



STRATEGIE DE MOBILISATION DES RESSOURCES

Restructuration Afan Mabe

Septembre 2019

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
A. INTRODUCTION	3
B. SOURCES DE FINANCEMENT A MOBILISER	3
B.1. FINANCEMENT DES ACTEURS INSTITUTIONNELS.....	3
B.1.1. <i>Financement du MINH DU</i>	3
B.1.2. <i>La Communauté Urbaine de Kribi</i>	4
B.1.3. <i>La Commune d'Arrondissement de Kribi 2^{ème} (CAK II)</i>	4
B.1.4. <i>Le FEICOM</i>	4
B.2. FINANCEMENT DIRECT DES BÉNÉFICIAIRES	5
B.3. FINANCEMENT DES STRUCTURES DE FOURNITURE DE SERVICE	5
B.4. LE FINANCEMENT PAR LES PARTENAIRES AU DÉVELOPPEMENT	5
C. TABLEAU INDICATIF PROVISoire DE MOBILISATION DES RESSOURCES FINANCIERES	7

A. INTRODUCTION

Le montant total des financements nécessaires pour la restructuration du quartier Afan Mabe à Kribi, est de 12,985 milliards de francs CFA dans l'option de base qui n'intègre par le programme de promotion immobilière. Dans la variante qui prend en compte le programme de promotion immobilière de 1134 logements à réaliser en partenariat avec les promoteurs privés, le budget global sera de 41,909 milliards de francs CFA. Dans chacune des deux variantes, nous avons intégré le coût des indemnités qui se chiffrent à 5,155 milliards de francs FCFA.

B. SOURCES DE FINANCEMENT A MOBILISER

B.1. Financement des acteurs institutionnels

Dans cette rubrique nous distinguerons : les contributions du MINH DU de celles de la Communauté Urbaine de Yaoundé, de la Commune d'Arrondissement de Yaoundé VI et du FEICOM.

B.1.1. Financement du MINH DU

Le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain en sa qualité de porteur de ce programme devra assurer la mobilisation des financements de l'Etat. Le montant total des actions à prendre en charge par l'Etat est de 6,424 milliards pendant toute la période du projet, dont 5,155 milliards de francs pour les indemnités des ménages touchés pendant l'ouverture des emprises des voiries et la libéralisation de la zone marécageuse. Le reste des financements serviront principalement à assurer la libéralisation des emprises de voiries, ainsi que les terrassements généraux, l'apport des remblais dans la zone marécageuse, ainsi que l'aménagement de l'espace vert associé. Au-delà, de ces investissements, il est prévu que le MINH DU finance la réalisation de lotissements municipaux prévus dans le projet, ainsi que la réalisation de la voirie et réseau divers associés. Ce financement de 440 millions de FCFA permettra de dégager 82 lots, dont 81 de 500 m² et un de 320 m². La mise en place de ce lotissement est un préalable pour la réalisation des autres activités du plan de restructuration d'Afan Mabe. En effet, le problème des indemnités des ménages touchés par le projet est un préalable indispensable pour engager l'ouverture des voiries et la sécurisation des emprises. Le terrain prévu pour la réalisation de ces lotissements est du domaine national et libre de toute occupation à l'heure actuelle. La réalisation de ce lotissement, ainsi que les aménagements prévus permettront d'augmenter la valeur foncière des terrains dégagés qui pourront être utilisés pour engager les contrats de partenariat public privé en vue de la réalisation du programme immobilier indispensable pour rentabiliser cette opération et faciliter le relogement des ménages à exproprier. Sur la base d'un prix de vente de la parcelle aménagée dans la zone de lotissement à 60 000 FCFA/m², cette opération pourra générer des recettes de vente de 2,43 milliard de francs FCFA.

Le MINH DU a déjà financé la réalisation de cette étude de restructuration du quartier Afan Mabe, et l'APD des projets prioritaires à hauteur de 75 millions de francs CFA. Au-delà de la contribution sur fond propre évaluée ci-dessus, le MINH DU devrait mobiliser les fonds additionnels nécessaires au financement des infrastructures à travers les autres départements ministériels impliqués et les partenaires techniques et financiers. Le montant total du financement à mobiliser par le MINH DU à travers les partenaires techniques et financiers est de 5,658 milliards de francs CFA dont :

-
- 3,766 milliards pour la voirie et assainissement (construction des caniveaux avec dalettes de part et d'autre des voiries projetées, réalisation des couches de base et couverture en tri couche, aménagement des emplacements pour bacs à ordures et maîtrise d'œuvre des travaux) ;
 - 1,75 milliards de francs CFA pour l'aménagement du canal sur le cours d'eau Bundi ;
 - 141,5 millions de francs CFA pour la réalisation de 44 points d'éclairage public solaire équipé des lampadaires LED.

B.1.2. La Communauté Urbaine de Kribi

La Communauté Urbaine de Kribi, tout comme la Commune d'Arrondissement de Kribi II ont de très faible capacité d'investissement. Par ailleurs la capacité technique de ces CTD reste également faible. En effet, les dépenses d'investissement de la Communauté Urbaine de Kribi pendant les sept premières années de sa création restent faibles (entre 50 et 200 millions par an). Jusqu'à ce jour, aucun investissement de la Communauté Urbaine de Kribi n'a été en faveur des bidonvilles. C'est fort de ce constat que la contribution de la communauté Urbaine pour le financement du plan de restructuration d'Afan Mabe reste limitée à 225 millions de francs CFA. Ce financement sera mobilisé à travers le FEICOM pour la réalisation des équipements relevant de la CUK et l'adressage pilote dans la zone d'intervention.

La Communauté Urbaine de Kribi qui doit assurer la maîtrise d'ouvrage des projets (aménagement de l'espace vert, construction de l'espace de restauration grand public, ainsi que l'accompagnement des populations à la sécurisation foncières), devrait financer le fonctionnement d'une cellule de projet placée en son sein.

B.1.3. La Commune d'Arrondissement de Kribi 2^{ème} (CAK II)

La Commune d'Arrondissement de Kribi 2^{ème} contribuera au financement des infrastructures dont elle assurera la maîtrise d'ouvrage : la construction et l'équipement du centre multifonctionnel, la réalisation des kiosques à eau. Le Montant total des travaux dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la CAK II est de 375,3 millions de francs FCFA. Ce financement sera mobilisé par la CAK II à travers le FEICOM. Néanmoins la CAK II devrait apporter à travers son budget propre les fonds de contrepartie exigés en fonction du type de financement sollicité.

B.1.4. Le FEICOM

Le FEICOM pourrait intervenir dans le financement de ces opérations, notamment la réalisation des parcelles assainies et la réalisation du lotissement municipal à travers le CAPIC. Au-delà du fonds mobilisé à travers ce mécanisme, le FEICOM sera sollicité à travers la CUK et la CAII pour le co-financement des infrastructures :

- La construction et l'équipement du centre multifonctionnel ;
- La construction de l'espace de restauration grand public ;
- Le terrain de jeux, espace vert et de promenade dans la zone assainie ;
- Réalisation des kiosques à eau.

Ces contributions seront mobilisées au moment de la réalisation des travaux à travers divers mécanismes d'appui aux communes et Communautés Urbaines.

Le FEICOM est engagé depuis 2012 avec la coopération financière allemande, la KFW dans le cadre du financement d'un projet appelé Programme Décentralisation FEICOM-Villes Moyennes. Il concerne 12 villes moyennes du Cameroun étalées dans 04 régions à savoir celles du Centre, de l'Extrême-Nord, de l'Ouest et du Sud-Ouest. C'est un projet financé à hauteur de 15 millions d'euros, soit 10 milliards de FCFA. Il s'agit des infrastructures marchandes pour certaines villes et des infrastructures en termes d'éclairage public par énergie solaire. Ce sont des gares routières de grand transport et des constructions des marchés d'une grande importance qui seront réalisées sur le terrain. Les études APS et APD de ces équipements ont été faites entre 2016 et 2017 et les travaux sont déjà attribués pour la plupart des villes engagées. La ville de Kribi ne bénéficie pas de ce programme.

Par ailleurs, la KFW a appuyé le FEICOM pour la mobilisation de ressources du Programme Indicatif National (PIN) de l'Union Européenne dans le cadre du 11ème FED, en vue de la mise en œuvre du Programme de Développement Economique et Social des Villes Secondaires exposées à des facteurs d'instabilité (PRODESV), pour un montant de 20 millions d'euros. Ce Programme concerne les Communes des Régions de l'Adamaoua, de l'Est, de l'Extrême Nord, du Nord et du Sud, au regard des contraintes sécuritaires, climatiques et/ou économiques qui s'imposent à elles.

B.2. Financement direct des bénéficiaires

Le financement direct des bénéficiaires est sollicité pour les investissements directement profitables aux ménages ciblés.

La contribution directe des bénéficiaires est requise pour la réalisation des latrines familiales, ainsi que la sécurisation foncière. Les ménages non déplacés devraient contribuer au processus de régularisation foncière à hauteur de 175 millions de francs CFA.

B.3. Financement des structures de fourniture de service

L'amélioration de l'accès à certains services urbains de base sera financée directement par les opérateurs du secteur. Il s'agit en effet de la CAMWATER et ENEO qui pourront prendre en charge les extensions de réseaux d'eau potable et d'électricité après l'ouverture des voiries.

. Le renforcement des lignes de distribution électrique ainsi que des transformateurs sera financé directement par cette entreprise. Chaque ménage financera directement son branchement et son abonnement. Le moment venu, le projet négociera avec cette société afin d'obtenir des réductions de coûts en faveur des ménages. Les représentants de ENEO et de la CAMWATER présents à l'atelier de validation de la mission 5 souhaitent participer aux études de faisabilité du réseau d'électricité afin de mieux prendre en compte les investissements envisagés dans leur budget. La fourniture des bacs à ordures ainsi que le renforcement du circuit de collecte seront supportés par la société HYSACAM à travers son contrat de prestation avec la Communauté Urbaine de Kribi

B.4. Le financement par les partenaires au développement

Divers partenaires au développement travaillent ou ont déjà travaillé avec le Cameroun dans le domaine du développement urbain. Nous pouvons noter :

L'Union Européenne a financé des projets d'amélioration des quartiers précaires dans certaines villes du Cameroun à travers le Programme FOURMI (1995 – 1999 pour FOURMI1 et 2001 – 2004 pour FOURMI 2). Par ailleurs, elle a contribué au financement du PACDDU (2004 – 2008) dans cinq villes du pays. Depuis lors, l'Union Européenne n'a plus un programme d'envergure dans le secteur urbain au Cameroun. Il faut néanmoins noter que le PPAB est financé par l'Union Européenne.

Il est possible dans la phase 4 que programme participatif d'amélioration de bidonvilles (PPAB) que l'Union Européenne finance à travers l'ONU – Habitat certains actions de ce programme. Notamment la réalisation de certaines voiries prioritaires. Il est a noté que le secteur urbain de fait pas l'objet du domaine prioritaire d'intervention du 11^{ème} FED au Cameroun.

L'Union Européenne peut également intervenir à travers des appels à projets locaux ou internationaux qu'elle lance régulièrement. Dans le cadre de cette stratégie, l'amélioration de l'assainissement des eaux usées et excréta dans le quartier répond cette logique. Toutefois, l'issue de cette démarche est très incertaine dans la mesure où l'appel à projet est ouvert et le processus de sélection assez rude.

Dans le cadre du 11^{ème} FED, le l'Union Européenne a initié le Programme de Développement Economique et Social des Villes Secondaires exposées à des facteurs d'instabilité (PRODESV). Ce programme s'inscrit dans les le cadre du Programme Indicatif National (PIN).

Ce programme d'une durée de 72 mois et d'un montant provisoire d'environ 13 milliards FCFA, a pour objectif de renforcer la capacité des villes secondaires à faire face aux crises, à accueillir de nouveaux arrivants et à promouvoir le développement socio-économique communal inclusif dans le respect de l'environnement. Il est mis en œuvre par le FEICOM avec l'appui technique et financière de la KfW, agréée pour la gestion des fonds fiduciaires de l'Union Européenne. La Région du Sud étant bénéficiaire de ce programme, il est possible de mobiliser les financements pour la réalisation du projet d'aménagement de l'espace vert et de la construction du canal sur le Bundi. Le MINDHU devrait le moment venu entrer en contact avec le FEICOM afin d'appuyer la Communauté Urbaine de Kribi à la préparation de sa demande pour ce programme.

C. TABLEAU INDICATIF PROVISOIRE DE MOBILISATION DES RESSOURCES FINANCIERES

Opérations	Actions	Estimations financières	MINH DU	FEICOM/C AKII	FEICOM/C UK	A mobiliser via le PPP	A Mobiliser autres bailleurs	population bénéficiaires
Voirie	Aménagement de la voirie (9,08 km)	4550365265	784 093 835				3 766 271 430	
Equipement	Centre multifonctionnel	242408566		242408566	0			
	Aménagement de site de restauration grand public	25000000			25000000			
Aménagement du marécage	Aménagement d'espace vert	80000000	0		80000000			
	Aménagement d'espace de loisir	30000000	0		30000000			
	Aménagement de piste pavée	20000000	0		20000000			
	Aménagement du canal	1750000000	0				1750000000	
Logements	Aménagement et l'espace de lotissement et VRD liées aux lotissements municipaux	439992818	439992818	0				
	Programme immobilier (1134 logements)	28 924 253 631				28 924 253 631		
Service de base	Construction de kiosques à eau	132850000		132850000				
	Installation de 44 Lampadaires LED	141500000			0		141500000	
	Hygiène et assainissement	128000000						128000000

*

Opérations	Actions	Estimations financières	MINHDU	FEICOM/CAK II	FEICOM/CUK	A mobiliser via le PPP	A Mobiliser autres bailleurs	population bénéficiaires
Sécurisation foncière	Réaliser un Registre Foncier Urbain (RFU)	45 000 000	45 000 000					
	Mettre en place un système d'adressage pilote pour la ville dans la zone	35 000 000			35 000 000			
	Constituer et sécuriser des emprises réserves foncières	35 000 000			35 000 000			
	Faciliter l'obtention des morcellements aux occupants du titre foncier N°984/O du 18 avril 1986	60 000 000						60 000 000
	Encadrer le processus d'obtention des titres fonciers aux occupants du domaine national par voie d'immatriculation groupée et morcellement	115 000 000		0				115 000 000
Indemnisation	Indemnisation des ménages touchés	5154616983	5154616983					
TOTAL	Avec programma immobilier	41 908 987 263	6 423 703 636	375 258 566	225 000 000	28 924 253 631	5 657 771 430	303 000 000
Total	Sans programme immobilier	12 984 733 632	6 423 703 636	375 258 566	225 000 000	0	5 657 771 430	303 000 000

Ces actions représentent un total d'investissement de 12,985 Milliards de FCFA dans la variante 2 où le programme immobilier n'est pas pris en compte. Dans cette variante, La vente des parcelles aménagées lors de cette opération de restructuration génère près de 2,45 Milliards de FCFA pouvant être injecté dans le processus d'indemnisation des ménages. Dans la première variante de projet, on devra mobiliser à travers le partenariat public privé, près de 29 milliards de francs CFA pour la réalisation du programme immobilier. Ce programme permet d'aménager 1164 logements en 10 lots, dont le phasage pourra être fait en fonction des ressources mobilisées. Dans cette variante, l'État mettra à disposition des promoteurs privés des parcelles déjà aménagées pour recevoir les différents bâtiments. Coût actuel de revient serait de 21,5 millions de francs CFA pour un logement T3 et 28,6 millions de francs FCFA pour les logements T4.

Sur le plan social, on devrait pendant cette période accentuer la sensibilisation des populations pour le financement de la construction des ouvrages d'assainissement et mettre en place à l'échelle municipale, une organisation efficace pour la gestion des boues de vidange.

La vente des parcelles constitue une des ressources principales de cette opération. Cette ressource ne pourra être mobilisée que lorsqu'une véritable action de marketing sera mise en place après l'aménagement des parcelles.