

JOURNEE MONDIALE DE L'HABITAT 2022

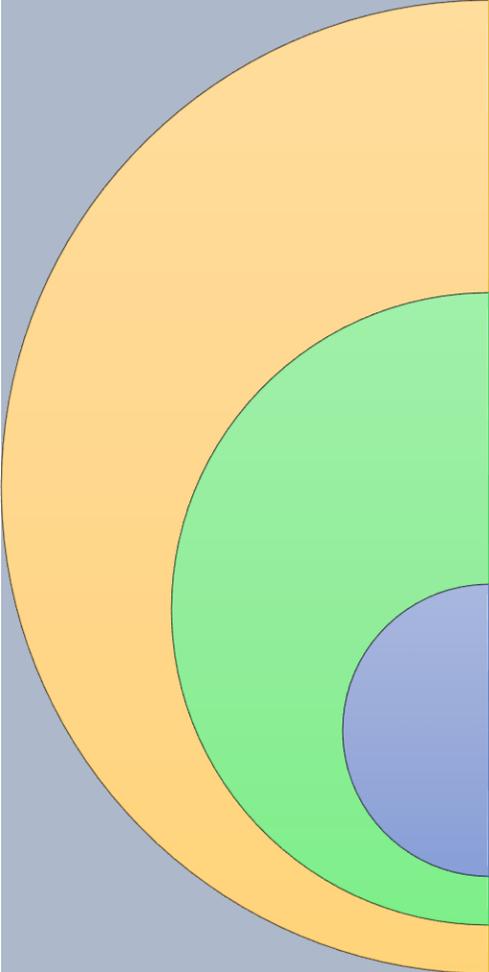
Session thématique n°2

Restructuration et rénovation des villes : Montage des projets et stratégies de mobilisation des ressources



La constitution d'un fonds national de restructuration et rénovation urbaines

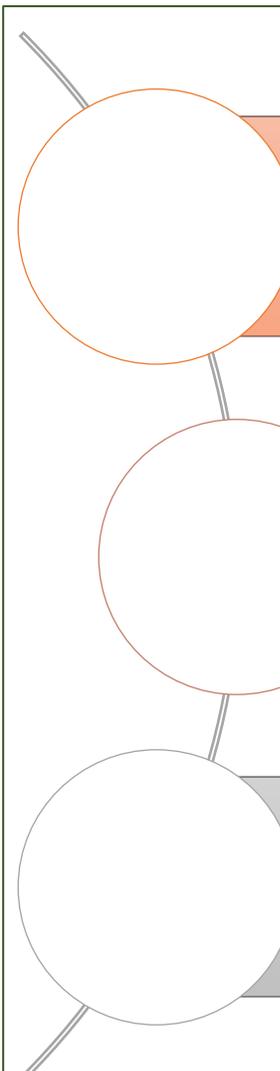
QUESTIONS DE DEPART



Quels sont les problèmes du financement des opérations de restructuration et de rénovation urbaines?

Quelle est la méthodologie à adopter pour la constitution d'un fonds national sur la restructuration et la rénovation urbaines?

Comment administrer le fonds national sur la restructuration et la rénovation urbaines?



**1. LES DEFIS DU FINANCEMENT DE LA
RESTRUCTURATION ET DE RENOVATION
URBAINES**

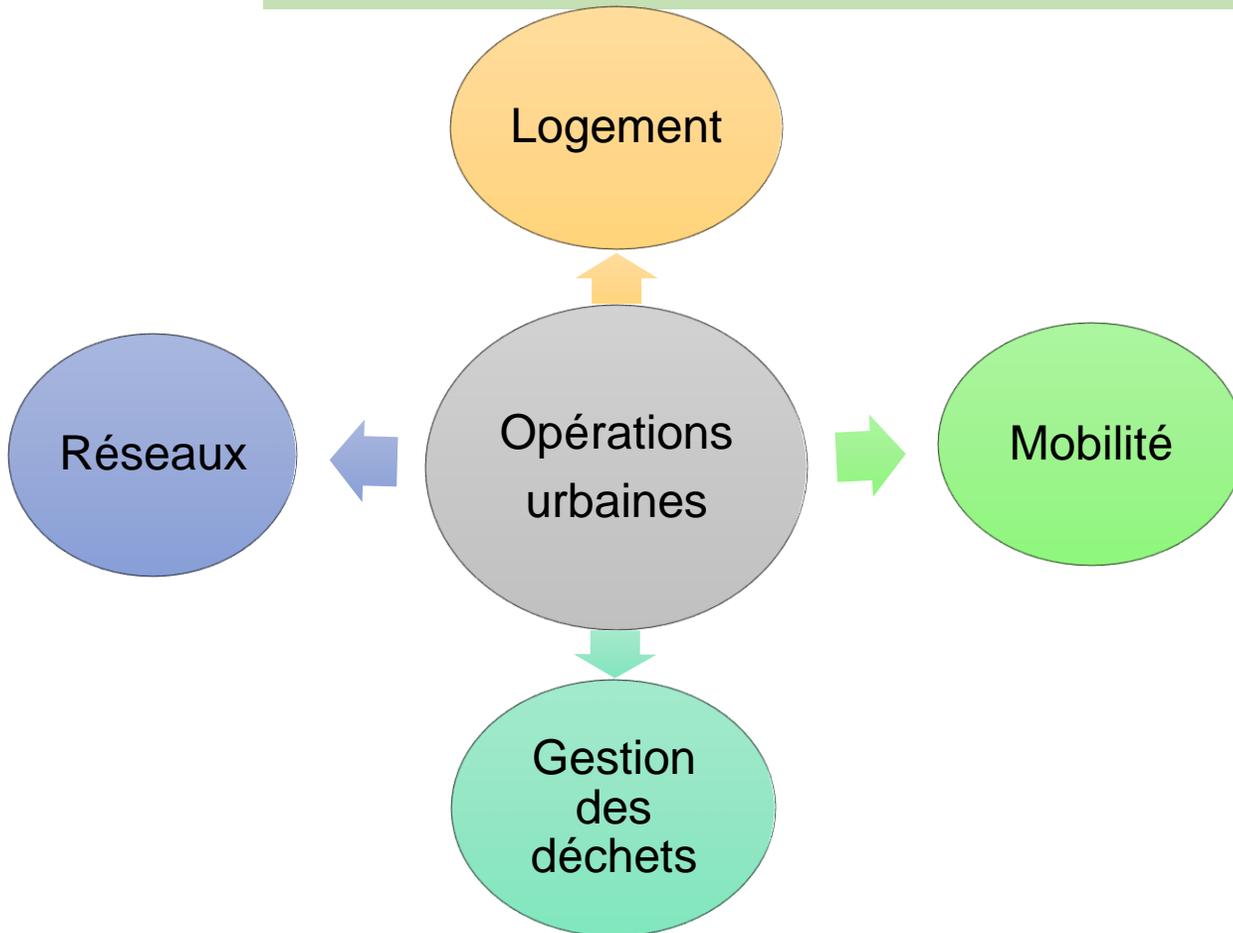
**2. LES RESSOURCES DU FONDS NATIONAL
LA RESTRUCTURATION ET DE
RENOVATION URBAINES: LA BONNE
PRATIQUE MAROCAINE**

**3. LES ATOUTS DU FEICOM POUR
L'INTERMEDIATION FINANCIERE**

1. LES DEFIS DU FINANCEMENT DE LA RESTRUCTURATION ET DE RENOVATION URBAINES

1. LES DEFIS DU FINANCEMENT DE LA RESTRUCTURATION ET DE RENOVATION URBAINES

Constat n°1: Prendre en compte toutes les problématiques du développement urbain durable, de la planification à la conduite des opérations urbaines

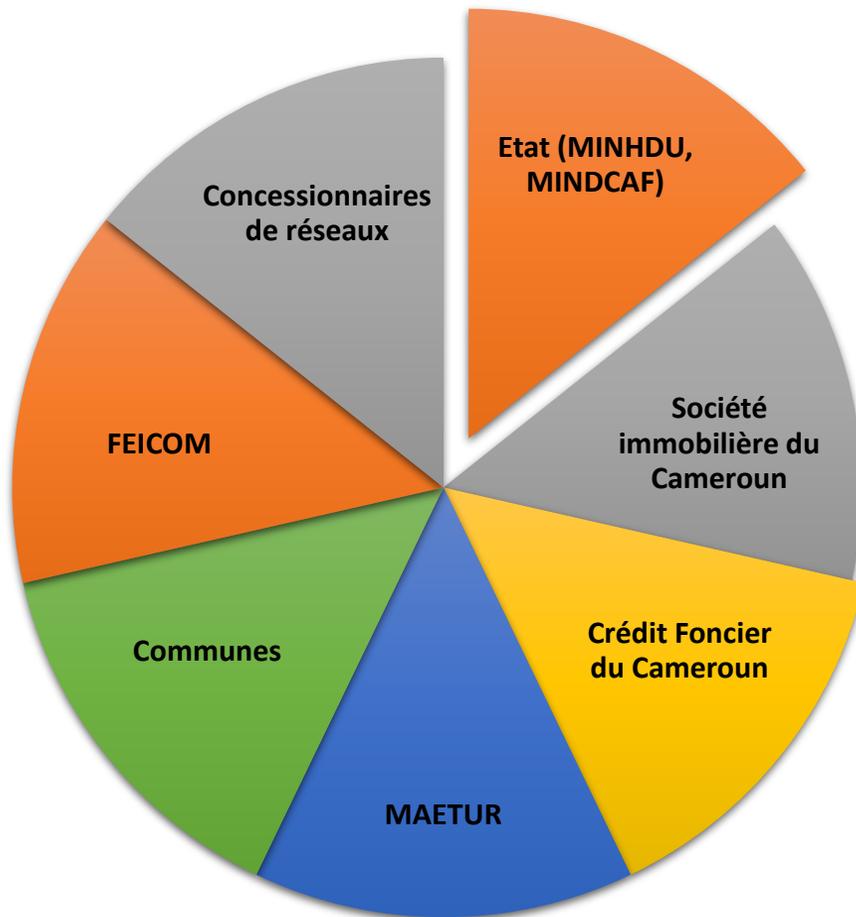


Les types **d'opérations urbaines** :

1. La construction de réseaux (eau, électricité, télécommunications etc.)
2. La mobilité (routes, transport public, voies piétonnes etc)
3. La gestion des déchets
4. La production de logements décents
5. etc

1. LES DEFIS DU FINANCEMENT DE LA RESTRUCTURATION ET DE RENOVATION URBAINES

Constat n°2: Renforcer les synergies d'actions entre les parties-prenantes publiques/privées du financement de la restructuration et de la rénovation urbaines au risqué d'une inefficacité de l'action publique



Tous ces acteurs financent des opérations urbaines

- ETAT (BIP)
- Crédit Foncier du Cameroun (crédit hypothécaire)
- Communes (compétences transférées)
- FEICOM (Programme de construction des cités municipales)
- Etc

1. LES DEFIS DU FINANCEMENT DE LA RESTRUCTURATION ET DE RENOVATION URBAINES

Constat n°3: Produire des logements décents dans un contexte où l'accès au crédit hypothécaire est très faible pour toutes les couches de la société,

« Le crédit hypothécaire est peu développé et le Crédit Foncier du Cameroun (CFC) y joue un rôle prépondérant. Les ressources du CFC proviennent essentiellement d'une taxe parafiscale collectée par l'État auprès de la masse salariale locale. Cette taxe transite par le Trésor Public, avant d'être reversée au CFC. Les dépôts de la clientèle, principale ressource d'une banque classique, sont insignifiants au sein du CFC et collectés exclusivement à travers des comptes d'épargne logement. »

Le positionnement actuel du Crédit Foncier du Cameroun est peu favorable au démarrage du financement de logement abordable de masse. Le montant annuel de crédits accordés par le CFC s'établit en moyenne à 16,5 milliards de FCFA (~27,8 millions de dollars É.-U.) pour la période 2012-2018. Bien qu'en croissance de +6 % en moyenne durant la période, ce montant reste très faible au regard du besoin annuel du programme gouvernemental de 115 milliards de FCFA (~194 millions de dollars É.-U.) consistant en la construction de 10 000 logements et l'aménagement de 50 000 parcelles constructibles. »

Banque Mondiale et AFD, Le financement du logement au Cameroun. Vers un logement abordable pour tous, 2020, pages 11-12

2. LES RESSOURCES DU FONDS NATIONAL LA RESTRUCTURATION ET DE RENOVATION URBAINES: LA BONNE PRATIQUE MAROCAINE

Avertissement: il est tout aussi important de trouver un mécanisme de financement public des opérations de restructuration et de rénovation urbaine que de faciliter les initiatives des bénéficiaires et favoriser l'investissement privé dans le domaine du développement urbain durable.

2. LES RESSOURCES DU FONDS NATIONAL DE RESTRUCTURATION ET DE RENOVATION URBAINES: LA BONNE PRATIQUE MAROCAINE

Lancé en 2004, le **Programme villes sans bidonvilles du Maroc** a bénéficié à 300 000 ménages, soit un dépassement de 30 000 par rapport aux objectifs de départ. Il a été financé par une taxe sur la construction pour l'essentiel.

Postulat n°1: identifier un impôt/taxe pivot indexé aux activités menées par les ménages les plus riches afin de disposer de ressources pérennes et de renforcer la solidarité entre les couches de la société

2. LES RESSOURCES DU FONDS NATIONAL DE RESTRUCTURATION ET DE RENOVATION URBAINES: LA BONNE PRATIQUE MAROCAINE

Les modes d'intervention du **Programme villes sans bidonvilles du Maroc** ont aussi permis de rationaliser l'utilisation des ressources publiques à travers le partenariat public privé dans le développement des logements sociaux avec des exonérations de charge pour les entrepreneurs et le développement d'infrastructures et équipement d'approche

Postulat n°2: Soutenir les investissements privés dans les secteur du développement urbain par le biais de la fiscalité et le partenariat public privé

2. LES RESSOURCES DU FONDS NATIONAL DE RESTRUCTURATION ET DE RENOVATION URBAINES: LA BONNE PRATIQUE MAROCAINE

Le Programme villes sans bidonvilles a utilisé plusieurs approches urbanistiques suivant les contextes: le « recasement », le « relogement » ou la « restructuration ». Dans le cas du recasement, il est attribué un de lots aménagés à valoriser en auto-construction assistée adapté au rythme d'épargne des ménages à ressources limitées. Les populations des bidonvilles de Casablanca ont détourné le système en s'associant à des ménages plus nantis pour construire un immeuble à 4 niveaux d'habitation dont 2 reviennent au ménage ou l'investisseur qui a construit sans que la famille bénéficiaire du lot aménagé ne débourse des ressources. L'approche du « tiers associé ».

Postulat n°3: Capitaliser les bonnes pratiques développées par les bénéficiaires visant à réduire les coûts d'accès au foncier et aux matériaux de construction

2. LES RESSOURCES DU FONDS NATIONAL DE RESTRUCTURATION ET DE RENOVATION URBAINES: LA BONNE PRATIQUE MAROCAINE

« Reconnaissant que les Institutions de Financement des Collectivités Locales peuvent jouer le rôle d'intermédiation financière entre les collectivités locales d'une part, et les institutions financières internationales multilatérales, les banques régionales de développement, les institutions de financement du développement, les organismes de coopération et le secteur privé d'autre part »

Les participants à la 3^{ème} Conférence Internationale tripartite ACP/CUE/ONU-HABITAT sur l'amélioration des bidonvilles tenue du 14 au 26 novembre 2022 à Bruxelles (Belgique) se sont engagés à:

« Créer de nouvelles institutions de financement et renforcer les institutions existantes pour le financement et le refinancement »

Postulat n°4: Renforcer les capacités des institutions de financement existants (CFC, FEICOM, etc.) afin de profiter de leur expérience (gestion des prêts hypothécaires) dans un contexte d'accélération du processus de décentralisation (compétences transférées aux communes en matière d'urbanisme)

3. LES ATOUTS DU FEICOM POUR L'INTERMEDIATION FINANCIERE

3. LES ATOUTS DU FEICOM POUR L'INTERMEDIATION FINANCIERE

La centralisation des ressources fiscales comme garantie aux emprunts

Entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2021, le FEICOM a reversé à toutes les 360 communes et 14 Communautés Urbaines, la somme de **549 070 697 US\$** (342 449 274 287 FCFA) au titre des ressources fiscales de péréquation centralisées (Centimes Additionnels Communaux (CAC) et autres Impôts Communaux Soumis à Péréquation (ICSP).

3. LES ATOUTS DU FEICOM POUR L'INTERMEDIATION FINANCIERE

Le premier partenaire des CTD pour le financement des services urbains de base

Le FEICOM réserve 2/3 de ses ressources budgétaires, au financement des projets de développement sollicités par les Collectivités Territoriales et à leurs regroupements. Du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2021, l'organisme a ainsi accordé 1236 financements à 289 Communes pour la réalisation de 1175 projets de développement pour un montant de 213 106 740 US\$ (132 914 254 217 FCFA).

Ces financements visent à combler le déficit en services urbains de base. Les équipements ainsi financés sont des bâtiments abritant les services municipaux, des centres de santé, des écoles, la voirie, des ouvrages d'assainissement, l'éclairage public, la construction ou l'extension des réseaux d'adduction d'eau, les abattoirs, les marchés, etc.



Réseau d'adduction d'eau dans la Commune de NKOTENG

3. LES ATOUTS DU FEICOM POUR L'INTERMEDIATION FINANCIERE

Expertise avérée dans la gestion des projets et Programmes financés par la Coopération Internationale

Le **Programme Décentralisation-FEICOM-Villes Moyennes (PDFVM)**, financé par la KfW à hauteur de **16,1 millions US\$** vise à contribuer à l'amélioration de la participation citoyenne et à l'accès des populations aux services de base, à travers la réalisation de plusieurs infrastructures structurantes (marchés, aires de stationnement, gares routières, éclairage public et Adduction d'eau potable). Le PDFVM couvre 12 villes des Régions du Centre, de l'Extrême Nord, de l'Ouest et du Sud Ouest.



3. LES ATOUTS DU FEICOM POUR L'INTERMEDIATION FINANCIERE

Expertise avérée dans la gestion des projets et Programmes financés par la Coopération Internationale

Le **Programme Décentralisation-FEICOM-Villes Moyennes (PDFVM)**, financé par la KfW à hauteur de **16,1 millions US\$** vise à contribuer à l'amélioration de la participation citoyenne et à l'accès des populations aux services de base, à travers la réalisation de plusieurs infrastructures structurantes (marchés, aires de stationnement, gares routières, éclairage public et Adduction d'eau potable). Le PDFVM couvre 12 villes des Régions du Centre, de l'Extrême Nord, de l'Ouest et du Sud Ouest.

Le **Programme de Développement Économique et Social des villes secondaires exposées à des facteurs d'instabilité (PROSDEV)** vise à renforcer la capacité d'accueil et la résilience des villes, destinations privilégiées des réfugiés/migrants et centres des conflits sociaux émergents par la réalisation d'infrastructures promouvant le développement socio-économique et la création d'emplois autour de leur construction (marchés, boutiques, centre de santé, Activités Génératrices de Revenus, etc....).

Le **PRODESV 1** financé par l'Union Européenne pour un montant de **20,9 millions US\$**, couvre 15 Communes des Régions de l'Adamaoua, Est, Extrême-Nord, Nord et Sud. Tandis que le **PRODESV 2** qui est financé par la KfW à hauteur de **10, 2 millions US\$** couvre 07 Communes des Régions de l'Ouest et du Littoral.



« Ecole de mes rêves à Ngaoui »

3. LES ATOUTS DU FEICOM POUR L'INTERMEDIATION FINANCIERE

Expertise avérée dans la gestion des projets et Programmes financés par la Coopération Internationale

Le FEICOM contribue aussi au Programme Gouvernemental de production de 10 000 logements sociaux et 50 000 parcelles aménagées d'ici 2035 en mettant en oeuvre dans le cadre du partenariat avec le Crédit Foncier du Cameroun (CFC) et les Communes et Villes Unies du Cameroun (CVUC), le Programme de Construction des Cités Municipales (PCCM)

Ce programme doté d'un prêt de **48,3 millions US\$ (30 milliards FCFA)** du CFC au FEICOM, va contribuer à la résorption du déficit en logements dans les villes secondaires du Cameroun, en vue non seulement de sédentariser les agents du secteur public et les opérateurs économiques, mais aussi de renforcer les capacités des Communes dans la planification urbaine, la gestion foncière, l'amélioration de la qualité de l'habitat et la fourniture des services urbains de base.

A terme, dans cette phase du Programme, **981 unités de logements municipaux** seront construits dans 46 Communes.



Cité municipale de la Commune de Biyouha

3. LES ATOUTS DU FEICOM POUR L'INTERMEDIATION FINANCIERE

Un intérêt particulier aux opérations de restructuration urbaine

Sous l'encadrement du Gouvernement, le FEICOM intervient depuis 2012 en qualité de membre de l'équipe-pays, dans la mise en oeuvre du Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles (PPAB). En partenariat avec ONU-HABITAT, le FEICOM a ainsi financé en 2013 à hauteur de **100 000 USD**, l'élaboration de la stratégie de restructuration du quartier AFAN MABE à Kribi sur une superficie 64 hectares.

L'organisme a sollicité et obtenu en 2017 du Gouvernement, qu'une étude de restructuration soit menée sur une superficie de 350 hectares dans le quartier qui abrite son siège social dans la ville de Yaoundé.

Le 17 mai 2022 à Kisumu au Kenya, en marge du 9^{ème} Sommet AFRICITES, ONU-Habitat et le FEICOM ont signé un nouveau Mémoire d'entente pour la mise en oeuvre du Projet de planification de l'adaptation au changement climatique dans le quartier de SISIA, dans la Ville de Bamenda



Signature du MoU entre le FEICOM et ONU-Habitat au bénéfice de la ville de Bamenda

MERCI !