise en œuvre de l'opération et produira les plans suivants :
- Plan de situation (1/5000ème) ;

16

4/8

- Plans modélisé des terrains et des bassins versants au 1/5000ème ;
- Un plan de restructuration ou rénovation à échelle : 1/1000ème ;
- Un plan de principe d'aménagement à échelle : 1/1000ème avec une simulation des volumes en dimension 3;
- Plan d'ensemble représentant les schémas de principe des différents réseaux au 1/5000ème.

#### **a-2 Opérations d'aménagements**

Le Consultant étudiera la faisabilité technique et financière des opérations d'aménagement de parcelles destinées à l'apport d'un ou des équipement(s) à même d'enclencher le processus endogène de développement du quartier, à travers le développement d'opérations immobilières de standing, à usage de bureaux, de commerces ou de logement de moyen standing et social, mais aussi la mise en œuvre des projets de voirie, d'assainissement et de drainage. Tout ceci en tenant compte :

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

Sur la base des données du marché, le consultant effectuera, pour chaque quartier, une analyse financière permettant d'en établir la rentabilité (marge brute, rentabilité interne, etc.).

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

#### **b) Faisabilité institutionnelle et réglementaire**

Le Consultant proposera les modalités institutionnelles et réglementaires de réalisation de ces opérations, sur la base des textes réglementaires en vigueur au Cameroun. Au-delà, un accent particulier sera mis notamment sur les dispositions réglementaires à respecter en matière de : DUP, GIFU, Copropriété, droit de préemption, etc., mais également en ce qui concerne la nature des opérateurs potentiels, les éléments du cahier de charges, les rôles et/ou contributions éventuelles des pouvoirs publics (CU, MINHDU, MINDCAF, MINEE, MINEPDED, MINATD, etc.).

#### **c) Faisabilité environnementale et sociale**

Le Consultant définira, sur la base du processus participatif, un document cadre de gestion environnementale et sociale à respecter lors de la mise en œuvre du projet, suivant les directives en vigueur. Le canevas à suivre prendra en compte :

- (i) la description du projet et des sous-projets, le cadre institutionnel et réglementaire applicable en matière de gestion de l'environnement ;
- (ii) les conditions biophysiques de l'état initial ;
- (iii) identification, évaluation et analyse des impacts ;
- (iv) les mesures d'atténuation des impacts négatifs et de bonification des impacts positifs ;
- (v) un plan de consultation public avec une analyse de l'acceptabilité sociale de la restructuration/rénovation urbaine et
- (vi) les coûts de mise en œuvre du cadre de gestion environnementale et sociale.

17

Ce volet dont les estimations seront présentées, fera l'objet de consultations publiques au sein desdits quartiers, dans des locaux négociés par le Consultant, mis à disposition par les chefs de quartiers, ou à défaut dans les locaux de la Commune d'Arrondissement concernée.

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

Cette évaluation sera faite sur la base des données mises à disposition par l'administration, complétées par des enquêtes de terrain, mais aussi des rapports des opérations menées dans d'autres pays (Sénégal, Maroc, Mali, Côte d'Ivoire et le Togo) à la charge du Consultant.

**Au terme de cette étude de faisabilité, un atelier de pré-validation sera organisé. Au cours de celui-ci, un scénario d'aménagement sera retenu.**

**A la suite de cet atelier, le maire/Délégué du Gouvernement aura un délai d'un mois pour publier auprès des populations les conclusions de l'atelier de pré-validation de l'étude de faisabilité et recueillir leurs observations.**

**Au terme de cette publication, le consultant élaborera, sur la base de l'étude de faisabilité et des observations pertinentes recueillies auprès des populations, le plan de restructuration conformément à l'article 11 de la section II du décret N° 2008/0738/PM du 23 avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier. Ce plan de restructuration comprendra :**

- le diagnostic de l'existant avec un accent particulier sur l'enquête parcellaire et socio-économiques ;
- les propositions d'aménagement assorties du programme d'investissement prioritaire ;
- le cadre de gestion environnemental et social ;
- le règlement spécifique d'urbanisme de la zone de restructuration ;
- les modalités de réalisation du projet de restructuration ;
- un jeu de plans comprenant :  
Plan de situation (1/5000ème) ;

Plans modélisés des terrains et des bassins versants au 1/5000ème ;

Un plan de restructuration ou rénovation à échelle : 1/1000ème ;

Un plan de principe d'aménagement à échelle : 1/1000ème avec une simulation des volumes en dimension 3 ;

Plan d'ensemble représentant les schémas de principe des différents réseaux au 1/5000ème.

**NB : le consultant est tenu de mener toutes les démarches nécessaires conformément à la réglementation en vigueur afin d'obtenir l'approbation, auprès des autorités compétentes du plan de restructuration.**

#### **4.3. Mission 3 : Etude technique des programmes d'aménagement**

Le consultant devra prendre en considération les différentes études menées et les grands projets

déjà identifiés, les contraintes de réseaux, les interventions de drainage et assainissement ainsi que les contraintes d'aménagement d'espaces publics (zones de taxis, de bus, de commerces et marchés).

La proposition d'aménagement retenue à la suite de l'étude de faisabilité fera l'objet d'une étude technique pour les principaux projets du programme d'investissement prioritaire portant sur la voirie, le drainage primaire, l'approvisionnement en eau et électricité, l'évacuation des ordures ménagères.

Le dossier technique comprendra un mémoire et un dossier de plans, assortis des éléments suivants :

#### a) Le mémoire

Un mémoire à caractère descriptif, explicatif et justificatif renfermera le récapitulatif des données et l'établissement de toutes les données de base pour le dimensionnement et pour le calcul des voiries, ouvrages et réseaux divers.

Ces données concernent essentiellement :

- le rappel des données socioéconomiques, environnementales et naturelles de base et solutions proposées par le consultant ;
- le diagnostic des voiries et réseaux existants à l'approche et dans les zones d'étude ;
- le diagnostic des équipements et services urbains de base ;
- la définition des principaux réseaux primaires, secondaires et tertiaires projetés.
- la vérification des options du projet urbain en justifiant le dimensionnement des voiries et des réseaux divers, ainsi que des réserves pour équipements ;
- l'établissement et la justification d'un schéma de structure de la trame viaire ;
- l'établissement du justificatif des types d'aménagements retenus ;
- l'établissement et la justification hydraulique du dimensionnement des ouvrages proposés comportant les notes de calcul ;
- l'estimation globale, des coûts des infrastructures projetées ;
- l'évaluation des dépenses afférentes à l'exécution du projet basée sur un avant métré sommaire sera établie ;
- les devis des travaux de libération des emprises, de viabilisation du quartier (voirie primaire et secondaire, réseaux de drainage primaire, approvisionnement en eau et électricité, équipement d'assainissement liquide, de collecte des déchets, autres espaces publics à créer, etc.), de réalisation des constructions d'aménagements prévus ;
- le dossier d'expropriation contenant la liste des propriétaires et leurs biens (foncier, bâti, culture, etc.) qui pourraient être touchés dans le cadre des travaux de viabilisation ;
- Le rappel des dispositions pertinentes du cadre de gestion environnementale et sociale ;
- etc.

#### b) Le dossier de plans

De manière générale, les échelles des plans seront celles définies par la loi en vigueur en matière d'urbanisme (compris entre 1/500<sup>ème</sup> et 1/1000<sup>ème</sup> pour les plans de secteur).

Le rapport d'avant-projet sommaire (APS) comprendra notamment les plans suivants :

- Tracés en plan des réseaux projetés au 1/5000<sup>ème</sup> ;

- Profils en long (1/1000<sup>ème</sup> - 1/500<sup>ème</sup>) et en travers (1/100<sup>ème</sup> - 1/10<sup>ème</sup>) des voiries et réseaux primaires ;
- Plans des ouvrages types, au 1/100<sup>ème</sup>, 1/50<sup>ème</sup> ou 1/20<sup>ème</sup>.
- Des plans des principales voiries (échelle : entre 1/500<sup>ème</sup> et 1/1000<sup>ème</sup>) avec une simulation en dimension 3

#### 4.3 Mission 4 : Programmes d'intervention

A la suite des éléments ci-dessus, le Consultant proposera des programmes d'intervention (nature, modalités de mise en œuvre, calendrier, etc.).

Le consultant présentera les critères d'analyse de la programmation des interventions, qui seront validés par l'Administration en collaboration avec les communautés urbaines et les communes d'arrondissement concernées. Ces critères s'appuieront entre autres sur les centres d'intérêt ci-après :

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

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

- L'analyse coûts/avantages des investissements par rapport à une situation de référence sans projet ;
- L'estimation d'indicateurs économiques pertinents (taux de rentabilité interne, la comparaison des coûts de viabilisation, expropriation et recasement avec les recettes liées à la vente des terrains, la contribution des bénéficiaires, etc.).

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

#### 4.4. *Mission 5 : Stratégie de mobilisation des ressources et montage institutionnel de mise en œuvre*

##### *a- Stratégie de mobilisation des ressources*

Le Consultant préparera une stratégie et des outils de marketing en vue de la recherche de financements (fiches de projet détaillée et simplifiée, Appel à manifestation d'intérêt à publier dans des grandes revues économiques, etc. Les financements à explorer seront aussi bien nationaux qu'internationaux. Il envisagera la possibilité que des propriétaires puissent prendre part au financement individuellement ou solidairement, dans le cadre de la copropriété.

*Les possibilités offertes par le Partenariat-Public-Privé seront également explorées à travers l'appui des banques et l'encadrement technique du Conseil d'Appui à la Réalisation des Contrats de Partenariat (CARPA).*

Le Consultant devra préparer des fiches de projets simplifiées des opérations immobilières en vue de la recherche de financement auprès des partenaires.

#### **b- Montage institutionnel de mise en œuvre**

Le consultant proposera, le montage institutionnel adéquat pour la mise en œuvre de cette opération.

#### **4.5. Mission transversale aux 5 missions : Ingénierie sociale**

La participation des populations bénéficiaires est un des éléments essentiels du présent programme. L'accompagnement social visera ainsi à obtenir l'adhésion et la participation des bénéficiaires. Il s'agira pour le consultant de :

- amener les populations bénéficiaires et la Communauté Urbaine à s'impliquer et accepter l'approche participative ;
- organiser les populations bénéficiaires en associations pour l'identification, la priorisation et la proposition des options d'aménagement ;
- aider les populations à la définition et à la mise en œuvre des propositions et au rôle de chacun d'eux, avec entre autres pour but la création d'une coopérative d'habitat permettant d'améliorer leur habitat.
- s'assurer que les infrastructures à mettre en place répondent bien à la demande des populations, et que ceux-ci sont impliqués à toutes les étapes importantes ;
- créer toutes les relations nécessaires entre les acteurs pour un travail en commun, et de contractualiser ces relations lorsque cela est nécessaire (contrat de ville, contrat communautaire) ;
- s'assurer que toutes les conditions sont réunies pour que les services mis en place dans le cadre du projet soient gérés de manière durable
- renforcer les capacités des acteurs communautaires qui seront impliqués dans la phase de réalisation du projet et dans la phase d'exploitation.

Les activités à mener dans ce cadre feront l'objet d'une matrice d'actions et d'un chronogramme détaillé dans le rapport de démarrage réalisé au terme des premières investigations. Ce programme d'actions devra avoir l'approbation du Maître d'Ouvrage.

Le consultant utilisera les outils d'approche participative ayant pour objet la sensibilisation des populations pour une prise de conscience, un changement de comportement et un engagement ainsi que ceux visant à faciliter la recherche de l'information au niveau de l'analyse de la situation initiale et de l'identification des actions de développement.

En vue de faciliter la planification, le suivi et l'évaluation des actions de développement, les outils suivants seront exploités par le consultant : le PPO, AAARP, ZOPP, PIM, SARAR, etc.

**NB :** Le consultant organisera, à ses frais, trois ateliers de validation auxquels prendront part une cinquantaine de personnes parmi lesquelles une quinzaine venue des services centraux du MINH DU



## 5. PROFIL DU CONSULTANT

Le Consultant sera un Bureau d'Etudes ou cabinet avec les personnels clés suivants :

Le Consultant, un cabinet d'Urbanisme et ou un Aménageur proposera une équipe pluridisciplinaire susceptible de mener les études de manière efficace et efficiente. Cette équipe devra impérativement comporter comme personnel clé :

- ✓ **Un Architecte, Ingénieur du Génie Civil ou Urbaniste**, Chef de mission inscrit à l'Ordre des Architectes, des Ingénieurs du Génie Civil ou des Urbanistes, avec 15 ans d'expérience et deux (02) projets similaires d'aménagement ;
- ✓ **Un Architecte**, inscrit à l'Ordre des Architectes avec 10 ans d'expérience et deux projets similaires d'aménagements ;
- ✓ **Un Ingénieur de génie civil**, spécialisé en VRD inscrit à l'Ordre des Ingénieurs de Génie Civil, avec 07 ans d'expérience et deux projets similaires d'aménagements ;
- ✓ **Un Urbaniste**, ayant au moins 05 ans d'expérience et deux projets similaires d'aménagement (sauf si le chef de mission est urbaniste).
- ✓ **Un sociologue urbain**, (avec au minimum Bac +4), avec 5 ans d'expérience et deux projets d'ingénierie sociale en milieu urbain
- ✓ **Un Ingénieur Statistique** (avec au minimum Bac+3), avec 05 ans d'expérience dans le domaine du traitement des données et en économie urbaine et deux projets d'études similaires en planification ou programmation urbaine ;
- ✓ **Un Géomètre-Topographe assermenté**, avec 5 ans d'expérience et deux projets similaires d'aménagements ;
- ✓ **Un Environnementaliste** (avec au minimum Bac + 4 ans), avec 5 ans d'expérience et deux projets similaires d'aménagements.
- ✓ **Un expert en système d'information géographique** (avec au minimum Bac + 3 ans), avec 5 ans d'expérience et deux projets similaires d'aménagements.
- ✓ **Un expert en ingénierie sociale** (avec au minimum Bac+3) et au moins deux projets similaires.

**N.B :** Il sera loisible au Consultant de s'associer les services d'un personnel d'appui dans les autres domaines ayant trait à la présente étude (économiste, juriste, expert foncier, etc.).

Le consultant intégrera dans son équipe deux cadres des services du Maître d'Ouvrage: Délégation Départementale du MINH DU, Communauté Urbaine.

## 6. ORGANISATION ET DUREE DES PRESTATIONS

### 6.0. Organisation

Le MINH DU est le Maître d'Ouvrage desdites études.

Un comité local chargé du suivi de l'étude sera mis sur pied.

La restitution des résultats de l'étude se fera dans le cadre de deux (03) ateliers dont le premier portera sur la validation du rapport de la mission 1, le second portera sur la validation de la mission 2 et le troisième durant lequel seront restitués les résultats des missions 3, 4 et 5, se tiendra à la fin de la mission 5. A cet effet, le Consultant préparera des présentations au format PowerPoint dont une trentaine de copies seront remises au Maître d'Ouvrage, ainsi que les différents rapports des missions correspondantes, deux (02) semaines avant les ateliers pour appropriation par l'équipe de projet.

Cette prestation s'adresse à des bureaux d'études nationaux et internationaux (en groupement)

A \*

avec les nationaux) justifiant d'une expérience avérée en matière d'aménagement des bidonvilles en Afrique subsaharienne.

### 6.1. Durée et livrables

La durée complète des études est de vingt deux (22) mois. Le crédit temps est de 27 hommes/mois. Il est prévu la remise de quatre (04) rapports qui seront reproduits en version provisoire en dix (10) exemplaires et en version définitive en quinze (15) exemplaires.

**Tableau N°01 : Durée et livrables**

No	Désignation	Délais (mois)	Désignation livrables	Nbre d'exemplaires
	Notification de l'OS de démarrer	To		
0	Mission de démarrage	T1=To + 0,75 mois	Rapport de démarrage	12
	Réunion de validation	T2= T1 + 0.5 mois		
1	Mission 1 : Diagnostic participatif	T3=T2 + 03 mois	Rapport diagnostic	12
	Atelier de validation du diagnostic	T4= T3+ 1 mois		
2	Mission 2 : Etude de faisabilité et plan de restructuration	T5= T4+ 2.75 mois	Rapport d'étude de faisabilité et plan de restructuration	12
	Atelier de validation de la mission 2	T6=T5+ 1.5 mois		
	Publication auprès des populations et consolidation des observations	T7=T6+1.5 mois		
3	Mission 3 : Etude technique des programmes d'aménagement	T8= T7 + 2.75 mois	Rapport d'études techniques	12
	Réunion de validation	T9= T8+ 1 mois		
4	Mission 4 : programmes d'interventions	T10= T9 + 2.75 mois	Rapport portant propositions des programmes d'intervention	12
	Réunion de validation	T11= T10 + 1 mois		
5	Mission 5 : Stratégie de mobilisation des ressources et montage institutionnel de mise en œuvre	T12=T11+ 2 mois	Rapport de stratégie de mobilisation des ressources et montage institutionnel de mise en œuvre	12
	Atelier de validation des missions 3, 4 et 5	T13= T12 + 1.5mois		

**NB :** Les rapports seront remis en version provisoire, puis une version finale sera attendue après prise en compte des observations de l'équipe de projet. Les documents seront remis sur support papier ainsi qu'en version électronique (CD Rom). Les fichiers cartographiques seront remis en format Map Info (« .tab »).

### 7. MODALITE DE PAIEMENT

Dans le cadre de la convention qui lie le MINH DU et la MAETUR, les modalités de paiement sont précisées dans le contrat d'assistance technique auquel les présents TDR sont annexés.

**Article 22 :- Détail estimatif**

23

7