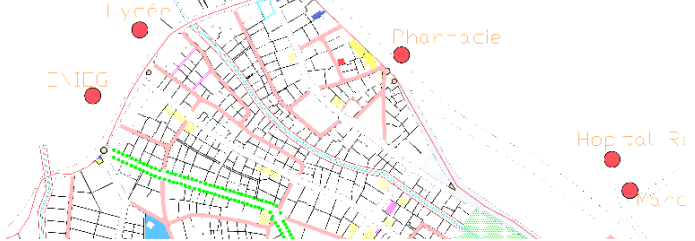


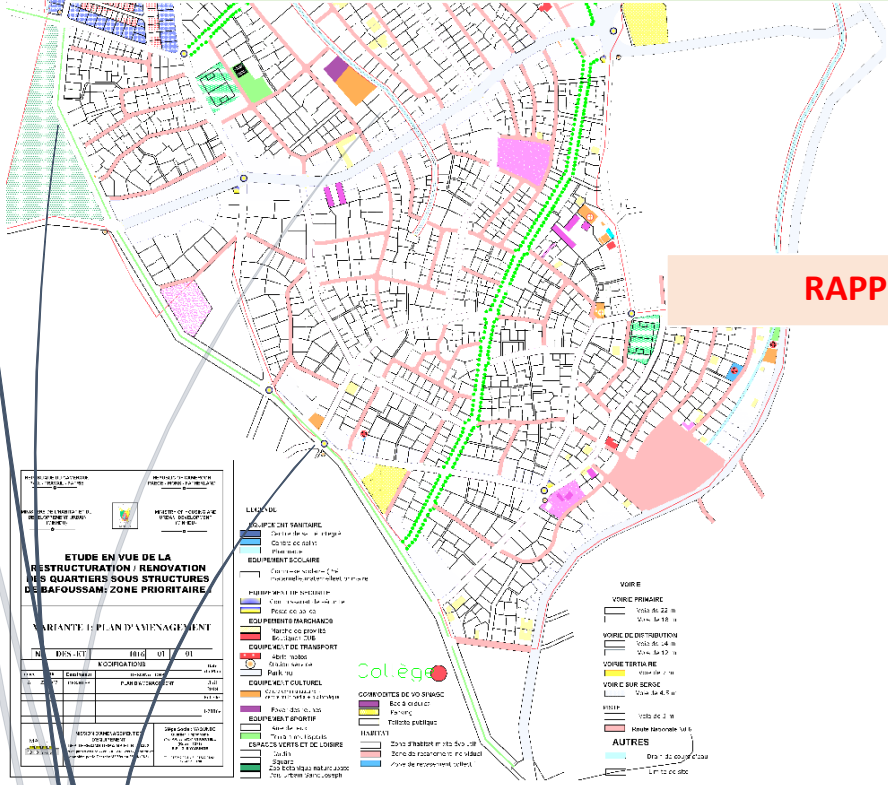


CONVENTION D’ASSISTANCE TECHNIQUE N° 0002673 / MINH DU / MAETUR POUR LA REALISATION DE L’ETUDE EN VUE DE LA RESTRUCTURATION / RENOVATION DES QUARTIERS SOUS-STRUCTURES DANS LA COMMUNAUTE URBAINE DE BAFOUSSAM : ZONE PRIORITAIRE 1

ETUDE DE LA RESTRUCTURATION / RENOVATION DES QUARTIERS SOUS-STRUCTURES DANS LA COMMUNAUTE URBAINE DE BAFOUSSAM : ZONE PRIORITAIRE 1



MISSION 5 :  
 STRATEGIE DE MOBILISATION DES RESSOURCES ET MONTAGE INSTITUTIONNEL DE MISE EN OEUVRE



RAPPORT DE PRESENTATION

VERSION DÉFINITIVE

ETUDE EN VUE DE LA RESTRUCTURATION / RENOVATION DES QUARTIERS SOUS STRUCTURES DE BAFOUSSAM: ZONE PRIORITAIRE

VARIANTE 1 PLAN D'AMENAGEMENT

|            |     |     |
|------------|-----|-----|
| N. DIS. ET | 01  | 01  |
| KOOTATIONS |     |     |
| 1          | 2   | 3   |
| 4          | 5   | 6   |
| 7          | 8   | 9   |
| 10         | 11  | 12  |
| 13         | 14  | 15  |
| 16         | 17  | 18  |
| 19         | 20  | 21  |
| 22         | 23  | 24  |
| 25         | 26  | 27  |
| 28         | 29  | 30  |
| 31         | 32  | 33  |
| 34         | 35  | 36  |
| 37         | 38  | 39  |
| 40         | 41  | 42  |
| 43         | 44  | 45  |
| 46         | 47  | 48  |
| 49         | 50  | 51  |
| 52         | 53  | 54  |
| 55         | 56  | 57  |
| 58         | 59  | 60  |
| 61         | 62  | 63  |
| 64         | 65  | 66  |
| 67         | 68  | 69  |
| 70         | 71  | 72  |
| 73         | 74  | 75  |
| 76         | 77  | 78  |
| 79         | 80  | 81  |
| 82         | 83  | 84  |
| 85         | 86  | 87  |
| 88         | 89  | 90  |
| 91         | 92  | 93  |
| 94         | 95  | 96  |
| 97         | 98  | 99  |
| 100        | 101 | 102 |
| 103        | 104 | 105 |
| 106        | 107 | 108 |
| 109        | 110 | 111 |
| 112        | 113 | 114 |
| 115        | 116 | 117 |
| 118        | 119 | 120 |
| 121        | 122 | 123 |
| 124        | 125 | 126 |
| 127        | 128 | 129 |
| 130        | 131 | 132 |
| 133        | 134 | 135 |
| 136        | 137 | 138 |
| 139        | 140 | 141 |
| 142        | 143 | 144 |
| 145        | 146 | 147 |
| 148        | 149 | 150 |
| 151        | 152 | 153 |
| 154        | 155 | 156 |
| 157        | 158 | 159 |
| 160        | 161 | 162 |
| 163        | 164 | 165 |
| 166        | 167 | 168 |
| 169        | 170 | 171 |
| 172        | 173 | 174 |
| 175        | 176 | 177 |
| 178        | 179 | 180 |
| 181        | 182 | 183 |
| 184        | 185 | 186 |
| 187        | 188 | 189 |
| 190        | 191 | 192 |
| 193        | 194 | 195 |
| 196        | 197 | 198 |
| 199        | 200 | 201 |
| 202        | 203 | 204 |
| 205        | 206 | 207 |
| 208        | 209 | 210 |
| 211        | 212 | 213 |
| 214        | 215 | 216 |
| 217        | 218 | 219 |
| 220        | 221 | 222 |
| 223        | 224 | 225 |
| 226        | 227 | 228 |
| 229        | 230 | 231 |
| 232        | 233 | 234 |
| 235        | 236 | 237 |
| 238        | 239 | 240 |
| 241        | 242 | 243 |
| 244        | 245 | 246 |
| 247        | 248 | 249 |
| 250        | 251 | 252 |
| 253        | 254 | 255 |
| 256        | 257 | 258 |
| 259        | 260 | 261 |
| 262        | 263 | 264 |
| 265        | 266 | 267 |
| 268        | 269 | 270 |
| 271        | 272 | 273 |
| 274        | 275 | 276 |
| 277        | 278 | 279 |
| 280        | 281 | 282 |
| 283        | 284 | 285 |
| 286        | 287 | 288 |
| 289        | 290 | 291 |
| 292        | 293 | 294 |
| 295        | 296 | 297 |
| 298        | 299 | 300 |





**CONVENTION D'ASSISTANCE TECHNIQUE N° 0002673 /  
MINHDU /MAETUR POUR LA REALISATION DE L'ETUDE EN  
VUE DE LA RESTRUCTURATION / RENOVATION DES  
QUARTIERS SOUS-STRUCTURES DANS LA COMMUNAUTE  
URBAINE DE BAFOUSSAM : ZONE PRIORITAIRE 1**

**ETUDE DE LA RESTRUCTURATION / RENOVATION DES  
QUARTIERS SOUS-STRUCTURES DANS LA  
COMMUNAUTE URBAINE DE BAFOUSSAM : ZONE  
PRIORITAIRE 1**

**MISSION 5  
STRATEGIE DE MOBILISATION DES RESSOURCES ET MONTAGE  
INSTITUTIONNEL DE MISE EN OEUVRE**

**VERSION DÉFINITIVE**

|  |   |  |
|--|---|--|
| <b>L'ASSISTANT TECHNIQUE</b><br><br><u>LA MAETUR</u> | <b>L'INGENIEUR DE LA CONVENTION</b><br><br><u>LE SOUS-DIRECTEUR DES OPERATIONS<br/>D'AMENAGEMENT ET D'EMBELLISSEMENT<br/>/ MINHDU</u> | <b>LE CHEF DE SERVICE DE LA<br/>CONVENTION</b><br><br><u>LE DIRECTEUR DES OPERATIONS<br/>URBAINES / MINHDU</u> |
|--|---|--|



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

(Créée par Décret N° 77/193 du 23/06/77 Modifié et Complété par Décret N° 82/599 du 25/11/82)  
B.P. 1248 YAOUNDE - TEL: 222.22.31.13 /222.22.21.02/222.23.13.23/ FAX: 222.23.31.90

Web: [www.maetur-cameroun.com](http://www.maetur-cameroun.com)

**Mars 2019**

## Sommaire

|   |    |
|---|----|
| Liste des abréviations : .....                              | 3  |
| INTRODUCTION : .....  | 4  |
| I.Stratégie de mobilisation des ressources : .....          | 5  |
| II. Montage institutionnel de mise en œuvre du projet ..... | 32 |
| ANNEXES .....   | 36 |

### Liste des abréviations :

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>AFD</b>       | = Agence Française de Développement ;   |
| <b>BAD</b>       | = Banque Africaine de Développement ;   |
| <b>BM</b>        | = Banque Mondiale ;   |
| <b>CTD</b>       | = Collectivité Territoriale Décentralisée ;   |
| <b>CUB</b>       | = Communauté Urbaine de Bafoussam ;   |
| <b>GIC</b>       | = Groupe d'Initiatives Communes ;   |
| <b>GIE</b>       | = Groupement d'Intérêt Economique ;   |
| <b>GIFU</b>      | = Groupement d'Initiatives Foncières Urbain ;   |
| <b>MAETUR</b>    | = Mission d'Aménagement et d'Equipeement des Terrains Urbains et<br>Ruraux ;          |
| <b>MINDCAF</b>   | = Ministère des Domaines du Cadastre et des Affaires Foncières ;                      |
| <b>MINDDEVEL</b> | = Ministère de la Décentralisation et du Développement Local ;                        |
| <b>MINEPAT</b>   | = Ministère de l'Economie, de la planification et de l'Aménagement du<br>Territoire ; |
| <b>MINFI</b>     | = Ministère des Finances ;  |
| <b>MINHDU</b>    | = Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain ;                                 |
| <b>MINRESI</b>   | = Ministère de la Recherche Scientifique et de l'Innovation ;                         |
| <b>MIPROMALO</b> | = Mission de Promotion des Matériaux Locaux ;   |
| <b>ONG</b>       | = Organisation Non Gouvernementale ;  |
| <b>PNUD</b>      | = Programme des Nations Unies pour le Développement ;                                 |
| <b>SIC</b>       | = Société Immobilière du Cameroun ;   |
| <b>UE</b>        | = Union Européenne.   |

## INTRODUCTION

Le présent rapport est rédigé dans le cadre de la « Convention d'assistance technique n° 0002673/MINH DU/MAETUR pour la réalisation de l'étude en vue de la restructuration/rénovation des quartiers sous-structurés dans la Communauté Urbaine de Bafoussam : zone prioritaire 1 ». Cette convention s'inscrit dans la stratégie de développement du secteur urbain (2011) notamment dans 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 ». La Convention s'inscrit particulièrement dans le Plan d'Action Prioritaire (PAP) visant le traitement des espaces urbains précaires et l'aménagement des réserves foncières urbaines.

L'objectif général de l'étude est de créer un espace urbain attrayant capable de mettre en valeur le potentiel socio-économique du périmètre d'étude, mais aussi celui de la ville de Bafoussam. Le périmètre de l'étude couvre les sept quartiers sous-structurés suivants, étendus sur 164 hectares : Kouogou ville A, Kouogou village I, Kouogou village II, Ngouache I, Ngouache II, Ngouache III et Djeleng IV bloc C. Tous ces quartiers sont subdivisés en **29** blocs au total, chacun coiffé par un chef de bloc.

Le présent rapport correspond à la Mission 5 de l'étude, relative à l'élaboration d'une stratégie et des outils de marketing en vue de mobiliser les financements.

Rendu à ce stade de l'étude, l'analyse comparée des scénarii est réalisée, le choix de la variante optimale est effectué et la faisabilité financière et économique a été estimée et le programme d'intervention réalisé. Il s'agit à présent de voir dans quelles mesures mobiliser les ressources financières et techniques pour la réalisation des programmes retenus.

Ce rapport comprend 02 chapitres :

1. Stratégie de mobilisation des ressources ;
2. Montage institutionnel de mise en œuvre du projet.

## **I. Stratégie de mobilisation des ressources**

### **I.1 Le recensement et l'étude des acteurs de l'aménagement du territoire et du développement urbain**

La stratégie de mobilisation des ressources renvoie non seulement au mode de financement du projet, mais aussi et surtout à l'origine probable de ces financements. En effet, il s'agit de trouver les différents partenaires qui peuvent accompagner le projet et de mettre en place des techniques d'approche et de marketing pour les y intéresser. Il s'agit aussi de proposer le type de financement que ces partenaires pourront apporter et le volume de ces quoteparts. Il est donc de bon ton de recenser et étudier tous les acteurs du secteur de l'aménagement du territoire dans le paysage national et international ; en suite il faudra étudier le domaine d'intervention de chacun de ces acteurs, ce qui nous permettra de dégager des intervenants pertinents pour en faire des partenaires du projet.

#### **I.1.1 Le recensement des acteurs :**

Les acteurs ici sont de plusieurs natures : les acteurs institutionnels, et les acteurs non-institutionnels.

##### **1.1.1.1 Les acteurs institutionnels :**

Les acteurs institutionnels se composent de l'administration en charge des questions urbaines et des collectivités territoriales décentralisées.

##### **➤ Le MINHDU et ses organismes sous – tutelle :**

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

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

- L'embellissement des centres urbains ;
- La mise en œuvre de la politique de l'habitat social

➤ **La SIC (Société Immobilière du Cameroun) :**

Elle est le principal organisme sous – tutelle du MINHDU, une société anonyme d'économie mixte créée en 1952. L'objet de la SIC selon la loi n °99/016 du 22 décembre 1999 portant statut général des entreprises du secteur public est de :

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

➤ **La MAETUR (Mission d'Aménagement et d'Equiperment des Terrains Urbains et Ruraux) :**

Créée en 1977, ses objectifs sont les suivants :

- Réaliser des opérations d'aménagement de terrains
  - En zone urbaine pour les besoins d'habitat ;
  - En zone rurale et périurbaine pour les opérations de production agricole.

La MAETUR qui comporte plusieurs représentations dans toutes les régions du Cameroun, compte à temps plein plus de 104 personnels.

➤ **Le MINDCAF et ses organismes sous – tutelle :**

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

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

➤ **Le MINDDEVEL (Ministère de la Décentralisation et du Développement Local) :**

Ministère de tutelle des Collectivités Territoriales Décentralisées agit directement dans la promotion des projets de celles-ci ; et il dispose aussi des structures d'accompagnement pour ce faire telles que le **FEICOM (fond spécial d'équipement et d'intervention intercommunal)** : qui, d'une part, collecte et répartit les ressources des Collectivités par le mécanisme de péréquation, et d'autre part, finance tel une banque les projets des Communes.

➤ **Le MINFI (Ministère des Finances)**

C'est l'organisme payeur de l'Etat.

➤ **Le MINEPAT (Ministère de l'Economie, de la planification et de l'Aménagement du territoire)**

Il conduit la stratégie de prospective des ressources et planifie le développement tant urbain que rural du Pays.

➤ **Le MINRESI (Ministère de la Recherche Scientifique et de l'Innovation) à travers La MIPROMALO (Mission de Promotion des Matériaux Locaux).**

➤ **L'API (Agence de Promotion de l'investissement) :**

L'A.P.I. a pour mission, en liaison avec les autres Administrations et Organismes publics et privés concernés, de contribuer à l'élaboration et à la mise en œuvre de la politique du Gouvernement dans le domaine de la promotion des investissements au Cameroun.

A ce titre, l'A.P.I. est chargée notamment :

- de promouvoir l'image de marque du Cameroun à l'étranger;
- de participer à l'amélioration d'un environnement incitatif et favorable aux investissements au Cameroun;
- de proposer des mesures susceptibles d'attirer les investisseurs au Cameroun ainsi que celles susceptibles d'améliorer la mise en œuvre des codes sectoriels ;
- de mettre en place une banque de données de projets à la disposition des investisseurs;

L'A.P.I assure, en outre, aux investisseurs les services publics ci-après :

- l'accueil, l'assistance et l'orientation des investisseurs étrangers et nationaux dans les étapes de mise sur pied des projets d'investissement;



- la réception et l'instruction des dossiers de demande d'agrément à l'un des régimes privilégiés prévus par la Charte des Investissements ainsi qu'au régime des projets structurants institué par le Code Général des Impôts;
- l'obtention des visas nécessaires à l'exécution des programmes d'investissement des entreprises agréées et pour le séjour de leur personnel étranger au Cameroun ;
- l'assistance des entreprises agréées dans les démarches nécessaires à l'exécution de leurs programmes d'investissement;
- l'établissement, en liaison avec les services techniques compétents des procédures administratives simplifiées par type d'activité;
- le suivi et le contrôle de l'exécution des engagements souscrits par les entreprises agréées.

➤ **Le CARPA (Conseil d'Appui à la Réalisation des contrats de Partenariat) :**

Il est chargé de l'évaluation de projets de service public à réaliser via un partenariat public-privé. Il a pour mission principale de contribuer par son expertise à la création et au renouvellement des infrastructures et équipements de service public.

Conformément aux textes de base, le travail du Conseil se fera en plusieurs étapes ainsi qu'il suit :

- **Etape 1** : Evaluation préalable ;
- **Etape 2** : Avis d'Opportunité qui a pour principal objectif d'établir par quel régime de la commande publique, les fonds à investir auront la meilleure valeur ajoutée pour le contribuable
- **Etape 3** : Validation des dossiers de consultation ;
- **Etape 4** : Participation aux travaux des Commissions Ad Hoc destinées à l'analyse des dossiers présentés par les soumissionnaires.
- **Etape 5** : Conclusion d'un Contrat de Partenariat.

➤ **Les Collectivités Territoriales Décentralisées (CTD) :**

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

Ainsi les communautés urbaines au Cameroun ont des compétences dans les domaines suivants :

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

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

#### **1.1.1.2 Les acteurs non-institutionnels**

Les acteurs non institutionnels de l'aménagement urbain au Cameroun se présentent comme suit :

##### **- Le rôle de plus en plus croissant des ONG :**

La crise des ressources financières des Etats africains et la vague d'ajustement structurel qui en est résulté les a contraints à réduire de manière drastique leurs interventions dans le secteur urbain. Des Etats africains ont été obligés, à la demande des bailleurs de fonds d'infléchir sensiblement leur politique de gestion urbaine. Le nombre des communes disposant d'un budget autonome s'est multiplié, de nouvelles législations confiant à ces communes tout ou une partie de la responsabilité technique et financière de la gestion urbaine et définissant les ressources transférées par l'Etat à cet effet ont été peu à peu instituées.

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

**- Les partenaires multilatéraux au développement urbain au Cameroun : AFD, la BM, le PNUD, la BAD, l'Union Européenne (projet de gestion des eaux des quartiers makèpè misokè) ...**

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

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

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

**- Les partenaires privés / opérateurs économiques :**

Ici, il existe des associations, des GIC (Groupe d'Initiatives Communes), des GIE (Groupement d'Intérêt Economique), des GIFU (Groupe d'Initiatives Foncier Urbain), des Coopératives, des personnes physiques ou morales individuelles ou réunies en collectif...etc. on peut citer ici :

- Les entreprises qui ont travaillées dans la Région de l'Ouest, dans le domaine des travaux publics urbains ;
- L'Ordre National des Urbanistes ;
- L'Ordre National des Ingénieurs du Génie Civil ;
- L'Ordre National des Architectes ;
- ... etc.

### 1.1.2 L'étude du domaine d'action des partenaires choisis

A ce niveau, on trouvera des apports financiers et des apports non financiers.

#### 1.1.2.1 Les apports techniques :

- **Le MINDCAF** : pour la régularisation foncière ;
- **Le MINHDU** : joue essentiellement le rôle de Maître d'ouvrage et représente l'administration bénéficiaire des prestations ;
- **La Communauté Urbaine de Bafoussam** : pour la mise à disposition des pièces administratives nécessaires à la construction mais aussi pour la mise à disposition de la voirie et du réseau d'assainissement des eaux pluviales, et ainsi qu'à l'accompagnement du projet dans la production des logements et commerces.
- **Le MINEPAT** : pour la supervision des financements des partenaires extérieurs ;

L'état intervient également dans le secteur à travers plusieurs institutions parapubliques qui financent leurs opérations.

- **La MAETUR** : participe à la promotion de l'habitat à travers un mécanisme de viabilisation des parcelles de terres. Elle intervient à trois niveaux :
  - **Transaction foncière** : Vente de terrains aménagés, achat de terrains à lotir, partenariat avec les propriétaires fonciers publics et privés ;
  - **Prestation de travaux publics** : études, réalisations, contrôle, lotissement et restructuration ;
  - **Assistance à la construction** : conception des plans de construction, montage de dossier de permis de construire, contrôle des travaux de construction et la construction clé en main.
- **La SIC et la construction de logements** : pour la construction et la gestion des logements sociaux au Cameroun, par la réalisation en qualité de maître d'ouvrage, d'une gamme de logements destinés à la location ou à l'accession de la propriété, et allant du social au standing.

Le financement des programmes de la SIC se fait essentiellement sur des emprunts nationaux Bien que son patrimoine immobilier soit essentiellement concentré à Yaoundé et à Douala, les autres régions du pays bénéficient également de ses programmes.

- **La MIPROMALO** : intervient dans le cadre de l'introduction des matériaux locaux ;

Les concessionnaires des services publics (CAMWATER, ENEO, CAMTEL) qui assurent la maîtrise d'œuvre et le financement dans leur domaine de compétence respectifs.

- **L'API (Agence de Promotion de l'investissement)** : milite pour l'incitation à l'investissement au Cameroun. Elle a pour mission, en liaison avec les autres Administrations et Organismes publics et privés, de contribuer à l'élaboration et à la mise en œuvre de la politique du Gouvernement dans le domaine de la promotion des investissements au Cameroun.

A ce titre, l'A.P.I est chargée notamment :

- de promouvoir l'image de marque du Cameroun à l'étranger;
- de participer à l'amélioration d'un environnement incitatif et favorable aux investissements au Cameroun ;
- de proposer des mesures susceptibles d'attirer les investisseurs au Cameroun ainsi que celles susceptibles d'améliorer la mise en œuvre des codes sectoriels ;
- de mettre en place une banque de données de projets à la disposition des investisseurs

- **La coopération internationale** : il s'agit des programmes et organismes internationaux en plus de la coopération bilatérale. Ces structures réalisent des appuis techniques dans les domaines de la planification, de la santé, des procédures de bonne gouvernances (passation des marchés, lutte contre la corruption, développement durable) et du transfert des technologies à travers entre autres l'approche BOT (Build, Operate, transfer) qui consiste à construire les infrastructures, les exploiter pendant une période déterminée puis les transférer aux autorités nationale.

- **Le CARPA (Conseil d'Appui à la Réalisation des contrats de Partenariat)** : pour l'accompagnement des financements liés aux partenaires techniques et financiers dans le captage des opportunités de financement ceci pour un aboutissement fructueux des **Partenariat Public – Privé (PPP)**.

### 1.1.2.2 Les apports financiers

#### ➤ L'Etat :

Les apports financiers peuvent provenir des **crédits transférés** à travers les programmes d'intervention de chaque démembrement de l'Etat. Ainsi donc, les administrations ci-après doivent

intégrer les opérations concourant à la réalisation du projet de restructuration/rénovation de certains quartiers sous-structurés de la C.U.B. :

- Le MINHDU ;
- Le MINEPAT ;
- La MAETUR ;
- LE FEICOM ;
- La SIC ;
- La CUB ;
- La Mairie de Bafoussam 2<sup>ème</sup> ;
- La Mairie de Bafoussam 3<sup>ème</sup> .

Les apports financiers peuvent également provenir d'autres mécanismes et / ou subventions à travers :

- **Le MINFI** : pour le paiement des indemnités aux personnes déplacées pour cause d'utilité publique ;
- **Le Crédit Foncier du Cameroun** : finance la construction des logements et octroie les prêts d'acquisition des logements aux populations, promoteurs immobiliers et aménageurs fonciers.
- **Le FEICOM (Fond spécial d'Équipement et d'intervention Intercommunal)** : pour préfinancer les parts dues aux collectivités territoriales décentralisées dans les projets d'équipements socio-collectifs marchands.

➤ **Les opérateurs privés :**

Plusieurs opérateurs privés sont agréés par le MINHDU pour exercer dans la promotion immobilière (environ 120) mais très peu exercent effectivement (une trentaine), parmi lesquels quelques-uns émergent efficacement dans la promotion de l'habitat avec des opérations achevées ou en cours.

- **La MUPROF-GIC** : (Mutuelle pour la Propriété Foncière) : qui est un Groupe d'Initiative Commune qui œuvre pour la promotion immobilière et essentiellement pour l'habitat social au Cameroun. L'activité du groupe s'articule autour de trois grands points :

Entreprendre pour le compte des membres toutes les opérations à caractère immobilier. On peut citer entre autres :

- la réfection et l'amélioration du logement

- l'acquisition de terrain
- la construction d'une nouvelle maison
- l'acquisition d'une maison déjà bâtie
- l'établissement de titre foncier

• **La SOPRIN** : est une société de promotion immobilière de droit camerounais. Elle réalise un ambitieux programme immobilier devant à terme produire 10 000 logements par la création de plusieurs cités d'habitation de taille diverse à travers le territoire national. La cité des cadres de Yaoundé – Ahala en constitue le module pilote. Cette cité comprend : **21 duplex, 71 pavillons et 67 villas**. Elle comprend également un **hyper marché**, un **bâtiment commercial**, un **bloc scolaire**, des **châteaux d'eau autonomes** et d'**espaces communs éclairés, pavés et boisés**.

• **Les GIFU (Groupements d'Initiatives Foncières Urbain)** : pour promouvoir l'habitat et la construction des espaces marchands auprès des privés.

• **Les autres Sociétés Immobilières** : il est question ici, de signaler la présence des sociétés immobilières qui opèrent dans ce secteur d'activité. Au regard de l'environnement, ces promoteurs privés n'hésiteront pas de saisir les opportunités offertes une fois le cadre des affaires établi.

➤ **La coopération internationale :**

• **La Banque mondiale** : Elle dispose d'un instrument majeur, l'IDA (Association Internationale pour le Développement), qui permet de faire des prêts avec des intérêts faibles voire nuls remboursables sur 25 à 40 ans, ou des dons aux pays les plus pauvres. La Banque mondiale participe au financement des projets de développement urbains au Cameroun.

• **L'Agence Française de Développement** : finance et accompagne des projets qui améliorent les conditions de vie des populations, Parmi les nombreux projets, beaucoup portent sur la promotion de l'accès aux services essentiels, le développement urbain, le développement d'infrastructures, d'agriculture familiales et d'entreprises créatrices d'emplois, ainsi que la préservation des ressources naturelles.

• **Le groupe de la BAD** : dont la mission est de combattre la pauvreté et d'améliorer les conditions de vie sur le continent, via la promotion des investissements à capitaux publics et privés dans des projets et des programmes aptes à contribuer au développement économique et social dans la région. La BAD est un fournisseur financier pour bon nombre de pays africains et d'entreprises privés investissant au sein des pays membres de la région. En matière de développement urbain,

la BAD intervient essentiellement dans le financement des infrastructures, voirie, réseaux d'assainissement, aménagements paysagers.

- **Le groupe de la BID** : qui répond à 3 objectifs : promotion des institutions islamiques, réduction de la pauvreté, coopération entre les pays membres. En matière de développement urbain, le groupe intervient essentiellement dans l'hydraulique urbaine, les centrales thermiques et électriques. La BID ne prélève pas d'intérêt dans le cadre de ses opérations de financement.
- **L'Union Européenne** : pour le traitement des zones à écologie sensibles (marécages, bas-fonds falaises ...)
- **La coopération bilatérale** : ce sont les financements directs obtenus des Pays partenaires dans le domaine de l'aménagement urbain et des services sociaux.

## I.2 LA STRATEGIE DE MOBILISATION DES RESSOURCES

### I.2.0 Description de la stratégie

La réussite du projet dépend de la mobilisation des ressources financières nécessaires au financement des projets. Cette mobilisation des ressources financières est un processus en ce sens que l'adhésion et l'engagement des partenaires financiers sont sollicités et doivent être obtenus (actualisés) à toutes les étapes de la réalisation du projet.

La stratégie de mobilisation des ressources financières est un processus qui comprend en général les étapes suivantes.

- **L'étape de la Planification**

Au cours de cette étape plusieurs activités sont menées entre autres

- L'Elaboration des besoins en ressources pour le projet ;
- L'Analyse de l'environnement des partenaires et identification de ceux pouvant apporter au projet : quel partenaire pour quel projet ?
- L'Esquisse du plan de communication avec les partenaires fournisseurs des ressources financières qui décrit comment les partenaires financiers seront ciblés et pour quelles ressources.



- **L'étape d'action ou de mise en œuvre**

Cette phase est engagée dès que tous les documents relatifs au projet sont validés. Elle comporte les principales étapes suivantes

- L'Identification et la saisine des partenaires indispensables ;
- L'Engagement des partenaires ;
- La Négociation avec les partenaires ;
- La Communication des résultats des pourparlers.

- **L'étape de l'évaluation des efforts de mobilisation des ressources**

Il s'agit ici de suivre et d'évaluer les différentes étapes du processus de mobilisation des ressources pour en tirer les enseignements.

Dans le cadre de cette étude, seule la phase planification a été abordée presque en totalité :

- Dans le cadre de la Mission 4, la programmation des investissements suivie de l'évaluation des besoins en ressources pour le projet ont été réalisées ; de même que l'Analyse de l'environnement des partenaires et l'identification de ceux pouvant apporter au projet ;
- Dans le cadre de cette Mission 5, la stratégie de communication avec les partenaires fournisseurs des ressources financières est analysée.

De même dans le cadre de cette Mission 5, sont proposés les différents outils et techniques de mobilisation des ressources qui pourraient être déployés à la phase de mise en œuvre de la stratégie.

### **1.2.1 Les outils de mobilisation des ressources**

Plusieurs outils permettront d'inciter les partenaires potentiels à proposer des apports en nature et numéraires au projet. Ils sont des éléments constitutifs du projet et des dispositifs à mettre en place en marge de ce dernier mais très représentatifs. Parmi ces outils nous recommanderons à chaque fois ceux les plus pertinents pour le projet.

Ces outils sont ainsi présentés :

- L'Avant-projet sommaire ;
- Les Fiches de projet détaillées, et simplifiées ;
- Le Plan de financement ;

- La Structure de financement ;
- Les Appel à manifestation d'intérêt ;
- Les Appels de fonds ;
- Les Contrats/accords de partenariat, conventions, accords-cadres, protocoles d'accords ;
- Les memoranda d'accords, les contrats commerciaux... ;
- Le(s) Compte(s) bancaire(s);
- Les Emprunts obligataires [Emission des titres (actions et obligations)] ;
- Les Autres Emprunts (bancaire) ;
- Les Médias (presse, publicité télévisées ou radio fusées) ;
- L'internet : site de la communauté urbaine de Bafoussam ; les sites des Communes d'arrondissement ;
- Les Tracts, dépliants, flyers, prospectus, fiches affiches, banderoles, spots ...
- Le Business plan ;
- Les Personnes ressources du projet ;
- Les Dons ;
- Les Taxes ;
- Commission de recouvrement/sensibilisation.

**Dans le cadre du projet, nous recommandons principalement l'APS comme le principal outil de mobilisation des ressources. C'est l'outil qui présente le projet de façon le plus exhaustif possible. Il devra être joint à la lettre de saisine à adresser aux partenaires ciblés. La présente étude est considérée comme l'APS du projet.**

**Nous recommandons également l'outil Appel à manifestation d'intérêt à publier dans les grandes revues afin de solliciter les partenaires intéressés. Enfin le projet peut bénéficier des ressources d'un Emprunt obligataire émis par l'Etat pour financer des projets spécifiques.**

**Enfin les Contrats/accords de partenariat pourront également être utilisés notamment dans le domaine immobilier avec les promoteurs parapublics ou privés.**

### **1.2.2 Les techniques de mobilisation des ressources :**

La mise en œuvre des outils cités dans le paragraphe précédent, donne lieu à des techniques efficaces qui permettront de capter toutes les opportunités de financement, notamment venant des entreprises privées. Pour produire les résultats escomptés, les techniques utilisées peuvent considérer un outil isolé ou une combinaison de plusieurs ; il s'agit des techniques suivantes :

➤ **La communication nationale et internationale :**

La communication est la stratégie primordiale dans la mobilisation des fonds en ce sens qu'elle permet de faire connaître le projet, et de montrer les avantages qu'il présente tant pour promoteur que pour le potentiel partenaire. Elle peut consister entre autres à :

- **La communication institutionnelle :** qui peut consister à organiser des conférences et séminaires, ceux-ci sont des plates-formes d'information, d'échange et de persuasion auprès des potentiels partenaires nationaux et internationaux recensés plus haut. Ceci permettra de les amener à adhérer à l'idée même du projet d'une part et de participer à son financement d'autre part. Ces rencontres aideront aussi à la vulgarisation des documents du projet, entre autres, l'avant-projet sommaire, les fiches de projet, l'ébauche du plan de financement, la structure de financement pour une meilleure appropriation au projet.

- **Le Marketing :** qui permet de sensibiliser de diverses manières. Il s'agit pour le maître d'ouvrage de mener des activités permettant d'attirer l'attention du public sur le projet de développement, l'objectif étant d'inciter le Partenariat. Cela peut se faire à travers l'organisation d'une campagne d'information utilisant les canaux suivants :

- Les conférences ;
- Les communiqués radios ;
- La presse écrite ;
- Les points de presse ;
- Les spots publicitaires,
- Les sites web ;
- Les affichages ;
- Les documentaires ;
- Les banderoles ;
- Etc...

➤ **Les Emissions sur le marché financier :**

Il s'agit ici, de créer un environnement permettant de faire un appel de fonds sur le marché financier. On émettra donc **des titres (actions et obligations)** afin de trouver auprès des privés les financements nécessaires à réaliser le projet, fonds qu'on remboursera selon un échéancier bien déterminé. Il est néanmoins à noter que ce mode de financement est plus fréquent et plus efficace pour les projets d'entreprises industrielles ; notre projet ne peut cependant l'utiliser qu'à hauteur de la rentabilité de certains de ses sou-projets.

➤ **Le recouvrement efficace des créances**

Il s'agit d'agir déjà sur l'assiette fiscale qui peut être aménagée dans les limites de la réglementation en vigueur, par la suite de mettre en place une commission de recouvrement/sensibilisation qui aura pour mission de maximiser ces recouvrements. Les fonds ainsi recouverts n'étant pas forcément des espèces.

➤ **Le "porte à porte"**

Le "porte à porte" doit se faire de façon stratégique : partant de la préparation de la liasse documentaire au suivi des réactions des potentiels partenaires en passant par la capacitation des ressources humaines qui s'en chargent. Pour un meilleur suivi, cette activité devrait incomber aux membres de la commission de recouvrement/sensibilisation sus-évoquée.

**Dans le cadre de ce projet, nous recommandons que la Communication institutionnelle telle que décrite précédemment soit envisagée pour solliciter les partenaires locaux identifiés plus haut. A cet effet, le porteur du projet (MINH DU) adressera une correspondance aux divers partenaires locaux identifiés en vue de solliciter leur adhésion et leur participation au projet. A cette correspondance est attachée la présente étude (Etude d'APS) qui présente l'ampleur et les différents aspects du projet. Par la suite, après analyse et réaction des différents partenaires, une rencontre est organisée entre tous les partenaires en vue de la proposition du niveau d'engagement et de contribution de chacun (sorte de table ronde des bailleurs de fonds).**

**S'agissant des partenaires extérieurs, le porteur du projet saisira le MINEPAT conformément à la procédure de recherche de financements extérieurs exposée ci-après :**

**Procédure de recherche de financements extérieurs**

La procédure de recherche des financements extérieurs n'est pas encadrée au Cameroun. Autrement dit, elle n'est pas formalisée par un texte réglementaire. Le processus de recherche des financements extérieurs relève seulement de la pratique administrative et des caractéristiques des bailleurs de fonds.

Cette procédure s'articule autour de quelques étapes :

➤ **Etape 1 :**

Le promoteur ou le maître d'ouvrage initie le projet et s'assure que celui-ci cadre avec les priorités du gouvernement en matière de développement. Le projet ainsi initié est conduit à la maturité à travers les études de faisabilité et de mise en œuvre. Une fois le projet arrivé à la maturité, le promoteur ou le maître d'ouvrage le transmet au MINEPAT qui statutairement s'occupe de la recherche des financements extérieurs auprès des bailleurs de fonds.

➤ **Etape 2 :**

Quand le projet arrive au MINEPAT il est d'abord analysé techniquement et soumis au Comité National de la dette Public (CNDP) qui se prononce sur son éligibilité. Une fois le projet validé au sein du CNDP, le MINEPAT sollicite auprès de la Présidence de la République un décret d'habilitation qui l'autorise à soumettre le projet auprès des bailleurs de fonds.

➤ **Etape 3 :**

Après le décret d'habilitation, le MINEPAT saisit les bailleurs de fonds et les négociations commencent et s'achèvent par la conclusion d'un accord de financement qui précise les modalités de financement.

### **1.3 Le montage financier**

Le montage financier constitue le rôle de chaque acteur notamment les pouvoirs publics ; mais aussi de toutes les autres parties prenantes au financement du projet de restructuration/rénovation de la zone d'étude. Il sera donc question de ressortir les niveaux d'intervention et le moment où chaque acteur est susceptible d'agir en termes d'apport financier.

Compte tenu de son caractère social et économique, la mise en œuvre de ce projet d'aménagement urbain s'appuiera majoritairement sur le financement public, sur le système de concession (réseaux divers) et, dans une certaine mesure, sur les mécanismes de financement de partenariat public/privé.

Le financement public incombe à l'Etat et ses partenaires financiers, notamment pour les infrastructures de voirie.

Le système de concession n'est concluant que pour des services publics qui peuvent s'auto-financer via des redevances, par exemple l'alimentation en eau potable, en électricité, en services de télécommunication, le ramassage des ordures ménagères...

Le partenariat public/privé est généralement utilisé dans le cas de projets rentables, notamment les projets immobiliers ou les projets d'infrastructures soumis à redevances d'usage. Le PPP est également conclu entre l'Etat et un partenaire qui accepte de financer et de construire un ouvrage pour le compte de l'Etat, moyennant un remboursement ultérieur, suivant des modalités arrêtées.

### 1.3.1 Le planning des investissements

Le planning des investissements est susceptible de s'étaler sur quinze (15) ans (comportant une période d'investissements prioritaires de 5 ans), en prenant en compte les contraintes prévisibles endogènes, ou exogènes. Dans le contexte de notre projet, ces contraintes sont entre autres : les causes naturelles, la sécurité, la proximité de la zone anglophone, la conjoncture économique.

#### 1.3.1.1 Le cadre conceptuel

Le plan de financement est un document prévisionnel pluriannuel, établi pour une durée déterminée et regroupant :

- Les *ressources stables* dont disposera le promoteur pour chacune des années futures d'un projet.
- Les *emplois stables* auxquels elle devra faire face pendant ces mêmes années.

L'expérience a montré que certains projets pouvaient être intéressants sur le plan de la rentabilité, mais pouvaient connaître des difficultés au niveau du montage financier. Donc, le plan de financement permet de s'assurer de l'équilibre financier d'un projet en récapitulant, d'une part, l'ensemble des besoins financiers du projet à satisfaire et, d'autre part, les ressources apportées.

Le plan de financement vise à mettre en adéquation les emplois (dépenses) et les ressources (recettes) pour ce projet. Il permet de savoir à l'avance si le projet pourra être financé d'une manière rationnelle. Les besoins de financement sont constitués par toutes les sommes « décaissées » par le promoteur et notamment par les immobilisations, les remboursements d'emprunt, les remboursements de comptes courants des partenaires et la variation du besoin en fonds de roulement.

Afin de financer les besoins identifiés dans la première partie, le porteur de projet va identifier des ressources adéquates : déblocage d'emprunts, apports en comptes courants, apports en capital et capacité d'autofinancement. Le plan de financement est demandé par les

banques pour l'octroi des prêts et par les responsables publics pour l'établissement des dossiers de demande de subventions d'investissement.

En somme, le plan de trésorerie prévisionnelle ou plan de financement : C'est le résultat de la trésorerie nette que dégagera le projet sur une période donnée, présenté dans un tableau pluriannuel.

L'élaboration du plan de financement passe au minimum par deux étapes :

- L'établissement d'un plan sans les financements externes (endettement, augmentation de capital...) pour mettre en évidence les besoins à couvrir en fonction des insuffisances constatées en fin de chaque période ;
- L'établissement d'un plan de financement équilibré, avec une trésorerie finale positive ou nulle. Le total des ressources doit être identique à celui des besoins pour obtenir l'équilibre.

Pour réaliser le plan de financement :

- Il faut personnaliser le plan de financement en fonction des besoins réels de l'entreprise, qui diffèrent d'un secteur l'autre et d'une activité à l'autre.
- Les besoins stables doivent être totalement couverts par des ressources stables.
- Si le total des apports, reste inférieur à la somme des besoins permanents, il faudra combler cette différence par un financement externe où réduire les besoins stables.
- Il faut redimensionner le projet si les intérêts de l'emprunt sont importants compte tenu de capacité de remboursement.

### 1.3.1.2 La présentation du plan de financement

Le projet de restructuration rénovation de certains quartiers sous structurés de la ville de Bafoussam, est un projet social d'envergure. Les travaux à réaliser pour le mener à bien couvrent des domaines divers partant de la construction des infrastructures à la construction des équipements urbains et des logements.

Le plan de financement dans le cadre de ce projet va, de ce fait, intégrer trois principales sources de financement à savoir les sources **Etatiques**, les sources **privées nationales** et les sources **internationales (les sociétés internationales, les ONG, les pays amis, les firmes**

**multinationales**). Ce plan de financement, **présentant le niveau d'intervention de chaque partenaire, sera élaboré dès la fin de négociations avec les différents intervenants.**

**Une esquisse indicative du plan de financement est présentée ci-après en deux parties : un tableau de projection annuelle des ressources et un tableau de répartition des ressources suivant les partenaires au projet.**

**Un plan de financement définitif sera élaboré ultérieurement après avoir pris contact et négocié la participation de chaque intervenant identifié plus haut. Ceci peut être fait soit dans la phase de préparation du projet où le Maître d'ouvrage saisit par écrit tous les partenaires pour leur présenter le projet et solliciter leur participation à son exécution. En général chaque partenaire évalue en interne les contours du projet, son intérêt, son degré de participation et, ensuite répond par écrit à la sollicitation à lui adressée par le porteur du projet. Les besoins de financements extérieurs sont adressés au MINEPAT comme expliqué *supra*. Très souvent une table ronde des partenaires financiers ou une rencontre de ce genre est organisée.**

Le coût global du projet est de 67 436 millions de francs CFA toutes taxes comprises, dont près de 36% supportés par l'Etat et 41,5% par les promoteurs immobiliers. La répartition par partenaire fournisseur de ressources est présentée dans le tableau 2.

On remarquera que la contribution de l'Etat est surtout liée à la mise en place des infrastructures de voirie et d'assainissement et surtout à l'indemnisation des personnes déguerpies. Ce dernier poste de dépense sera sûrement moins important que prévu, notamment à cause de la précision de l'évaluation future des biens perdus par la Commission préfectorale de recensement.



**Tableau 1: Plan de financement indicatif**

| Projets   | Coûts (FCFA TTC)           |            |                          |                    |                          |                           |
|---|----------------------------|------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|
|   | Coût total (millions FCFA) | % Etat/CUB | % partenaires financiers | % Concessionnaires | % Promoteurs immobiliers | % Propriétaires (ménages) |
| Mise en place d'une structure de mise en œuvre opérationnelle du projet       | 200                        | 100        |                          |                    |                          |                           |
| <b>PROGRAMMES DEVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES VIAIRES ET RESEAUX DIVERS</b> |                            |            |                          |                    |                          |                           |
| Travaux de voirie   | 14 499,1                   | 20         | 80                       |                    |                          |                           |
| Construction du réseau d'alimentation en électricité                          | 489,5                      |            |                          | 100                |                          |                           |
| Construction du réseau d'alimentation en eau potable                          | 788,2                      |            |                          | 100                |                          |                           |
| Aménagement de points de collecte d'ordures                                   | 6,7                        |            |                          | 100                |                          |                           |
| Aménagement de drains primaires   | 74,5                       | 100        |                          |                    |                          |                           |
| Construction d'un réseau collectif de traitement des eaux usées               | 0,0                        | 100        |                          |                    |                          |                           |
| Construction d'un réseau de fibres optiques sur les voies structurantes       | 830,7                      |            |                          | 100                |                          |                           |
| <b>PROGRAMME RENFORCEMENT DES EQUIPEMENTS SOCIOCOLLECTIFS</b>                 |                            |            |                          |                    |                          |                           |
| Construction de 2 écoles maternelles  | 60                         | 100        |                          |                    |                          |                           |
| Construction d'une école primaire   | 70                         | 100        |                          |                    |                          |                           |
| Construction de 3 centres de santé  | 150                        | 100        |                          |                    |                          |                           |
| Construction d'un commissariat de sécurité publique                           | 75                         | 100        |                          |                    |                          |                           |
| Construction de 4 postes de polices   | 90                         | 100        |                          |                    |                          |                           |
| Construction de 2 marchés tertiaires  | 100                        | 50         | 50                       |                    |                          |                           |
| Construction d'un centre communautaire + centre multimédia + bibliothèque     | 100                        | 100        |                          |                    |                          |                           |
| Construction d'un centre de promotion de l'artisanat                          | 75                         | 100        |                          |                    |                          |                           |
| Construction de 02 maisons de jeunes  | 80                         | 100        |                          |                    |                          |                           |
| Construction de 02 terrains de foot ball                                      | 40                         | 100        |                          |                    |                          |                           |
| Construction d'un terrain multisports   | 75                         | 100        |                          |                    |                          |                           |

| Projets  | Coûts (FCFA TTC)                 |                  |                                |                           |                                |                    |
|--|----------------------------------|------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------|
|  | Coût total<br>(millions<br>FCFA) | %<br>Etat/CUB    | %<br>partenaires<br>financiers | %<br>Concession<br>naires | %<br>Promoteurs<br>immobiliers | %<br>Propriétaires |
| <b>PROGRAMME DEVELOPPEMENT D'ESPACES VERTS ET DE DETENTE</b>                   |                                  |                  |                                |                           |                                |                    |
| Création de 01 parc urbain à Djeleng 4   | 97                               | 100              |                                |                           |                                |                    |
| Création de 01 jardin de plantes médicinales à Ngouache 1                      | 160                              | 100              |                                |                           |                                |                    |
| Aménagement de 03 jardins publics à Ngouache 2, Kouogouo village 1 et Ngouache | 7                                | 100              |                                |                           |                                |                    |
| Création de deux squares, l'un à Kouogouo village 2 et l'autre à Ngouache 2    | 17                               | 100              |                                |                           |                                |                    |
| <b>PROGRAMME DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT</b>                                    |                                  |                  |                                |                           |                                |                    |
| Travaux de lotissement   | 150                              | 100              |                                |                           |                                |                    |
| Délivrance des titres de propriété   | 500                              |                  |                                |                           |                                | 100                |
| Compensation des personnes et biens touchés                                    | 10564                            | 100              |                                |                           |                                |                    |
| Aménagement de 505 parcelles de recasement                                     | 2,544                            |                  |                                |                           | 100                            |                    |
| Construction de logements sociaux  | 28 000                           |                  |                                |                           | 100                            |                    |
| Construction d'immeubles à plusieurs appartements                              | PM                               |                  |                                |                           |                                | 100                |
| Construction de maisons individuelles modernes                                 | PM                               |                  |                                |                           |                                | 100                |
| <b>PROGRAMME DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</b>                                      |                                  |                  |                                |                           |                                |                    |
| Création de 02 marchés tertiaires  | PM                               |                  |                                |                           |                                |                    |
| Construction d'immeubles sur les rues d'activités                              | PM                               |                  |                                |                           |                                | 100                |
| Construction d'immeubles dans 04 pôles de centralité                           | PM                               |                  |                                |                           |                                | 100                |
| <b>TOTAL (Millions FCFA TTC)</b>   | <b>57 301,37</b>                 | <b>15 034,42</b> | <b>11 649,27</b>               | <b>2 115,14</b>           | <b>28 002,54</b>               | <b>500,00</b>      |
| <b>Pourcentages (%)</b>  | <b>100</b>                       | <b>26,2</b>      | <b>20,3</b>                    | <b>3,7</b>                | <b>48,9</b>                    | <b>0,9</b>         |

## II. Montage institutionnel de mise en œuvre du projet

Au regard des importants enjeux qui affectent la zone d'étude et de l'ambition affichée de transformer radicalement l'image du tissu urbain considéré, il pourrait être opportun de mettre en place une structure spéciale responsable de l'opérationnalisation des nombreuses propositions d'aménagements avancées. À cet égard, trois types de structures sont proposés :

- La MAETUR qui a déjà de l'expérience en la matière ;
- La Cellule C2D logée à la CUB qui aura, à la fin du programme C2D, une expertise avérée pour conduire un nouveau projet quasiment du même type (proposition de l'Atelier de validation des Missions 3,4 et 5) ;
- Une structure nouvelle à créer dont les principales caractéristiques sont présentées dans les paragraphes qui suivent.
- Dans tous les cas de figure, il sera créé au sein de la structure retenue un département chargé de renforcer les capacités des populations concernées par les travaux : capacités à s'organiser en groupements, capacités à monter les dossiers d'accès à la propriété, capacités à monter les dossiers de demande de financements bancaires, etc.

Selon l'article 73 de la Loi n°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, les Établissements Publics d'Aménagement sont des établissements publics compétents pour réaliser pour leur compte ou, avec leur accord, pour le compte de l'État, d'une commune ou d'un autre établissement public, ou pour faire réaliser toutes les interventions foncières et opérations d'aménagement prévues par ladite loi. Le décret n° 2008-0740-PM du 23 avril 2008 fixant le régime des sanctions applicables aux infractions aux règles d'urbanisme, stipule, dans son article 16, que les Établissements Publics d'Aménagement sont habilités à veiller à la bonne application des dispositions des documents de planification urbaine ou des règles générales d'urbanisme et de construction.

Généralement les Établissements Publics d'Aménagement sont créés pour mener à bien des opérations d'intérêt national. Il s'agit d'opération d'urbanisme à laquelle s'applique un régime juridique particulier en raison de son intérêt majeur. L'État conserve dans ce type de secteur une maîtrise accentuée de la politique d'urbanisme. Les Établissements Publics d'Aménagement sont érigés à différentes fins :

- rééquilibrer le territoire national en développant des pôles économiques secondaires ;
- doter le pays de pôles économiques et compétitifs de premier plan ;

- aménager, dynamiser, recomposer, réparer des territoires soumis à des fractures et des dysfonctionnements urbains majeurs.

La naissance d'un Établissement Public d'Aménagement vise donc à développer dans la durée une politique d'équipements structurants et une offre de logements qui répondent aux besoins des populations et des entreprises pour donner au territoire considéré la capacité de se placer ou replacer dans le jeu économique et social.

Ainsi, la création d'un Établissement Public d'Aménagement chargé de la redynamisation de la zone du projet pourrait, sans pour autant remettre en question les compétences des collectivités territoriales :

- appliquer et mettre en œuvre les prescriptions du Plan de Restructuration ;
- réaliser et suivre les études complémentaires nécessaires à l'accomplissement des projets d'aménagement préconisés par le Plan de Restructuration ;
- coordonner, suivre et évaluer ces projets ;
- s'assurer de l'équilibre du financement de ces projets ;
- réaliser des opérations, des équipements et des actions (acquérir, au besoin par voie d'expropriation, des immeubles bâtis ou non bâtis, céder des immeubles acquis par voie d'expropriation, exercer le droit de préemption) concourant à l'aménagement, pour le compte de l'État ou pour celui des collectivités territoriales, de la zone.

Afin d'assurer un fonctionnement optimal et d'impliquer l'ensemble des acteurs concernés par le projet, l'Établissement Public d'Aménagement pourrait être composé des instances suivantes :

- un Conseil d'Administration regroupant notamment des membres représentant l'État (primature, ministère chargé de l'urbanisme, des domaines, des transports, de l'aménagement du territoire et des collectivités territoriales, de l'économie, des finances ...) et les collectivités territoriales (Communauté Urbaine de Bafoussam, Mairies d'arrondissement de Bafoussam 3 et Bafoussam 2 ). Le conseil d'administration serait l'organe de décision du projet de territoire. A ce titre, il approuverait toutes les décisions budgétaires ou d'interventions de l'Établissement Public d'Aménagement ;
- un Conseil de Développement Économique, Social et Environnemental éventuellement, regroupant les grands acteurs économiques, sociaux et environnementaux intervenant dans la zone du projet et plus largement dans la ville de Bafoussam. Il aurait pour vocation

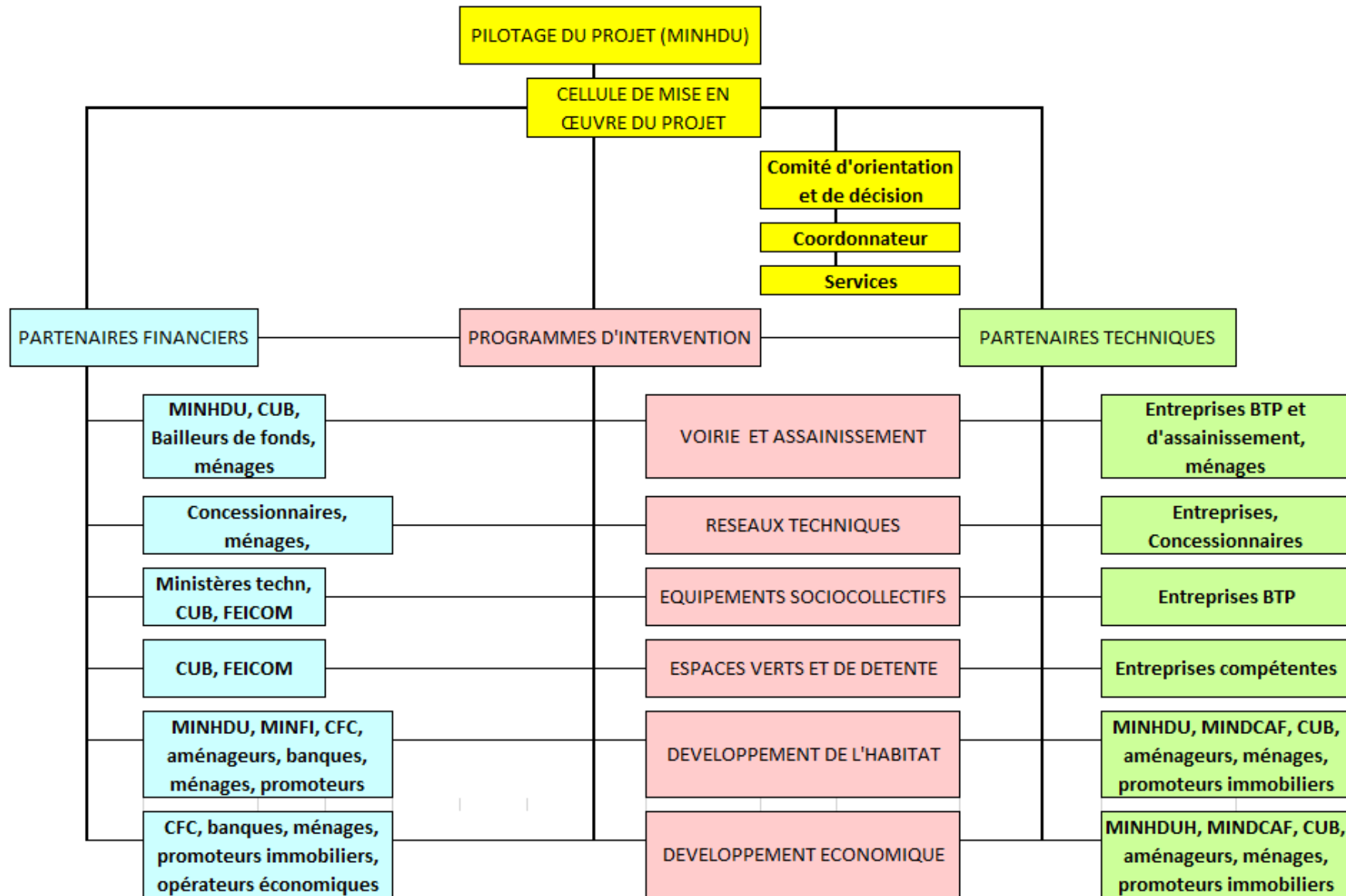
d'éclairer le Conseil d'Administration sur les actions qui lui paraissent prioritaires pour le développement économique, social et environnemental du territoire considéré.

- une Commission d'Appel d'Offres, responsable du dépouillement et de l'examen des dossiers présentés dans le cadre de l'exécution des études nécessaires à l'accomplissement des projets d'aménagement ;
- des Départements Techniques chargées de conduire les missions propres à l'Établissement Public d'Aménagement ;
- un Département chargé de renforcer les capacités des populations concernées par les travaux : capacités à s'organiser en groupements, capacités à monter les dossiers d'accès à la propriété, capacités à monter les dossiers de demande de financements bancaires etc...

Si cette recommandation venait à être retenue, un décret viendra préciser l'objet de l'Établissement Public d'Aménagement chargé de la redynamisation de la zone du projet, sa zone d'activité territoriale, sa durée, son statut, son fonctionnement interne, etc.

Le graphique ci-après présente une synthèse du montage institutionnel du projet.

Graphique 1: Montage institutionnel du projet



## Table des matières

|   |           |
|---|-----------|
| Liste des abréviations : .....  | 3         |
| INTRODUCTION : .....  | 4         |
| <b>I. Stratégie de mobilisation des ressources :.....</b>                         | <b>5</b>  |
| <b>I.1. Le recensement des acteurs :.....</b>                                     | <b>5</b>  |
| <i>I.1.1</i> Les acteurs institutionnels :.....                                   | 5         |
| <i>I.1.2</i> Les acteurs non-institutionnels : .....                              | 5         |
| <b>I.2 La stratégie de mobilisation des ressources :.....</b>                     | <b>16</b> |
| I.2.0 Description d'une stratégie de mobilisation de ressources financières ..... | 16        |
| I.2.1 Les outils de mobilisation des ressources :.....                            | 17        |
| I.2.2 Les techniques de mobilisation des ressources :.....                        | 18        |
| <b>I.3 Le montage financier .....</b>   | <b>20</b> |
| I.3.1 Le planning des investissements :.....                                      | 222       |
| <b>II. Montage institutionnel de mise en œuvre du projet .....</b>                | <b>32</b> |
| <b>ANNEXES .....</b>  | <b>36</b> |

## ANNEXES







## Annexe1 : Avis de sollicitation à manifestation d'intérêt

**CONVENTION D'ASSISTANCE TECHNIQUE N° 0002673/MINHDU/MAETUR POUR LA  
PROJET DE RESTRUCTURATION/RENOVATION DE CERTAINS QUARTIERS SOUS-  
STRUCTURES DANS LA COMMUNAUTE URBAINE DE BAFOUSSAM : ZONE PRIORITAIRE 1**

**AVIS DE SOLLICITATION A MANIFESTATION D'INTERET INTERNATIONAL :**

N° \_\_\_\_\_/ASMI/MINHDU/2019 du \_\_\_\_\_

Lancé par le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain

**1) Contexte :**

Le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain, Maitre d'Ouvrage, lance pour le compte du Gouvernement de la République du Cameroun un Avis de Sollicitation a Manifestation d'Intérêt International en vue d'inciter des partenariats techniques et financiers pour la réalisation des opérations inhérentes au projet de restructuration/rénovation de certains quartiers sous-structures de la Communauté Urbaine de Bafoussam.

Ce projet a pour but de créer un espace urbain attrayant capable de mettre en valeur le potentiel socio-économique du périmètre d'étude, mais aussi celui de toute la ville. Dans un contexte de fort potentiel économique miné par une démographie galopante et une forte propension au désordre urbain, il sera question d'agir sur :

- **Le foncier** : il est question ici des opérations d'aménagement des sites, de construction des bâtiments, et d'indemnisations ;
- **Les voiries** : il est question ici de construire et de réhabiliter les routes puis de procéder à l'aménagement ;
- **L'Electricité** : il s'agira des travaux d'extension et de réhabilitation du réseau électrique existant.
- **Eau potable** : il s'agira des travaux d'extension et de réhabilitation du réseau d'eau potable existant.
- **Les espaces verts** : les travaux ici regroupent, les travaux d'aménagement des parcs, des jardins zoo botaniques des espaces de loisirs, etc.

**2) Objet :**

L'objet du présent avis est de mobiliser et fédérer les ressources nécessaires à la réalisation de toutes les opérations du projet.

### 3) **Conditions de participation :**

Toute personne physique ou morale, du droit Camerounais ou international portée sur les questions d'urbanisme, de bien-être social, de génie civil et/ou d'opérations d'aménagement, est susceptible de répondre au présent avis s'il n'est sous le coup d'aucun des motifs d'exclusion ou des conflits d'intérêts suivants :

- Des sanctions du conseil de sécurité des nations unies, de l'UE, de l'UA ou de l'Etat camerounais ;
- L'absence dans le dossier de manifestation de la déclaration d'engagement sur l'honneur.

### 4) **Lieu d'exécution :**

Les apports seront principalement exercés dans la ville de Bafoussam.

### 5) **Délais :**

#### a) **De manifestation :**

Les manifestations d'intérêt sont attendues au plus tard le \_\_\_\_\_ à compter de la date de publication du présent avis de sollicitation a manifestation d'intérêt.

#### b) **D'exécution :**

Les opérations concernées par le projet s'étendront sur cinq ans, à compter de la date de démarrage prévue au courant du premier semestre de l'année 2019

### 6) **Critères de sélection :**

Le profil du potentiel partenaire technique et financier doit refléter son sérieux et son dynamisme dans le domaine de l'aménagement urbain ; il devra donc justifier de dix année d'expérience dans l'accompagnement ou la mise en œuvre travaux d'aménagement urbains et ruraux, fonciers, bâtiments et équipements collectifs.

**NB** : les candidats disposés à promouvoir l'approche **BOT (Build Operate and Transfer)** sont vivement encouragés.

### 7) **Présentation des propositions :**

Les propositions en réponse au présent avis seront constituées des documents suivants :

- Preuve de l'expérience (conventions, contrats, ...);
- Engagement sur l'honneur ;
- Non exclusion des marchés publics pour les établissements camerounais ;

### 8) **épôt des propositions :**

Les propositions en réponse au présent avis seront déposées en sept exemplaires dans l'un des lieux suivant :

- Secrétariat du MINH DU ;
- Secrétariat du DG/MAETUR ;
- Secrétariat du Délégué du Gouvernement auprès de la CUB ;

9) **Publication des résultats** :

Les résultats déterminant les partenaires choisis seront publiés par voie d'affichage, communiqués radio et presse et sur les sites :

- Du MINH DU ;
- De la MAETUR ;
- De la CUB ;



## Annexe 2 : Fiches de projets

## FICHE PROJET TRAVAUX DE VOIRIES

| N°   | Rubrique   | Description  |
|--|--|--|
| <b>Localisation</b>  |  |  |
| <p>Tous les tronçons identifiés dans la zone du projet ont été retenus. Aussi, plusieurs autres tronçons avoisinants et dont l'intérêt est de faciliter l'accès au site ont également été identifiés. Il s'agit des tronçons d'accès au site partant de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Carrefour saint Thomas – entrée sud-est du site (allant vers le carrefour inter) ;</li> <li>- Carrefour saint thomas – entrée sud-ouest du site (Allant vers le carrefour touristique) ;</li> <li>- Carrefour camp sable – stade Fo'o Sack Ngouong.</li> </ul> <p>Sont intégrés dans les travaux de voiries, ceux de l'assainissement des eaux pluviales.</p> |  |  |
| <b>Description du contexte/justificatif</b>  |  |  |
| 1  | <b>Les avantages de l'aménagement de la voirie</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un gain de temps et de confort dans les déplacements,</li> <li>➤ Une accessibilité améliorée permettant la fourniture plus efficace de certains services urbains (ramassage des ordures, intervention des pompiers, ...),</li> <li>➤ Une dynamisation de l'activité économique le long des nouvelles voies du fait d'une augmentation de la fréquentation, des commerces et des activités artisanales, notamment créées par les riverains et promoteurs,</li> <li>➤ La valorisation du foncier des parcelles bordant les axes réhabilités sera un autre impact économique positif pour les ménages propriétaires et promoteurs.</li> </ul>  |
| <b>Description des investissements</b>   |  |  |
| 2  | <b>Descriptif</b>                                  | <p>Comme décrit dans les principes d'aménagement du présent Plan de Restructuration, il est nécessaire de raisonner le désenclavement de la zone en termes de hiérarchie fonctionnelle du réseau viaire. Il est donc nécessaire de structurer le réseau et attribuer des fonctions spécifiques à chacun des axes (existants ou à créer) qui le composent. Quatre niveaux hiérarchiques ont été retenus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Réseau structurant</b> : enjeux du niveau de la ville de Bafoussam (liaison entre la zone et différents autres secteurs urbains environnants),</li> <li>➤ <b>Réseau de distribution</b> : enjeux du niveau des secteurs de la zone du projet : réseau collecteur à l'intérieur des secteurs délimités par le réseau primaire (mailles), liaison entre différentes parties du site ;</li> <li>➤ <b>Réseau de desserte</b> : enjeux du niveau parcellaire, réseau de desserte fine (parcellaire) au cœur des quartiers.</li> <li>➤ <b>Réseau de pistes</b> : enjeux du niveau d'unités d'habitations : réseau de desserte des parcelles ne pouvant accéder au réseau conventionnel de voies ;</li> <li>➤ <b>Réseau des voies sur berges</b> : enjeux de loisirs, de protection des riverains et de sauvegarde du domaine naturel de l'Etat</li> </ul> |
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Principes d'aménagement du réseau structurant</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Emprise de 22 – 18 m minimum <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voies de circulation : 2 x 2 voies (soit 12m de chaussée : 2 x 7m), en dur (Béton bitumineux) ;</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>  |

|  |  |   |
|--|--|---|
| 3  | <p><b>Principes d'aménagement du réseau</b></p>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Principes d'aménagement du réseau de distribution :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Emprise de 14 – 12m minimum           <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voies de circulation : 2 x 3.5m de voies (soit 7m de chaussée), en dur (Béton bitumineux) ;</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- <b>Principes d'aménagement du réseau de desserte :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Emprise de 7 m minimum           <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voies de circulation : 2 x 3m de voies (soit 6m de chaussée), en dur (gravillonnage tri couches) ;</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- <b>Principes d'aménagement du réseau de pistes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Emprise de 3 m minimum           <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voies de circulation : 3m de voies (soit 3m de chaussée), en pavé ;</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- <b>Principes d'aménagement des voies sur berges :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Emprise de 6 m minimum           <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voies de circulation : 6m de voies (soit 6m de chaussée), en pavé ;</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- <b>Entretien des voies en terre, en attente de revêtement.</b></li> </ul> |
| 4  | <p><b>Mesures d'accompagnement / conditions de mise en œuvre :</b></p> | <p>La réalisation de ces tronçons de voirie nécessitera d'élaborer un Plan d'Action de Réinstallation (PAR) afin d'identifier les personnes affectées par ce programme (PAP) et estimer le coût final des indemnisations et compensations.</p>  |
| 5  | <p>Coût estimatif (F. CFA HTT)</p>                                     | <p><b>Les coûts estimatifs des travaux de voirie sont de 15,333 milliards FCFA Hors taxes :</b></p>   |
| <p><b>Les travaux consistent en :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ouvertures de nouvelles voies en vue de renforcer la structuration : coût 321 millions FCFA HT ;</b></li> <li>- <b>Rechargement de voies en terre en attente de revêtement : coût 272 millions FCFA HT ;</b></li> <li>- <b>Revêtement des voies : coût 26 201 millions FCFA HT.</b></li> </ul> |  |   |

## FICHE PROJET VIABILISATION DES TERRAINS EN VUE D'UNE RÉINSTALLATION IN-SITU ET HORS SITE

| N0  | Rubrique                        | Description  |
|---|---------------------------------|--|
| <b>Localisation</b>   |                                 |  |
| <p>Deux sites sont identifiés pour le recasement in situ dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le site de recasement in situ de Ngouache I et de Djeleng 4 C (86586 m<sup>2</sup>)</li> </ul> <p>Un site hors de la zone d'étude (16 000 m<sup>2</sup>)</p> |                                 |  |
| <b>Description du contexte/justificatif</b>   |                                 |  |
| 1   | <b>Description/justificatif</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le relogement des personnes affectées par le projet (PAP) est un point crucial pour le succès de notre programme de restructuration-régularisation. Les questions d'accessibilité, de proximité aux équipements et de cohésion sociale du site de Réinstallation sont déterminantes pour l'acceptation du projet. La possibilité, identifiée ici, de valoriser des parcelles sur le territoire même de la commune constitue une réelle opportunité.</li> <li>➤ Les parcelles identifiées dans le Plan de restructuration sont situées sur des terrains soit en friches soit dans un tissu d'habitat précaire à rénover.</li> </ul> <p>Le programme de réinstallation in-situ vise donc à réorienter la morphologie urbaine des zones praires mais surtout de contrôler l'occupation spatiale des espaces en friches du tissu urbain afin de réserver l'attribution des parcelles aux PAP des opérations de restructuration</p> <p>La viabilisation de ces sites comprend les phases suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; l'expropriation et déguerpissement</li> <li>&gt;le terrassement</li> <li>&gt;l'ouverture des voies</li> <li>&gt;assainissement du terrain</li> <li>&gt; bornage</li> <li>&gt; viabilisation par introduction des réseaux</li> <li>&gt; attribution aux personnes affectées par le projet</li> <li>&gt; assainissement individuel ou collectif amélioré</li> </ul> |
| <b>Description des investissements</b>  |                                 |  |
| 2   | <b>Descriptif</b>               | <p>Les investissements sont estimés ici par parcelle et moyennés sur l'ensemble des surfaces affectées selon le Plan d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; l'expropriation : afin de désintéresser tout ayant droit sur les espaces retenus pour l'opération de recasement, il sera nécessaire d'établir une DUP sur les espaces, puis procéder à une expropriation.</li> <li>&gt; Bornage : le bornage du terrain par piquetage sera accompagné par un géomètre-expert. Il sera conforme au Plan d'aménagement</li> </ul>   |



|   |   |   |
|---|---|---|
|   |   | et définira des parcelles d'une taille moyenne de 150 m <sup>2</sup> pour les parcelles individuelles et 300 m <sup>2</sup> et 600 m <sup>2</sup> pour les parcelles collectives. Sont inclus ici également les frais d'études.   |
| <b>Mesures d'accompagnement / conditions de mise en œuvre :</b> |   |   |
| 3   | <b>Mesures d'accompagnement / conditions de mise en œuvre :</b> | <p>➤ <b>Condition de mise en œuvre</b><br/>On distinguera trois conditions de mise en œuvre essentielles à ce programme, respectivement aux échelles étatique, communale et communautaire</p> <p>➤ <b>Mesure d'accompagnement</b><br/>&gt; Titre foncier : Préalablement à l'opération, l'ensemble des terrains aptes à être viabilisés dans cette opération feront l'objet d'une déclaration d'utilité publique visant à immatriculer les terrains au nom de l'Administration centrale. C'est sur la base de ce titre que seront opérés le morcellement et le bornage. La procédure est décrite dans les principes d'aménagement retenus.</p> <p>&gt; Attribution des parcelles : La gestion de l'attribution des parcelles, le suivi des bénéficiaires et du niveau de construction de chaque parcelle est gérée par les GIE de chaque zone. La procédure est décrite dans le Plan d'aménagement.</p> |

|   |   |  |
|---|---|--|
| 5 | Coût estimatif : 65000 F. CFA HT/ ha : PM | les coûts de l'opération de viabilisation sont calculés ici pour une parcelle moyenne de 150 m <sup>2</sup> en individuel et 300 m <sup>2</sup> en collectif |
|---|---|--|

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>Sources de financement possibles :</b> |  |  |
|---|--|--|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <b>Sources de financement des opérations</b> | Ces opérations pourraient être financées par le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain par le biais du Crédit Foncier (CFC), de la MAETUR et de la SIC. |
|--|--|--|

|                          |  |  |
|--------------------------|--|--|
| <b>Délai d'exécution</b> |  |  |
|--------------------------|--|--|

|  |                          |  |
|--|--------------------------|--|
|  | <b>Délai d'exécution</b> | <p>L'opération de viabilisation sera idéalement exécutée immédiatement après la finalisation des études d'aménagement.</p> <p>Cependant, la demande de constitution d'un titre mère unique (au travers de l'immatriculation) pour l'ensemble des zones de recasement est une procédure longue et délicate. C'est pourquoi elle doit être initiée dès que possible. Finalement, l'attribution des parcelles aux personnes affectées dépendra de l'élaboration du plan d'action et de réinstallation pour la restructuration. Un tel programme prend plusieurs années et il est donc nécessaire que la viabilisation soit effectuée préalablement.</p> |
|--|--------------------------|--|

|                          |  |  |
|--------------------------|--|--|
| <b>Degré de priorité</b> |  |  |
|--------------------------|--|--|

|  |                          |  |
|--|--------------------------|--|
|  | <b>Degré de priorité</b> | <b>Très haute priorité</b> : L'opération de viabilisation des terrains est, de fait, la condition préalable à toutes les autres opérations impliquant une réinstallation au sein de la commune. Le risque de |
|--|--------------------------|--|

|                              |                              |   |
|------------------------------|------------------------------|---|
|                              |                              | <p>perte de maîtrise sur ces terrains dès la finalisation des études est très élevé. C'est pourquoi cet investissement doit être priorisé.</p>  |
| <b>Partenaires impliqués</b> |                              |   |
|                              | <b>Partenaires impliqués</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Le MINH DU</b> qui devrait assumer le pilotage de l'ensemble de l'opération</li> <li>➤ <b>Le MINDCAF</b> qui devrait intervenir dans la phase d'immatriculation et de bornage</li> <li>➤ <b>La CUB et les mairies de Bafoussam 2 et 3</b> se chargeront de suivre la demande de constitution du titre foncier et la surveillance de l'occupation des parcelles.</li> <li>➤ <b>La MAETUR</b> dans l'aménagement des espaces</li> <li>➤ <b>La SIC</b> dans la construction des édifices d'habitations</li> <li>➤ <b>Le CFC</b> dans l'accompagnement bancaire des populations</li> <li>➤ <b>Les GIEs et ONG</b> suivront l'attribution et la surveillance de l'occupation des parcelles.</li> </ul> |
| <b>Foncier</b>               |                              |   |
|                              | <b>Foncier</b>               | <p>Compte tenu de l'existence des ayants-droit sur les sites de recasement in situ, une intervention sur ces zones devra être précédée d'une étude foncière complémentaire afin de déterminer l'existence ou non de revendications foncières. L'aménagement de zones de réinstallation in-situ ne devrait pas avoir à supporter des coûts au titre des indemnités d'impenses ou de réinstallation, car cela pénaliserait sa viabilité financière.</p> <p>A cet effet, il est préconisé l'indemnisation par compensation foncière et d'aide à l'auto construction.</p>   |

| <b>FICHE PROJET OPERATION IMMOBILIERE</b>   |                                 |   |
|---|---------------------------------|---|
| <b>N0</b>   | <b>Rubrique</b>                 | <b>Description</b>  |
| <b>Localisation</b>   |                                 |   |
| <p>Deux sites sont identifiés pour le recasement in situ dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La zone de recasement de Ngouache 1</li> <li>➤ Le site de recasement de Djeleng 4 C</li> <li>➤ La zone d’habitat social de Kouougou village 1</li> </ul> |                                 |   |
| <b>Description du contexte/justificatif</b>   |                                 |   |
| 1   | <b>Description/justificatif</b> | <p>Cette action est destinée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Réduire la proportion d’habitat insalubre dans le quartier</li> <li>➤ Générer des revenus susceptibles d’amortir le financement de la restructuration du quartier à travers la production de certains bâtiments type mixte ;</li> <li>➤ Reloger 1315 ménages impactés par le projet (PAP) est un point crucial pour le succès du programme de restructuration ;</li> <li>➤ La possibilité, de recaser la totalité des impactés du projet sur le territoire même de la commune constitue une réelle opportunité ;</li> <li>➤ Produire des logements destinés à la réinstallation des populations impactés par le projet, mais aussi destinés à la location et à la vente.</li> </ul> <p>L’opération immobilière dans le site comprend les phases suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en zone de recasement : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt;la réalisation des études architecturales</li> <li>&gt;la construction des logements type collectif</li> <li>&gt;l’assistance à l’auto construction pour les logements type individuel</li> <li>&gt; la construction des logements sociaux destinés à la vente et à la location avec droit de préemption pour les populations impactées par le projet.</li> </ul> </li> </ul> |
| <b>Description des investissements</b>  |                                 |   |
|   |                                 | <p>Les investissements sont estimés ici par les coûts de construction et moyennés sur l’ensemble des parcelles affectées selon le Plan d’aménagement :</p>  |

|   |                   |   |
|---|-------------------|---|
| 2 | <b>Descriptif</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; la réalisation des études d'architectures et urbaines, paysagères et d'ingénierie pour la création de cadre de vie permettant de prendre en compte le grand nombre ;</li> <li>&gt; la réalisation des travaux préparatoires (terrassement,)</li> <li>&gt; la construction de 108 bâtiments type R+3 à Ngouache 1 et de 4 autres bâtiments du même type à Djeleng 4 destinés au recasement, soit 1342 logements ;</li> <li>&gt; l'assistance à l'auto construction de 70 logements type individuel destinés au recasement à Ngouache 1, soit 70 ménages recasés ;</li> <li>&gt; la construction de 28 bâtiments type R+3 à Kouogouo village 1 mais aussi de 3 autres à Ngouache 2, tous destinés à la vente ou à la location avec droit de préemption pour les populations impactées par le projet.</li> </ul> |
|---|-------------------|---|

**Mesures d'accompagnement / conditions de mise en œuvre :**

|   |   |   |
|---|---|---|
| 3 | <b>Mesures d'accompagnement / conditions de mise en œuvre :</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Condition de mise en œuvre</b><br/>On distinguera trois conditions de mise en œuvre essentielles à ce programme, respectivement aux échelles étatique, communale et communautaire</li> <li>➤ <b>Mesure d'accompagnement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; L'adhésion au projet des autorités municipales et de l'Etat, notamment les services centraux et déconcentrés du MINHDU ;</li> <li>&gt; l'accord et l'implication des populations, des promoteurs immobiliers</li> <li>&gt; la participation des autorités municipales (CUB et mairies)</li> <li>&gt; l'implication des ONG, associations de quartiers et comité de développements des quartiers dans le processus.</li> </ul> </li> </ul> |
|---|---|---|

|   |                                  |   |
|---|----------------------------------|---|
| 5 | Coût estimatif (F. CFA HTT) : PM | les coûts de l'opération immobilière sont évalués à 120 000 Fcfa/m <sup>2</sup> |
|---|----------------------------------|---|

**Sources de financement possibles :**

|  |   |
|--|---|
| <b>Sources de financement des opérations</b> | Ces opérations pourraient être financées par le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain par le biais du Crédit Foncier (CFC) et la SIC, les financements extérieurs, les Promoteurs immobiliers locaux et nationaux, les populations impactées mais aussi la population de Bafoussam. |
|--|---|

**Délai d'exécution**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Délai d'exécution</b> | L'opération immobilière sociale sera idéalement exécutée immédiatement après la viabilisation des sites de recasement.<br>Les logements destinés à la vente et la location pourront s'échelonner sur toute la période de mise en œuvre du projet |
|--------------------------|--|

| <b>Degré de priorité</b>     |                              |   |
|------------------------------|------------------------------|---|
|                              | <b>Degré de priorité</b>     | <b>haute priorité</b> : L'opération de recasement des populations impactées par le projet est, de fait, après l'opération d'aménagement du site de réinstallation, condition préalable à toutes les autres opérations   |
| <b>Partenaires impliqués</b> |                              |   |
|                              | <b>Partenaires impliqués</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Le MINHDU</b> qui devrait assumer le pilotage de l'ensemble de l'opération et la construction (via SIC) des bâtiments type recasement collectif,</li> <li>➤ <b>Les promoteurs immobiliers</b> : dans la construction des bâtiments de logements sociaux destinés à la vente et à la location</li> <li>➤ <b>Le MINDCAF</b> pour la mise à disposition des mesures foncières incitatives pour les promoteurs immobiliers</li> <li>➤ <b>La CUB et les mairies de Bafoussam 2 et 3</b> se chargeront de suivre la demande de constitution du dossier de permis de construire et la conformité des constructions avec le cahier des charges.</li> <li>➤ <b>La SIC</b> dans la construction des bâtiments de recasement collectif</li> <li>➤ <b>Le CFC</b> dans l'accompagnement bancaire des populations et promoteurs pour la construction des bâtiments type individuel ou collectif.</li> <li>➤ <b>Les GIEs et ONG</b> dans l'accompagnement des procédés de recasement et technique d'auto construction</li> </ul> |
| <b>Foncier</b>               |                              |   |
|                              | <b>Foncier</b>               | Compte tenu de l'existence de la loi de la copropriété, des mesures de mise en œuvre de cette méthode de propriété devront être entamées par la Cellule de mise en œuvre et le MINDCAF afin de permettre à toutes les populations et promoteurs de jouir d'un droit de propriété sur leurs terrains.  |