

FICHE DE PROJET

- | 1 - <u>Titre du projet</u> | <u>N° Référence</u> |
|---|----------------------------|
| Opérations immobilières pour émigrés (étude) | MIG 4 |
|
 | |
| 2 - <u>Localisation</u> | |
| Cap-Vert, 9 îles | |
|
 | |
| 3 - <u>Organisme national responsable</u> | |
| Caisse Economique du Cap-Vert | |
|
 | |
| 4 - <u>Objet du projet</u> | |
| <p>Le projet est la réalisation d'opérations immobilières et leur promotion auprès des communautés émigrées.</p> <p>Il y aura au moins une opération par île. Chaque opération consistera en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la viabilisation d'une zone délimitée (nivellement, drainage, branchements,...), - le montage foncier, - la réalisation, en option, de logements de standing divers (construction modulaire, composition,...), - le montage financier (vente comptant ou à crédit, gérance, re-location). <p>La première phase du projet est une étude de définition et de factibilité technique, économique et financière.</p> | |
|
 | |
| 5 - <u>Montant et financement</u> | |
| <p>La première phase du projet (étude) est estimée à 6 hommes x mois : experts capverdiens appuyés par un économiste urbain extérieur. Le montant estimé est de 40.000 US \$.</p> <p>Financement à rechercher auprès des bailleurs de fonds intervenant dans le domaine urbain : PNUD/FENU/DTCD, Suède,...</p> | |

6 - Justification du projet

Actuellement, l'épargne d'origine étrangère se mobilise très majoritairement sur la construction d'habitations, soit pour usage familial (famille restée au pays, rentrant), soit pour un rapport (location).

Ces interventions se font sur un marché dont l'organisation laisse à désirer : urbanisme en retard sur la rénovation et l'extension urbaine (Praia, Mindelo), marché locatif peu ou pas réglementé, construction au coup par coup,... Ainsi, cette injection de capitaux ne donne pas lieu à tous les bénéfices qu'on serait en droit d'attendre.

Le projet a pour objet de proposer aux investisseurs extérieurs (citoyens, étrangers) un produit de type nouveau : des terrains à bâtir ou bâtis, dans des zones légalement urbanisées et correctement viabilisées, des possibilités de construction "sur plan" de composition et de qualité garanties, un montage financier sur mesure.

Cela peut inciter certains investisseurs décidés à s'installer dans ces zones préparées (et appuyer ainsi la politique nationale d'urbanisme et d'habitat, plutôt que le laisser-faire), et d'autres investisseurs potentiels qui n'avaient pas pensé à la pierre (faute d'attaches familiales, ou faute de projet de retour) à se faire construire une maison de rapport : un ancrage possible pour une implication plus directe dans la vie du pays des "racines".

En tous cas, le projet apparaît sans risques, puisque des terrains viabilisés sont à produire en tout état de cause : c'est le montage institutionnel et financier (publicité "à l'extérieur", liaison avec les produits bancaires "pour émigrés") qui en fait l'originalité.

7 - Données

L'étude proposée, première phase du projet, doit comprendre les éléments suivants :

- un site possible par île, au moins (voire par Conseil à Santiago et S.Antao),
- la cohérence de l'implantation suggérée avec les documents d'urbanisme déjà produits ou les concepts d'urbanisme annoncés,
- une estimation des coûts de viabilisation,
- un inventaire des logements-types, avec coût prévisible de réalisation,
- la taille souhaitable de chaque opération (montage par phase),
- les différents types de montage financier possible, eu égard aux pratiques bancaires, au marché des locations,...
- une comparaison des avantages et des inconvénients pour les résidents d'une part (non admis au programme) et les non-résidents d'autre part : en termes de justice sociale en particulier.

- une stratégie de démarchage des communautés étrangères,
- des propositions de montage institutionnel.

Suite à cette étude, et conformément aux décisions qui seront prises, des opérations pourront être engagées, avec la progressivité nécessaire : zone-pilote, programmation par tranche,...

8 - Autres administrations concernées

La CECV est le responsable du projet dans sa phase d'étude. Pour les phases suivantes (réalisation), le responsable souhaitable sera déterminé par l'étude.

Les autres organismes concernés sont la Direction de l'Habitat (MALU), la BCV (épargne en devises), l'IFH (Institut de Développement de l'Habitat), les Municipalités, le Ministère du Plan et de la Coopération,...