

TABLE RONDE N°3 :

« Pratiques de Restructuration et de Rénovation urbaine »

Thème de l'exposé: « Pratiques de restructuration et de rénovation des villes au regard de la réglementation et de la décentralisation »

Paul PONDI BATOUM
Urbaniste Aménageur
Directeur de la Stratégie et de la Coopération-MAETUR



Bertoua, le 29 septembre 2022

PLAN DE PRESENTATION

- I. PRATIQUES DE RESTRUCTURATION ET RENOVATION DES QUARTIERS
- II. CE QUE PREVOIT LA REGLEMENTATION
- III. IMPLEMENTATION DES PROJETS SUR LE TERRAIN: L'IMPORTANCE DES COMMUNES
- IV. MODALITES D'INTERVENTIONS SUR LE TERRAIN
- V. ENJEUX ET PERSPECTIVES

I- PRATIQUES DE RESTRUCTURATION ET RENOVATION DES QUARTIERS

Selon la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun,

la rénovation urbaine est un ensemble de mesures et opérations d'aménagement qui consiste en la démolition totale ou partielle d'un secteur urbain insalubre, défectueux ou inadapté, en vue d'y implanter des constructions nouvelles.

La même loi définit la **restructuration urbaine** comme un ensemble d'actions d'aménagement sur des espaces bâtis de manière anarchique, dégradés ou réalisées en secteur ancien, destinées à l'intégration d'équipements déterminés ou à l'amélioration du tissu urbain des agglomérations.

I- PRATIQUES DE RESTRUCTURATION ET RENOVATION DES QUARTIERS

Les pratiques de **restructuration et de rénovation des quartiers d'habitat spontané** visent en priorité l'amélioration des conditions de vie, d'habitabilité et de sécurité des populations. En plus de l'intégration spatiale, elles doivent rechercher l'intégration sociale, économique et même politique des habitants et des espaces.

Ces pratiques concernent l'ensemble des actions à réaliser :

- de l'identification des zones à restructurer ou à rénover;
- les procédures administratives de légitimation des opérations;
- les ingénieries en vue de l'aménagement foncier;
- la préparation et l'exécution des projets sur le terrain
- et la gestion des zones restructurées ou rénovées;
- l'évaluation des opérations réalisées

II- CE QUE PREVOIT LA REGLEMENTATION

- Initiation des opérations

Les opérations de restructuration ou de rénovation urbaine sont initiées par le **ministère chargé de l'urbanisme**, une **commune** ou un **groupement d'initiative foncière** urbaine (regroupement de propriétaires fonciers pour l'exécution d'un projet commun).

Article 4 du Décret 2008/738/PM du 23 avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier (Décret 2008/738).

II- CE QUE PREVOIT LA REGLEMENTATION

Les opérations de restructuration ou de rénovation urbaine sont légitimées par un arrêté du Ministre en charge de l'urbanisme. Cet arrêté précise :

- **les modalités d'exécution ;**
- **les sources de financement ;**
- **les acteurs impliqués dans l'opération et leur rôle ;**
- **la destination finale de l'opération ;**
- **les modalités de reconnaissance et d'indemnisation des propriétaires avec ou sans titre foncier ;**
- **les modalités de la création de la zone de recasement et d'attribution des parcelles dans ladite zone ;**
- **les modalités de récupération des coûts.**

(Article 6 du Décret 2008/738)

II- CE QUE PREVOIT LA REGLEMENTATION

Les opérations de restructuration ou de rénovation urbaine sont réalisées sous la responsabilité des communes concernées, soit en **régie**, soit par voie de **convention avec un aménageur** public ou privé, avec l'aide éventuelle de **l'Etat** ou toute autre forme d'intervention **multilatérale, bilatérale** ou **décentralisée**

Article 56 de la loi n° 2004/ 003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun (Loi 2004/003).

Les opérations de restructuration ou de rénovation urbaine doivent être conduites en **concertation avec les populations concernées**, et suivies des mesures d'accompagnement social (*Article 57 de la Loi 2004/003*).

La recherche des financements nécessaires pour couvrir les dépenses entraînées par la mise au point et l'exécution des opérations de restructuration ou de rénovation urbaine est de la responsabilité de **l'Etat** et des **communes** (*Article 58 de la Loi 2004/003*)

II- CE QUE PREVOIT LA REGLEMENTATION

▪ Exécution des opérations

Les opérations de restructuration ou de rénovation urbaine s'exécutent suivant les étapes ci-après :

- **Réalisation d'une étude de faisabilité qui détermine les conditions techniques, moyens financiers et les délais de réalisation ;**
- **Obtention d'une déclaration d'utilité publique des travaux d'aménagement ;**
- **Elaboration d'un plan de restructuration ou de rénovation urbaine approuvé par l'autorité compétente.**

(Article 10 du Décret 2008/738)

II- CE QUE PREVOIT LA REGLEMENTATION

Dès que le plan de restructuration ou de rénovation urbaine est prescrit (arrêté du Ministre en charge de l'urbanisme), le maire doit surseoir à statuer aux demandes d'occupation des sols, jusqu'à ce que ce plan soit approuvé et rendu public. Le sursis à statuer ne peut excéder deux ans. *(Article 28 de la Loi 2004/003)*

Le plan de restructuration ou de rénovation urbaine doit faire ressortir :

- **Le diagnostic** de l'existant avec un accent particulier sur l'enquête parcellaire et socio-économique ;
- **Les propositions d'aménagement ;**
- **Le règlement spécifique d'urbanisme de la zone ;**
- **Les modalités de réalisation du projet** dont les mesures relatives à la régularisation foncière, au recasement des populations déplacés et à l'indemnisation pécuniaire ou en nature des propriétaires fonciers.

(Article 11 du Décret 2008/738)

III- IMPLEMENTATION DES PROJETS SUR LE TERRAIN : L'IMPORTANCE DES COMMUNES

La loi n° 2019/024 du 24 décembre 2019 portant Code Général des Collectivités Territoriales Décentralisées (CTD) transfère certaines compétences en matière de planification, d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'habitat aux CTD. Il y a notamment :

Pour les communes :

- La création et l'aménagement d'espaces publics urbains
- L'élaboration des Plan d'Occupation des Sols, des documents d'urbanisme, d'aménagement concerté, de restructuration/rénovation urbaine et de remembrement ;
- L'organisation de la gestion des transports publics urbains ;
- Les opérations d'aménagement ;
- La délivrance des certificats d'urbanisme, des autorisations de lotir, des permis d'implanter, des permis de construire, et de démolir ;
- La création et l'entretien des voiries municipales ;
- L'éclairage des voies publiques.

(Article 158 de la Loi 2019/024)

III- IMPLEMENTATION DES PROJETS SUR LE TERRAIN : L'IMPORTANCE DES COMMUNES

Pour les régions :

- La participation à l'élaboration des documents de planification urbaine ;
- Le soutien à l'action des communes en matière d'urbanisme et d'habitat ;
- La coordination des actions de développement.

(Article 269 de la Loi 2019/024)

IV- MODALITES D'INTERVENTION SUR LE TERRAIN

Les modalités d'intervention sont:

- (1) **Ingénierie administrative et institutionnelle** : créer un cadre propice pour la mise en œuvre optimale des opérations ;
- (2) **Ingénierie sociale** : sensibiliser les acteurs en général et les populations en particulier ;
- (3) **Ingénierie foncière** : apprécier la situation foncière et déterminer les modalités de la régularisation foncière au profit des propriétaires, des occupants et des acquéreurs ;
- (4) **Ingénierie financière** : déterminer les sources de financement des projets ;
- (5) **Ingénierie technique** : réaliser les études et les travaux d'aménagement et de construction des logements et des équipements collectifs ;
- (6) **Ingénierie d'accompagnement des ménages** : aider les ménages déplacés à se reloger et les ménages maintenus à améliorer leurs habitations ;
- (7) **Ingénierie de gestion** des zones restructurées ou rénovées.

Exemple de dispositif institutionnel au niveau communal

Acteurs	Composition	Intervention
Comité départemental de Pilotage présidé par le Préfet	Autorités administratives, municipales, politiques, traditionnelles et de la société civile, Responsables du Conseil Régional	Coordination de la mise en œuvre des programmes et projets
Comité municipal de résilience urbaine présidé par le Maire	Services de la Mairie, Services déconcentrés de l'Etat, Concessionnaires des réseaux urbains, Société civile, Représentants des bénéficiaires	Exécution des programmes et projets
Assistance à Maîtrise d'Ouvrage auprès de la Mairie	Cabinet compétent	Appui et conseil au Maître d'Ouvrage (Maire)
Comité de quartier	Chefferie traditionnelle, Associations	Interface entre le Maître d'ouvrage et les populations
Maîtres d'œuvre	Bureaux d'études et de contrôle compétents (topographie, foncier, urbanisme, architecture, ingénierie civile, etc.)	Réalisation des études et contrôle des travaux d'aménagement et de construction
Entreprises d'exécution des prestations	Entreprises compétentes de bâtiments et de travaux publics	Exécution des travaux d'aménagement et de construction
Cellule municipale de résilience urbaine	Equipe opérationnelle de la Mairie	Gestion, exploitation, suivi et évaluation de programmes et projets

Les opérations de restructuration ou de rénovation urbaine améliorent considérablement les conditions d'habitabilité et d'urbanité des ménages habitant dans les quartiers d'habitat précaire.

Elles doivent être pratiquées avec professionnalisme, sans excès et dans le respect du « **droit d'exister** », du « **droit à la dignité** », du « **droit à la ville** » et du « **droit au logement décent** » de chaque citoyen.

La mise en œuvre des opérations de restructuration ou de rénovation urbaine nécessite une forte implication des municipalités qui doivent renforcer davantage leurs capacités, surtout en matière de ressources humaines.

L'aménagement concerté (Article 45 du Décret 2008/738) qui est un mode de production de terrains équipés par plusieurs partenaires (Etat, communes, aménageurs, propriétaires fonciers, habitants), peut être utilisé par les communes pour réaliser des projets d'aménagement foncier

Après l'opération Nylon (700 ha) la MAETUR s'est déjà engagée auprès du MINH DU pour la réalisation des plans de restructuration de certains quartiers dans les villes de:

1. **Bafoussam** (155 Ha)
2. **Douala** : Bobongo Cité Berge (250 ha); Makèpè Missokè (155 ha); Makèpè Maturité (89 ha), Bonanloka (52 ha), Ndogbati (125 ha) Grand hangar (74 ha)
3. **Garoua** (150 Ha)
4. **Yaoundé** (55 Ha, environs de l'immeuble siège du FEICOM à Mimboman)

V- ENJEUX ET PERSPECTIVES



Ville de Bafoussam



Ville de Garoua



Yaoundé 4^e : Plan de restructuration Mimboman

L'opérationnalisation de ces plans de restructuration est en cours dans certaines municipalités.

Cette dynamique devrait continuer sur la base des initiatives locales.

La MAETUR a signé des conventions avec les communes d'arrondissement de **Douala 3^e et Douala 5^e** pour la réalisation des opérations pilotes de restructuration urbaine dans les quartiers **Bobongo - Cité Berge, Bonadiwoto, Makèpè Misokè et Makèpè Maturité.**

Les Maires devraient s'activer pour trouver des partenaires techniques et financiers pour les accompagner dans la réalisation des opérations d'aménagement foncier en général et de restructuration urbaine en particulier.

MERCI DE VOTRE ATTENTION