DINERS-DEBATS DU GICAM

Edition du 04 avril 2012

Thème : LE NOUVEAU PLAN DIRECTEUR D'URBANISME DE DOUALA : QUELS ENJEUX POUR LES ENTREPRISES ?

SYNTHESE

S'il existe une ville où la question de la maîtrise du développement spatial, infrastructurel, humain et social prend tout son sens au Cameroun, c'est bien la ville de Douala. Bien que considérée comme capitale économique concentrant l'essentiel du tissu productif du pays, elle est confrontée à de graves difficultés comme l'engorgement des réseaux linéaires (eau, électricité, routes), l'insalubrité, la dégradation de l'environnement, l'habitat précaire, l'insécurité et de multiples problèmes sociaux qui déteignent sur les performances des entreprises.

Ce constat justifie à lui seul l'intérêt que le Groupement a porté sur les nouveaux instruments de planification du développement de Douala que sont le **plan directeur d'urbanisme et les plans d'occupation du sol à l'horizon 2025** en y consacrant la 2ème édition de ses Dîners - Débats de l'année 2012**.**

Afin de parvenir aux deux objectifs visés qui portaient, d'une part, sur l'appréciation convenable des externalités que la mise en œuvre des projets envisagés induira sur le fonctionnement des entreprises et, d'autre part, sur les pré requis nécessaires à la pleine participation de ces dernières à la réalisation des projets envisagés, quatre intervenants triés sur le volet ont été conviés :

- le Docteur Fritz NTONE NTONE, Délégué du Gouvernement auprès de la Communauté urbaine de Douala
- Monsieur Daniel ETOUNGA MANGUELE, Président Directeur Général de SADEG
- Monsieur Théophile YIMGAING MOYO, Président de l'Ordre national des Urbanistes du Cameroun et
- Monsieur Racine KANE, Représentant Résident de la Banque Africaine de Développement au Cameroun.

Les échanges ont été placés sous la modération de Professeur Emmanuel KAMDEM, Directeur de l'ESSEC.

En guise de mot d'introduction, **Monsieur André FOTSO**, Président du GICAM, est revenu sur l'importance de la ville de Douala à laquelle, a-t-il rappelé, a été consacrée la toute première édition des diners-débats il y a 8 ans. Il a resitué le thème dans le contexte de la relance de l'économie dans la perspective de l'émergence du Cameroun à l'horizon 2035.

Pour renchérir ces constats, le modérateur a évoqué la recrudescence du désordre urbain et l'espoir que porte aujourd'hui l'expérience en cours à Douala au regard de l'importance des enjeux.

Dans son exposé centré sur le défi d'une planification urbaine à Douala et judicieusement intitulé "**De l'urbanisme d'urgence à l'urbanisme prospectif dans un Cameroun émergent**", le Dr Fritz NTONE NTONE est revenu tour à tour sur le cadrage historique en évoquant notamment la sévère crise économique, les troubles sociopolitiques des années 90, le Contrat de ville Etat-CUD à travers lequel la ville a bénéficié d'un financement de 180 milliards de FCFA pour la réhabilitation de son réseau routier et d'un renforcement institutionnel et stratégique.

Le volet technique de la présentation, décliné par le Directeur de la Planification à la Communauté urbaine de Douala, Monsieur Jean YANGO, a retracé la situation préoccupante de la ville en matière d'habitat, de voirie et des équipements et les principales orientations dans la planification du développement de la ville de Douala.

A ce titre, les défis que posent la réduction inéluctable du trafic au Port de Douala et la concurrence sur la côte ouest africaine seront adressés à travers le développement des activités tertiaires de pointe.

Pour l'accueil des 1,5 millions d'habitants supplémentaires projetés pour la ville, les autorités misent sur la densification des zones actuellement habitées.

Les projets majeurs envisagés à travers le PDU ont été ensuite passés en revue. Sans être exhaustif, il s'agit de l'aménagement des zones logistiques autour du port et de l'aéroport, d'un Central business district sur le plateau Joss, l'extension des périphériques, le renforcement de sept centres secondaires.

Le PDU comporte en outre des investissements structurants tels un palais de congrès, un palais de la culture, des marchés et gares routières, et des équipements de proximité.

Dans la 2ème articulation de ce volet technique, M. YANGO a indiqué que les plans d'occupation des sols sont au cœur de l'activité économique. Ils fixent l'affectation des sols et définissent les restrictions et les servitudes particulières.

L'ensemble des projets envisagés dégagent un besoin de financement de l'ordre de 1 400 milliards pour les équipements publics, la voirie, le drainage et les programmes d'habitat. La ville mise sur ses ressources propres, l'apport des Partenaires Techniques et Financiers mais également sur la mobilisation des marchés financiers et le recours aux prêts non souverains.

Le partenariat public/privé pourrait être l'une des modalités de réalisation notamment pour les équipements marchands et industriels.

Afin de favoriser l'implication du secteur privé dans cet important chantier, la stratégie des autorités de la ville repose sur l'amélioration de l'accès aux informations, le renforcement des services municipaux avec en toile de fond l'amélioration des délais de paiement et la mise en place de plates formes d'échange.

Le 2ème intervenant, Monsieur ETOUNGA MANGUELLE, a exposé sur les réformes nécessaires à une appropriation et à une implication efficace du secteur privé dans la mise en œuvre du PDU.
Au regard du volume exceptionnel des financements nécessaires, les défis à relever sont de six ordres :
1/ la réforme de la fiscalité locale pour contribuer à la mobilisation des ressources nécessaires ;
2/ la maîtrise des enjeux fonciers qui restent un obstacle à la mobilisation des financements ;
3/ le renforcement des capacités organisationnelles et humaines du maître d'ouvrage notamment pour identifier des projets de tailles différentiées susceptibles d'être exécutés par des entreprises selon leurs tailles ;
4/ le recours à des techniques de construction haute intensité de main d'œuvre et haute qualité de main d'œuvre pour résorber l'oisiveté des ingénieurs de génie civil ;
5/ L'appui de l'Etat pour mobiliser les concours attendus des banques en termes de financement (cautionnements, avances de démarrage, pour les entreprises de BTP)
6/ la formation des ressources humaines et en particulier une plus grande orientation vers la formation technique et professionnelle.

M. Théophile YIMGAING MOYO, intervenant en 3e position, a présenté les défis de l'implication du secteur privé dans la planification urbaine.

De prime abord, l'expert urbaniste a resitué l'influence considérable que joue l'infrastructure sur l'organisation de l'espace. Le PDU ayant vocation à offrir à l'entreprise des opportunités d'investissement, ceux-ci ne peuvent cependant intéresser les entreprises que s'ils sont « rentables », s'ils peuvent faire gagner de l'argent.

Selon lui, les défis à relever se rapportent aux ressources humaines nécessaires à la planification urbaine aussi bien pour les cabinets d'urbanisme que pour les entreprises de BTP, à la promotion des mécanismes favorisant le transfert de compétences aux nationaux dans la réalisation des infrastructures et à l'adaptation de la réglementation.

Enfin, dans son exposé intitulé "le développement urbain, la gestion et la modernisation du cadastre au Cameroun", Monsieur Racine KANE a déployé la stratégie de développement urbain de la BAD dont les priorités sont l'investissement dans l'infrastructure et la gouvernance urbaine.

Il en a découlé la réalisation du drainage des eaux du Mfoundi et un programme projet spécifique d'appui à la Modernisation du Cadastre et du Climat des Affaires dont l'objectif est de valoriser le capital foncier national du Cameroun à travers le

renforcement de la fiabilité du titre foncier et la modernisation de la gestion du système cadastral et domanial.

Les deux premières composantes permettront un équipement adéquat de l'administration du cadastre, le renforcement du cadre institutionnel, un appui au pilotage et le renforcement des capacités opérationnelles notamment dans les villes de Yaoundé, Douala, Garoua et Maroua.

En matière de facilitation du partenariat public/privé, la BAD entend renforcer les capacités des entreprises locales dans la maîtrise des procédures de soumissionnement à ses marchés.

La séance d'échanges qui a suivi les exposés liminaires a permis aux participants d'évoquer les préoccupations relatives au désenclavement des zone industrielles et notamment celles de BASSA, à la capacité du plateau Joss à servir de centre des affaires au regard de son caractère périphérique, aux désordres urbains, à la prise en compte des dépôts pétroliers, au financement des projets, au statut juridique du Plan Directeur d'Urbanisation de Douala, aux garanties en matière de gouvernance, à la réalisation de certains ouvrages d'art tels les échangeurs.

En réponse, le Délégué du Gouvernement a annoncé la réactivation de la police municipale et le renforcement des méthodes préventives de désordre urbain. Il a en outre évoqué la responsabilité quotidienne de chaque acteur.

S'agissant de la procédure d'adoption du PDU, le premier magistrat de la ville a indiqué qu'une enquête publique est en cours. Il s'en suivra une délibération par le Conseil de la Communauté qui précédera le visa des services de la préfecture du Wouri, lequel conférera une force d'opposabilité à ces instruments. Des régularisations seront ensuite entreprises pour éviter des effets de rétroactivité.

La stratégie de désenclavement des zones industrielles envisagée dans le plan de déplacement a été précisée par le Directeur Général de la MAGZI, Christol Georges MANON. Il est ressorti de son intervention que comme dans d'autres secteurs, la crise économique a grandement limité les moyens d'actions de l'Etat dans l'aménagement des zones industrielles. Une reprise en main de cette question est cependant envisagée.

Sur la question du financement, le Directeur Général de l'AFD a confirmé l'engagement de son institution et insisté sur la nécessité d'anticiper pour mobiliser efficacement les différents financements.

S'agissant des problèmes de désenclavement qui sont revenus avec insistance dans les préoccupations soulevées par les participants, le Dr Fritz NTONE NTONE a annoncé l'aménagement dans un futur proche d'une voie de désenclavement de Douala 5ème.

D’autres préoccupations ont été soulevées sur le respect des chronogrammes, les dédommagements pour les cas de déguerpissement, les stratégies d’anticipation, les statistiques démographiques de la ville, etc.

En conclusion, l’on pourrait retenir qu’il convient pour tous les acteurs d’anticiper et de mieux s’organiser à l’effet de mieux structurer la croissance urbaine nécessaire et souhaitable de la ville de Douala.

Vincent KOUETE