

**ETUDE DE FAISABILITE DU PROJET D'AMENAGEMENT DE
SAWA BEACH A DOUALA**

**ATELIER DE VALIDATION DU RAPPORT DE LA MISSION 3 :
ELABORATION DES PROPOSITIONS D'ORIENTATION**

MAITRE D'OUVRAGE : MINISTERE DE L'HABITAT ET DU DEVELOPPEMENT URBAIN

TITULAIRE : GROUPEMENT CIMA/MBT INTERNATIONAL

COMPTE-RENDU DE L'ATELIER

Rédigé par Ing. FEUZEU F. Simplicite, 698 20 46 79 / 676 80 64 84

Représentant de l'Ordre National des Ingénieurs de Génie Civil

Douala, décembre 2014

SOMMAIRE

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| INTRODUCTION | 3 |
| DEMARRAGE DE L'ATELIER | 4 |
| PRESENTATION DU RAPPORT DU CONSULTANT | 5 |
| <ul style="list-style-type: none">- Définition des besoins en infrastructures- Contraintes de développement- Opportunités associées- Approche de préparation des scenarii- Orientations d'aménagement (à lire obligatoirement)- Estimation préliminaire des couts- Fin de la présentation | |
| SEANCE DES DEBATS (à lire obligatoirement) | 13 |
| TRAVAUX EN SOUS-GROUPES (à lire obligatoirement) | 14 |
| SYNTHESE DES TRAVAUX (à lire obligatoirement) | 16 |
| CLOTURE DES CEREMONIES | 16 |

INTRODUCTION

L'étude de faisabilité du projet *SAWA BEACH* est l'objet du marché n°0000083/M/MINMAP/CCPM-BEC/2013 passé après appel d'offres restreint et attribué au **Groupement CIMA/MBT International**. Cette étude s'intègre dans le phasage du programme d'aménagement d'un grand centre d'affaires à Douala. Vaste projet qui s'inspire du Document Stratégique pour la Croissance et l'Emploi (DSCE), s'inscrit dans une perspective de renforcement de l'intégration sous régionale et régionale.

Le Ministère de l'habitat et du développement urbain a programmé dans un cadre logique et cohérent les activités de planification de cette opération en quatre phases distinctes :

- Réalisation d'une étude d'enquêtes foncières et environnementales (faite par la MAETUR)
- **Réalisation d'une étude de faisabilité (Groupement CIMA/MBT International)**
- Réalisation des études techniques spécifiques (à venir)
- Réalisation des travaux d'aménagement (à venir)

La deuxième phase (celle-ci) est l'étude de faisabilité, découpée elle-même en quatre missions :

- Mission 1 : Etablissement du Rapport de mise en œuvre
- Mission 2 : Etablissement d'un bilan diagnostique de la situation actuelle et des perspectives de développement (voir compte-rendu du 10 juin 2014)
- **Mission 3 : Elaboration des propositions d'orientation et ateliers de concertation**
- Mission 4 : Rapport final.

Le présent compte-rendu fait suite à l'atelier de validation (**24/11/14**) du rapport de la mission 3.

Ordre du jour

- Accueil, Enregistrement et Installation des participants
- Arrivée du secrétaire Général du MINH DU
- Mot de bienvenu du Délégué du Gouvernement auprès la CUD
- Discours du Secrétaire Général du MINH DU
- Présentation des Termes de Référence de l'Atelier
- Présentation du rapport et débats
- Travaux en Sous-Groupes et débats
- Synthèse des travaux
- Cérémonie de clôture

Etaient invités : le Gouverneur, le Préfet du Wouri, les S/Préfet de D1a 1 et 2, le SG du MINH DU, Délégué du Gouvernement auprès de la Communauté Urbaine de Douala, les Maires de Douala 1 et 2, le MINTP Littoral, le MINH DU Littoral, le MINEPAT Littoral, le MINEE, Le MINDCAF Littoral, Le MINEPDED Littoral, le MINT, les Représentants des Ordres Professionnels, l'ANOR, la MAETUR, la MAGZI, le Port Autonome de Douala, les Concessionnaires (AES, CAMWATER, CAMTEL), Société Civile (GICAM, ECAM, MECAM), le Labogénie, Les Représentants des populations, le Représentant des agents immobiliers.

DÉMARRAGE DE L'ATELIER

Les travaux objet de l'atelier ont eu lieu à la salle de fête d'Akwa à Douala. Après l'accueil, l'enregistrement et l'installation des participants, l'atelier s'est ouvert à 10 heures précises par le mot de bienvenu du Délégué de Gouvernement auprès de la Communauté Urbaine de Douala qui a souhaité la participation de tous aux échanges.

Dans le discours qui a suivi, le Secrétaire Général du Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain a remercié les participants d'avoir, une fois de plus, répondu présent à l'invitation qui leur a été adressée. Une mobilisation qui témoigne l'intérêt des uns et des autres pour ce projet, a-t-il fait remarquer. Le SG a ensuite rappelé le bien-fondé d'un tel projet, puis a surtout tenu à rassurer les uns et les autres en faisant une mise au point concernant les déguerpissements. Le Représentant de l'Etat a en effet rappelé aux uns et aux autres qu'à cette étape de l'étude, il n'est pas question de détruire qui que ce soit ; mais a recommandé d'éviter de continuer à investir dans cette zone. Il a précisé qu'à la fin de l'étude du projet, il reviendra à l'Etat de décider du sort des occupants.

Plusieurs participants ont eu droit, avant l'ouverture de l'atelier, à une copie des Termes de Référence de l'Atelier. Ces Termes de Référence ont été relus et présentés à l'assistance par le Chef de la Division des Etudes, de la Planification et de la Coopération du Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain.

PRÉSENTATION DU RAPPORT DU CONSULTANT

Le rapport « Proposition des orientations » a été présenté au moyen d'un vidéo projecteur par Le Représentant du Groupement CIMA/MBT International.

Après avoir brièvement rappelé le contexte de l'étude qui présente certaines caractéristiques (géographique, physique, économique, démographique), du territoire visé par l'étude, le Consultant définit dans la première partie de sa présentation, les besoins de la ville de Douala en matière de centre d'affaires, de logements, de bureaux, de commerces, d'équipements et d'infrastructures.

Conformément aux termes de référence de la mission 3 de son contrat, le Consultant a élaboré trois scénarii de mise en valeur de ce territoire. Chaque scénario proposant une vision d'aménagement sur laquelle il est nécessaire de se prononcer en vue d'assurer la croissance durable de Douala. Le but de l'atelier était d'établir, après échanges pendant les travaux en sous-groupes, les orientations devant guider la préparation d'un scénario préférentiel.

DEFINITION DES BESOINS EN INFRASTRUCTURES,

Le Consultant a donc identifié les besoins en infrastructures et équipements urbains à construire sur cette future zone urbaine.

Pour définir les besoins en centres d'affaires, le rapport s'appuie sur le Plan Directeur d'Urbanisme – Plan d'Occupation des Sols (PDU-POS) pour mettre en lumière le manque d'une zone urbaine

centrale de niveau international comparable à celles offertes dans les villes comme Dakar, Abidjan, Nairobi, et même Ouagadougou. Une situation déplorable aussi bien chez les hommes d'affaires que chez les autorités. En fait, une telle zone centrale est un préalable indispensable à l'installation des sièges des grandes sociétés et d'institutions internationales, pour l'accueil des congrès ou réunions de niveau régional ou international.

Le Consultant a alors identifié quatre facteurs affectant directement les perspectives de croissance de la ville de Douala afin que celle-ci puisse conserver sa puissance et son statut :

- La nécessité de renforcer le statut régional et continental de Douala

Le Consultant souligne que le poids économique actuel de Douala est modéré comparativement aux métropoles comme Lagos et Abidjan et que la ville est fortement orientée vers la desserte de la population, situation qui contribue très peu au rayonnement de la ville. Pourtant plusieurs facteurs externes (facilité des échanges, qualité de la vie, état des infrastructures) font que Douala doit se repositionner comme métropole économique et commerciale de la sous-région du golfe de Guinée.

- Les défis liés à la recomposition du système portuaire national

La recomposition du système portuaire national pose de défis réels pour le positionnement économique à long terme du port de Douala. A un moment où l'accès au port de Douala est devenu de plus en plus difficile, considérant les nouveaux standards du transport maritime, le Schéma Portuaire National appelle à une réorganisation de la hiérarchie logistique du Littoral. Notamment, en vue d'améliorer l'efficacité du système portuaire, il est prévu le transfert des activités de gros vers Limbé et Kribi (exportation et conteneurisation) et le maintien à Douala des activités d'importation des marchandises à destination des marchés urbains. Ce réaménagement implique une adaptation de la chaîne logistique et une redéfinition du rôle de Douala.

- Effets duopole camerounais

Le Cameroun présente un duopole (Douala-Yaoundé) urbain qui constitue un défi pour l'attraction de l'investissement national. Avec ses 35% d'entreprises installées, Douala domine l'économie nationale. Alors que Yaoundé, Capitale politique, attire les institutions nationales et transnationales. Le pays devrait miser sur ces deux pôles en tirant partie des forces propres de Douala et de Yaoundé pour se positionner au plan mondial.

- Transformation de l'économie formelle et informelle

A Douala, l'influence de l'économie informelle est grandissante et la paupérisation de la population urbaine est un fait structurel. A cet effet, afin d'éviter l'enlèvement dans l'informel et l'atteinte d'un point de non-retour pour l'économie productive, il est nécessaire de mieux intégrer l'activité informelle, mais aussi d'offrir un environnement urbain plus compétitif et attractif pour l'investissement local et étranger. D'un point de vue territorial, cela se traduit par la création d'un

environnement urbain ordonné, offrant des conditions adaptées et sécurisantes pour le développement du formel et l'attraction de l'investissement local et étranger.

Pour les besoins en logements, le Consultant rappelle les résultats de la mission 2 : Bilan diagnostic. Spécificité du marché immobilier de haut standing avec seulement deux quartiers résidentiels pour les logements de ce type : Bonapriso et Bonanjo. Cherté des loyers, Douala couronnée en 2009 du titre de ville la plus chère d'Afrique pour les expatriés. Situation qui s'explique par une faiblesse de l'offre en logements haut-de-gamme et une compétition élevée pour les unités répondant aux critères internationaux.

S'agissant des besoins en matière de bureaux, le Consultant a rappelé que le marché de bureau de classe A à Douala se situe principalement dans les secteurs Akwa, Bonapriso et Bonanjo. Il observe que la demande en bureau à Douala est davantage associée aux grandes corporations, particulièrement aux entreprises industrielles et logistiques. En matière de loyer, la ville se classait en 2013 dans la moyenne des grandes villes du continent avec 24\$US mensuels par mètre carré. Considérant le loyer mensuel actuel pour bureau de classe A, le Consultant indique qu'il est possible d'énoncer que les conditions de marché permettent la construction de nouveaux projets qui seront rentables pour les promoteurs. Mais, il en même temps, il fait savoir qu'il est difficile d'évaluer de façon précise les besoins futurs puisque ceux-ci sont directement liés à la performance économique de la ville et son positionnement par rapport à ses concurrentes.

LES CONTRAINTES DE DEVELOPPEMENT

La deuxième partie du rapport traite les contraintes de développement importantes qui orientent les stratégies d'urbanisation. Ces contraintes sont :

- Topographiques
- Géotechniques et hydrogéologiques
- Risques d'inondations
- Risques d'érosion
- Présence de milieux écologiques sensibles
- Occupations illégales du territoire par la population
- Limitation des hauteurs aéroportuaires
- Capacité des infrastructures

LES OPPORTUNITES ASSOCIEES

La troisième partie fait ressortir les opportunités associées au territoire :

- Opportunité de moderniser et d'augmenter la capacité du PAD
- Opportunité d'établir une vision d'ensemble pour le Centre de Douala
- Opportunité d'investir à la mise en valeur de Youpwè

- Opportunité de protéger la mangrove et le Bois-des-singes

APPROCHE DE PREPARATION DES SCENARII

La quatrième partie traite l'approche de préparation des scénarii. D'après le Consultant, ces scénarii sont fondés sur des options volontaristes, contrastées, pertinentes et réalistes du développement de la ville de Douala et de la sous-région, à l'horizon 2025. Le Consultant a également pris en compte les contraintes et les potentiels identifiés dans le cadre de la mission 2, celle du bilan-diagnostic.

Dans un cadre général, l'approche de travail pour l'établissement des scénarii a été la suivante :

- Analyse des besoins
- Identification et analyse des contraintes et opportunités
- Découpage du territoire en ensembles homogènes permettant une planification détaillés
- Identification des éléments du scénario de base devant se retrouver dans tous les scénarii
- Identification des éléments spécifiques et distinctifs pour chacun des scénarii
- Recherche des références internationales
- Préparation des sketches d'aménagement pour chaque scénario et discussions en charrette
- Ajustement et préparation d'un concept d'affectation des sols sur support informatique
- Identification des défis techniques de viabilisation du territoire
- Identification d'une stratégie de desserte en infrastructures et des coûts préliminaires
- Identification de la population affectée
- Synthèse des avantages et inconvénients pour chaque scénario

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Orientations d'aménagement communes à tous les scénarii

1- Mise en valeur de Youpwé

Le Consultant propose de limiter les interventions à cette partie du territoire à l'amélioration de la voie d'accès. D'après le Consultant, ce quartier représente une occupation humaine historique et accueille une population de plus de 10 000 âmes, certaines infrastructures y sont déjà présentes et qu'en plus, la planification de la CUD prévoit des interventions majeures qui améliorent les conditions de vie dans le secteur, notamment l'aménagement d'un quai de débarquement au marché des poissons pour faciliter le déplacement des pêcheurs et des voyageurs vers l'île de Manoka.

2- Valorisation du bois-des-singes

Toutes les actions du Ministère de la Forêt et de la Faune (MINFOF) en vue de surveiller et valoriser ce territoire se sont heurtées à l'incivisme des populations. Le Consultant propose de mettre en œuvre la vision du Ministère de la Forêt et de la Faune en créant un jardin botanique pour attirer les touristes et permettre la conservation des attributs écologiques de ce territoire.

3- Protection de la mangrove

Le Consultant révèle qu'en 2013, sur le territoire de Sawa Beach, les forêts de mangrove couvraient 440 hectares, soit 44% de la superficie totale. L'occupation et l'assèchement des mangroves situées à proximité de Douala étant une problématique qui mérite une attention particulière, il revient à l'Etat de mener des actions en vue d'une protection intégrale dans les endroits les plus stratégiques d'un point de vue écologique : la partie Sud de la Dindé ainsi qu'à l'embouchure de la crique du Docteur et de la Crique Tokoto.

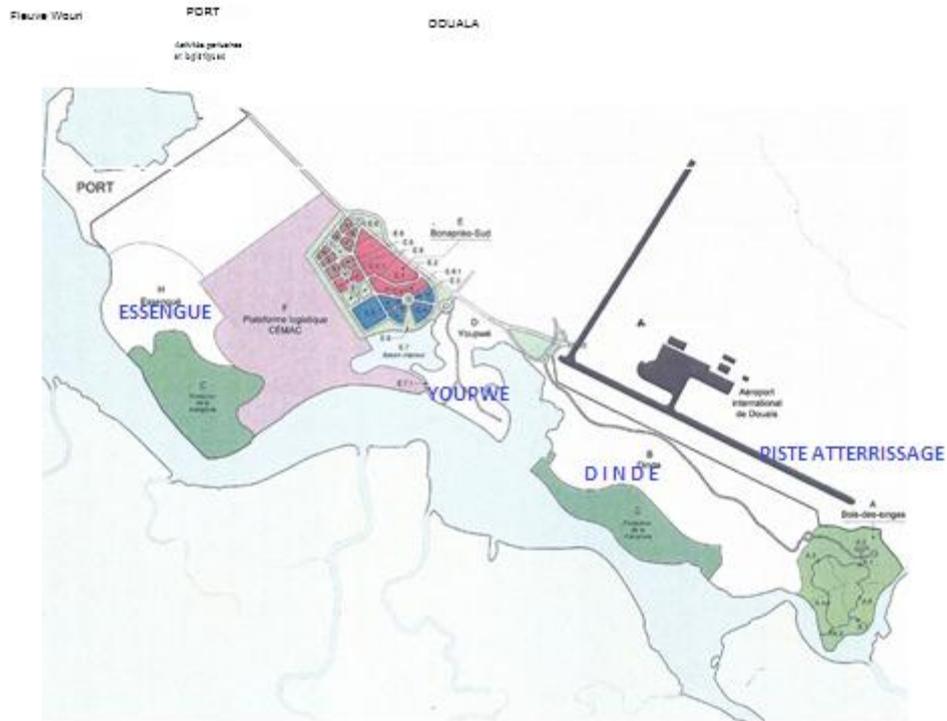
4- Création d'un pôle multifonctionnel (Bonapriso-sud)

Pour le Consultant, Bonapriso-Sud désigne le secteur qui va du Carrefour du Cinquantenaire de l'armée et l'extrémité Sud du plateau Joss. Le lieu est actuellement occupé par une station-service et des espaces d'entreposage et de camionnage. Le Consultant propose donc de créer un pôle multifonctionnel en cet endroit qui est appelé à devenir le point d'équilibre entre l'aéroport, les quartiers Bonapriso et Bonanjo. Il fait également remarquer que ce site ne profite pas pleinement de sa localisation optimale à proximité de l'aéroport et propose l'édification d'un grand centre commercial, un palais de congrès, un centre de la culture, un campus universitaire. Le Consultant précise que les espaces sont disponibles à cet effet.

Orientations d'aménagement spécifiques au scénario de base (484,3 ha)

En addition aux orientations communes ci-dessus, le Consultant propose de :

- Le développement d'une plate-forme CEMAC
- La réorganisation/extension des activités logistiques et portuaires
- La limitation des impacts sur les occupants actuels du territoire (à Dindé et à Essegue)

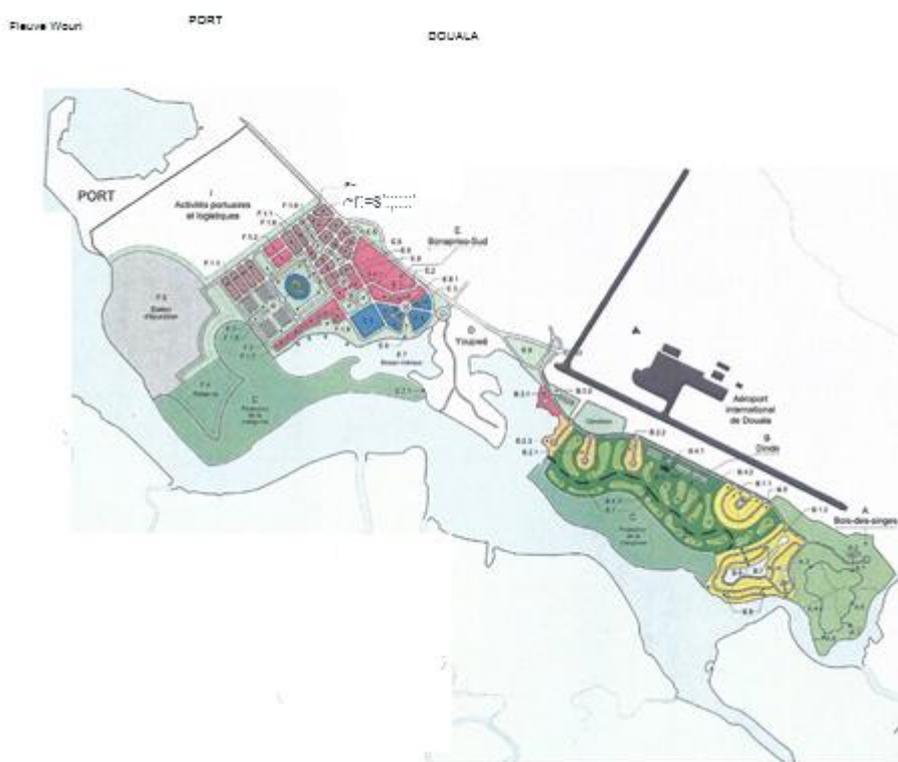


L'impact de ce scénario sur les populations de la Dindé, Essegue et Youpwè est moindre. Seulement 50 cases seraient affectées et la majorité des bâtiments touchés est située au bois-des-singes (zone en bout de piste à l'extrême gauche). Ce sont des occupations illégales. Cette population est évaluée à 176 personnes.

Orientations d'aménagement spécifiques au scénario intermédiaire (689,7 ha)

En addition aux orientations communes ci-dessus, le Consultant propose de:

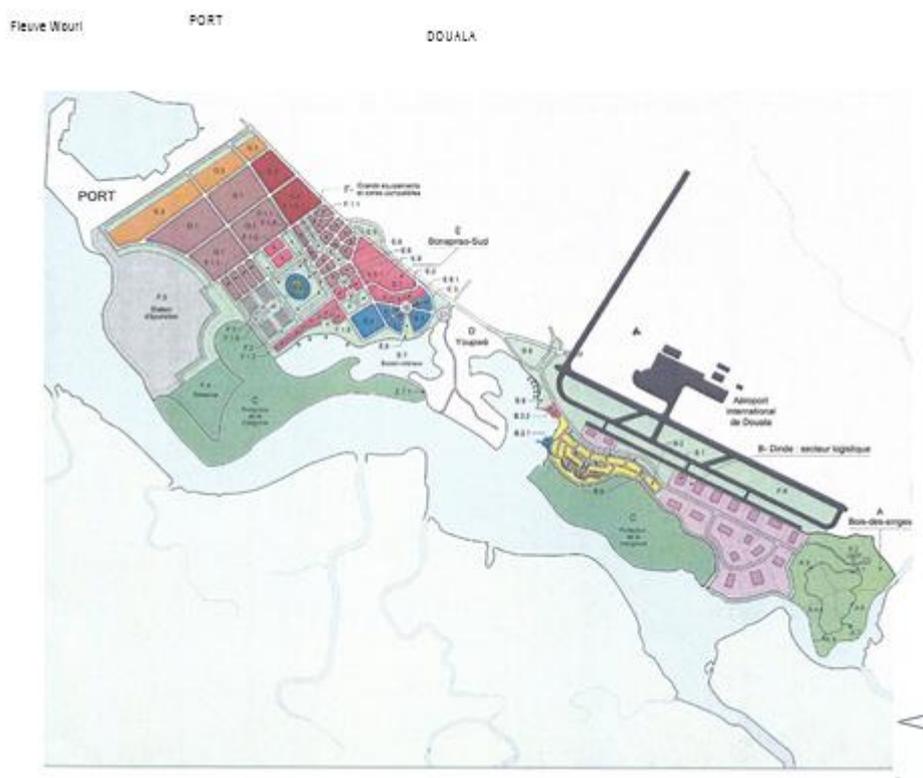
- Maximiser la superficie du pôle multifonctionnel en y intégrant des aires pour les bureaux ainsi qu'un équipement sportif majeur
- Développer le secteur de Dindé à titre d'ensemble résidentiel exclusif comprenant un parcours golf, des villas, des bâtiments multifamiliaux, et un noyau commercial local
- Réserver une aire aux fins d'implantation éventuelle d'une station d'épuration
- Réorganiser les activités logistiques et portuaires situées au sein du territoire sous l'autorité du PAD afin d'améliorer l'efficacité logistique de Douala
- Relocaliser les populations de Dindé et d'Essengué affectées par le projet



Orientations d'aménagement spécifiques au scénario maximal (843 ha)

En addition aux orientations communes ci-dessus, le Consultant propose de:

- Maximiser la superficie du pôle multifonctionnel en y intégrant des aires pour les bureaux ainsi qu'un équipement sportif majeur
- Développer le secteur de Dindé à titre de zone de logistique aéroportuaire
- Développer un secteur résidentiel de haut-standing à bordure de la nouvelle zone logistique aéroportuaire de Dindé
- Réserver une aire aux fins d'implantation éventuelle d'une station d'épuration
- Relocaliser les populations de Dindé et d'Essengué affectées par le projet



L'impact de ce scénario sur les populations est similaire au scénario intermédiaire.

ESTIMATION PRÉLIMINAIRE DES COÛTS

Le Consultant a fait une estimation sommaire des coûts d'aménagement qui prend essentiellement en compte les travaux de construction des infrastructures routières, de nivellement et du drainage, et de la mise place d'un réseau de distribution d'eau potable. Ainsi,

- 13 350 mètres de nouvelles rues, toutes catégories confondues, à créer et un déplacement des sols de 3 970 000 m³ pour le scénario de base pour un montant d'investissement évalué à 36 milliards de FCFA
- 29 100 mètres de nouvelles rues, toutes catégories confondues, à créer et un déplacement des sols de 7 000 000 m³ pour le scénario intermédiaire pour un montant d'investissement évalué à 85 milliards de FCFA
- 36 250 mètres de nouvelles rues, toutes catégories confondues, à créer et un déplacement des sols de 7 100 000 m³ pour le scénario maximal pour un montant d'investissement évalué à 125 milliards de FCFA

FIN DE LA PRÉSENTATION

La présentation a été longue, plus d'une heure d'écoute et d'attention des participants. C'est donc avec raison que les participants ont eu droit à une pause-café après une photo de famille.

Les officiels se sont par la suite retirés pour laisser place au débat entre techniciens.

SÉANCE DE DÉBATS

La clarté et la qualité des supports n'ont pas empêché aux uns et aux autres de formuler des nombreuses remarques et questions sur le déroulé des propositions du Consultant. Les débats étant animés par le Chef de Division des Etudes, de la Planification et de la Coopération au MINH DU.

Parmi les questions et remarques adressées au Consultant, on peut retenir celles-ci :

- Pourquoi Sawa Beach au lieu de relooker le Plateau Joss ? du Représentant de la MAGZI
 - *Réponse du Consultant: le Plateau Joss est saturé. De plus, toute ville est appelée à s'étendre.*
- Concernant les aménagements envisagés, pourquoi n'avoir pas pensé à la création d'une plage ? question de la Directrice de l'Agence de développement de Douala.
 - *Réponse du Consultant : l'observation sera discutée lors de débats en sous-groupe. Cette observation a par ailleurs été soutenue par le Représentant de la Délégation du Tourisme.*
- La Présidente de l'Ordre des Architectes a posé le problème de compatibilité des logements autour de l'Aéroport, faisant ainsi référence au scénario maximal qui prévoit le développement d'un secteur résidentiel haut-standing.
 - *Réponse du Consultant : le choix des matériaux de construction sera essentiellement basé sur les critères d'isolation acoustique. La clientèle étant d'un standing élevée.*
- La création d'un campus universitaire dans le pôle multifonctionnel posera les problèmes d'embouteillage
 - *Réponse du Consultant : la voie de collecte principale est du type 2 x 3 voies.*
- En tant que membre et Représentant de l'ONIGC, ma préoccupation a porté sur l'évaluation même des coûts de viabilisation au regard du volume des mouvements de terres annoncé. J'ai également demandé au Consultant s'il avait pensé à découper tous les investissements annoncés par phase, une sorte d'étude de priorité, étant donné rassembler la totalité des fonds nécessaires n'est pas toujours une évidence. Enfin, j'ai fait remarquer au Consultant l'accès à Sawa Beach par route ordinaire créerait d'énormes soucis de transport au confluent de la RN3 (axe lourd) et ai proposé dans la foulée association d'infrastructures route-rail (transport de masse) pour desservir ce lieu appelé à drainer beaucoup de monde.
 - *Réponse du Consultant : i) il s'agit d'une estimation sommaire prenant en compte juste les coûts de viabilisation du site. Mais les mouvements terre ont été surestimés. ii) les priorités sont des aménagements communes à tous les scénarii, mais le rapport final mettre tout cela au clair. iii) le souci était de rester réaliste, car à l'horizon 2025, les voies ferrées nécessitent des études et des équipements particuliers.*
- Le Représentant de l'Ordre des Urbanistes (ONUC) a posé le problème de la pertinence d'un critère d'évaluation des scénarii proposés. En effet, dans la grille d'analyse multicritères du Consultant, le scénario qui a un impact minimal sur la population est prépondérant en terme

de points. Le Représentant de l'ONUC a donc attiré l'attention du Consultant sur ce fait en précisant que ce n'est pas un avantage de laisser les populations sur place, car non seulement elles y sont installées de manière illégale, mais aussi et surtout parce que les conditions de vie sont désastreuses.

- *Réponse du Consultant : l'observation est très pertinente, mais elle sera discutée lors de débats en sous-groupe*
- La présentation ne dit rien sur la loi sur l'urbanisme en ce qui concerne les compensations des populations. Observation d'un Cadre du MINH DU.
 - *Réponse du Consultant : le rapport diagnostic de la mission 2 avait fait référence à cette loi.*
- La parole m'a encore été donnée pour me permettre de savoir si la Cameroon Civil Aviation Authority (CCAA ou Autorité Aéronautique) a été invitée au débat, car c'est elle qui maîtrise la règlementation en matière de construction des édifices autour des aéroports.
 - *Réponse du Chef de Division : la Société ADC avait été invitée.*

Observation personnelle : Malheureusement, il n'y avait aucun Représentant de ces deux organismes dans la salle. Ni ADC, ni CCAA. Pourtant, il n'est pas interdit à la Société ADC de prétendre à une extension de ses installations de l'autre côté de la piste. Situation qui créerait une interférence avec le Projet SAWA BEACH.

- La présentation ne dit rien sur la loi sur l'urbanisme en ce qui concerne les compensations des populations. Observation d'un Cadre du MINH DU.
 - *Réponse du Consultant : le rapport diagnostic de la mission 2 avait fait référence à cette loi.*

TRAVAUX EN SOUS-GROUPES

Deux sous-groupes ont été constitués pour examiner les besoins de la ville en centre d'affaires, les scénarii d'orientation et la grille d'analyse multicritères. Un « guide du participant » contenant le rappel des termes de référence (TdR) et un questionnaire a été remis aux différents membres de groupe.

Après avoir scruté les différents inscrits dans les TdR, les participants sont convenues que plusieurs points de la mission 3 ont été effectués conformément aux énoncés des TdR, sauf un seul : à savoir la définition, pour chaque scénario, d'un statut de projet et de montage technique, institutionnel et financier adapté dans le cadre d'un partenariat public-privé, les modèles opératoires et financiers

attractifs et sécurisants pour les investissements et une évaluation des risques. Ce point reste donc à effectuer et à être intégré dans le rapport final.

En sous-groupe, les participants ont à l'unanimité revendiqué l'intégration de Youpwé dans le grand ensemble. En d'autres termes, ne pas limiter les interventions à la seule amélioration de l'accessibilité. Mais, conviennent que l'amélioration de l'accès offrira des opportunités aux populations locales.

Les participants conviennent également à ne pas régulariser la situation foncière des habitants de Youpwé, car illégale. Les participants considèrent comme essentielle la protection de la mangrove.

Tous sont d'accord que le territoire doit permettre une extension des activités du PAD par la mise en place d'une plate-forme logistique CEMAC en bordure de la crique du Docteur.

Sur le scénario de base, les participants trouvent l'aire de ladite plate-forme trop importante et (178 ha) et propose de la réduire.

Pour le scénario intermédiaire, les membres du sous-groupe approuvent la possibilité d'extension du pôle multifonctionnel et la création d'une communauté haut de gamme à la Dindé. Mais s'inquiètent de la lenteur possible dans la mise en place des procédures en vue de la relocalisation des déplacés.

S'agissant du scénario maximal, les membres du sous-groupe n'ont aucune objection à la création d'une zone industrielle et logistique disposant d'un accès direct à la piste. Car cette zone facilitera la liaison logistique directe entre le port et l'aéroport. Mais, ce scénario n'offre pas une possibilité d'extension du port. Comme dans le scénario intermédiaire, le nombre de déplacés est important.

Pour finir, le tableau suivant renseigne les éléments pertinents pour chaque scénario qui devraient être repris au scénario final :

| Scénario concerné | Éléments pertinents à prendre en compte |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Base | Réorganisation des activités portuaires |
| | Intégrer Youpwé dans le projet d'ensemble, ne pas se limiter à l'amélioration de l'accessibilité |
| Intermédiaire | Prévoir une réserve foncière à la place de station d'épuration car superficie importante (122 ha) |
| | Extension du pôle multifonctionnel |
| Maximal | Fonction résidentielle |
| | Secteur logistique pour la liaison directe entre le port et l'aéroport |

SYNTHÈSE DES TRAVAUX

Avant le début de la restitution, les officiels sont revenus en salle. Il était déjà 17h15. Pendant cette phase, les responsables de chaque sous-groupe ont restitué les travaux effectués en groupes et proposé des recommandations pour prise en compte dans le rapport final.

Parmi ces recommandations, il a été demandé au Consultant, entre autres de :

- Définir pour chaque scénario, d'un statut de projet et de montage technique, institutionnel et financier adapté dans le cadre d'un partenariat public-privé, les modèles opératoires et financiers attractifs et sécurisants pour les investissements et une évaluation des risques conformément aux TdR
- Intégrer l'aménagement de Youpwè dans le projet d'ensemble
- Prendre en compte, dans le scénario préférentiel (définitif), les éléments pertinents de différents scénarii ci-dessus indiqués.

CLÔTURE DE LA CÉRÉMONIE

Après avoir dit sa satisfaction globale quant à l'évolution de cette étude par le Consultant, le Secrétaire Général du MINHDU a procédé à la lecture des recommandations et invité le Consultant à prendre en compte dans son rapport final de la mission 3, toutes les observations inscrites dans le Procès-verbal des travaux afin d'entamer la Mission 4 (Rapport final), puis a renouvelé ses remerciements aux participants à la réunion avant de clôturer la réunion. Il était 19 heures.

FEUZEU F. Simplicie