

**REPUBLIQUE DU  
CAMEROUN**

*Paix-Travail-Patrie*

-----  
**MINISTERE DU  
DEVELOPPEMENT URBAIN  
ET DE L'HABITAT**  
-----

**REPUBLIC OF CAMEROON**

*Peace-Work-Fatherland*

-----  
**MINISTRY OF URBAN  
DEVELOPMENT  
AND HOUSING**  
-----

CONFERENCE ANNUELLE DES RESPONSABLES  
DES SERVICES CENTRAUX ET DECONCENTRES

Sous-thème :

PROMOTION IMMOBILIERE ET  
RESORPTION DE LA CRISE DU LOGEMENT

Présentation : Madame CHENDJOUO Fairouz

**SOMMAIRE**

**Février 2011**

## Introduction

I- La question du logement dans le DSCE

II- Le logement au Cameroun : Etat des lieux

II.1- Quelques données

II.2- L'assise juridique et réglementaire

II.3- Le cadre institutionnel

II.4- Les intrants :

- Le foncier
- Les financements
- Les matériaux de construction
- L'accès aux services de base

II.5- Les acteurs de la production de logements :

- Publics
- Privés
- Auto promoteurs

III- Contraintes et difficultés du secteur

IV- Propositions /Recommandations

IV.1- Principes directeurs

IV.2- Axes d'intervention

## **Introduction**

La qualité de l'habitat (entendez le cadre de vie incluant aussi bien le logement que son environnement) est l'un des indicateurs clés de la santé économique d'un pays. Les centres

urbains en particulier, constituent une parfaite illustration de cette affirmation. En effet, l'aptitude qu'a une ville à offrir aux populations les conditions de vie adéquates et les structures d'accueil nécessaires à la satisfaction de leurs besoins (se loger, se nourrir, se soigner, se former, travailler, se déplacer, se recréer, ...) est révélatrice de son niveau de productivité.

Les villes des pays en voie de développement n'échappent pas à cette règle. Les mauvaises conditions de vie des populations (faiblesse du pouvoir d'achat, habitat anarchique et insalubre, difficulté d'accès aux services sociaux de base,...) traduisent bien la faiblesse de leur productivité certainement aggravée par la conjugaison de la croissance démographique rapide, l'urbanisation non contrôlée et la crise économique.

Avec un taux d'urbanisation de 52%, le Cameroun compte aujourd'hui 312 villes (résultats 3<sup>ème</sup> RGPH, 2005) de diverses tailles. Et lorsque l'on sait que le document **Cameroun, Vision 2035** fait du secteur urbain le moteur de la croissance économique, l'on prend la mesure du défi qui est celui du MINDUH de doter ces villes des infrastructures (voirie, assainissement,...) et structures d'accueil (logements, équipements,...) susceptibles de leur permettre de jouer pleinement leur rôle.

Le sous-thème objet des travaux de notre atelier est « Promotion immobilière et résorption de la crise du logement ». Si l'on s'accorde à définir la promotion immobilière comme l'action de produire le cadre bâti, on conviendra que l'étendue du domaine au regard du temps imparti d'une part, et la sensibilité particulière du logement social d'autre part, nous contraignent à focaliser nos travaux sur la question spécifique du logement.

## I- **La question du logement dans le DSCE**

Le document **Cameroun, Vision 2035** place le développement urbain au 4<sup>ème</sup> rang des défis de développement. « Il s'agit de maîtriser le développement des villes et d'en faire des centres de production et de consommation nécessaires à l'essor du secteur industriel ». Ceci passe nécessairement par la lutte contre la pauvreté (en milieu urbain en particulier) qui constitue le 1<sup>er</sup> objectif intermédiaire devant conduire à la concrétisation de l'objectif global de la Vision, à savoir : faire du Cameroun un pays émergent en 2035.

L'un des corollaires de la lutte contre la pauvreté est bien évidemment l'amélioration du cadre et des conditions de vie des

populations urbaines. Cette exigence peut être remplie, entre autres, par la facilitation de l'accès du plus grand nombre à un logement décent et à des services sociaux de base de qualité (eau, électricité, voies de transport,...).

En la matière, le DSCE fixe, pour l'horizon 2020, notamment les objectifs spécifiques ci-après :

- Construire 150 km de voies bitumées ;
- Construire au moins 17 000 logements sociaux ;
- Aménager 50 000 parcelles ;
- Réduire de moitié le pourcentage de la population urbaine qui n'a pas accès de façon durable à un approvisionnement en eau potable, à l'électricité et aux TIC.

Pour atteindre ces objectifs, six stratégies ont été identifiées :

- L'entretien et la réhabilitation des infrastructures urbaines ;
- Le développement des infrastructures urbaines ;
- L'amélioration de l'accès aux services urbains de base ;
- La maîtrise de l'occupation du sol ;
- La protection des groupes sociaux vulnérables ;
- Le renforcement des capacités institutionnelles du secteur.

Afin d'apprécier l'effort à faire et de programmer les actions aptes

à permettre au MINDUH d'atteindre les objectifs ainsi fixés, il est essentiel de procéder à un état des lieux du sous secteur logement.

## II- **Le logement au Cameroun : état des lieux**

Le visage peu reluisant de l'habitat dans nos centres urbains est

révélateur des difficultés et des contraintes que connaît le secteur. Plusieurs maux y sont décriés : l'occupation anarchique de l'espace urbain, la qualité approximative des constructions, l'insalubrité, la promiscuité, l'insécurité,..., exacerbés par un décalage important entre la demande et l'offre en logements et en services urbains de base notamment.

### II.1- Quelques données :

L'analyse des données du 3<sup>ème</sup> RGPH a révélé les caractéristiques de l'habitat et du cadre de vie des populations

parmi lesquelles nous pouvons retenir ce qui suit (extraits du rapport thématique réalisé par le BUCREP):

- *34,2% des ménages occupent des logements construits en matériaux essentiellement durables et 46% vivent dans des logements construits en combinant les matériaux durables et les matériaux précaires. 56,1% des ménages en milieu urbain occupent un logement construit en matériaux durables ;*
- *un ménage sur deux s'éclaire à l'aide du courant électrique (80,7% des ménages urbains contre 16,4% des ménages ruraux) ;*
- *47,3% de la population ont accès à une source d'eau de boisson salubre (ce chiffre incluse les forages les bornes fontaines, les puits aménagés, les sources) ;*
- *la latrine est le type de lieu d'aisance le plus répandu ;*
- *65% des ménages sont propriétaires de leur logement (contre 74% en 1987). La proportion est de 47% en milieu urbain où 45,3% des ménages sont locataires ;*
- *44,8% des maisons d'habitation sont implantées sur des sites à risque ;*
- *en milieu urbain, près de 50% des ménages vivent dans un logement de bas standing et 29,0% vivent dans des logements de standing moyen ;*
- *en milieu urbain, la proportion de ménages avec une forte densité d'occupation (plus de 3 personnes par chambre) est de 16,7% (contre 15,5% en milieu rural).*

**N.B.** : les chiffres ci-dessus sont des moyennes, les disparités entre les régions, ou selon qu'on se trouve en milieu urbain ou rural, sont parfois très importantes.

Une appréciation exhaustive et objective du bilan des stratégies menées jusqu'à présent nécessite l'analyse des différentes composantes du sous secteur.

## II.2- L'assise juridique et réglementaire :

- Cinq lois avec leurs décrets d'application et autres textes subséquents régissent le domaine de la promotion immobilière (cf. liste en annexe).
- D'autres textes d'ordre plus général encadrent le secteur à l'instar de la loi régissant l'urbanisme, la loi cadre sur

l'environnement, les décrets relatifs à l'aménagement foncier, les règles d'hygiène et d'assainissement,...

- Par ailleurs, le décret N°2008/2304/PM du 29 juillet 2008 précisant les modalités d'application du régime fiscal particulier des projets structurants du Code Général des Impôts, permet de gérer, dans une certaine mesure l'épineuse question du logement social.

Cet ensemble de textes est certes important pour permettre d'instaurer un peu d'ordre dans le secteur et astreindre certains des professionnels y œuvrant à observer un minimum de règles. Cela reste malheureusement marginal compte tenu de la grande diversité des aspects qui entrent en ligne de compte dans la production du logement et la gestion des questions y afférentes (par exemple : le code de la construction, les relations entre locataires et bailleurs, les assurances,...).

### II.3- Le cadre institutionnel:

Sur le plan institutionnel, le sous secteur du logement est encadré par :

- Le Ministère du Développement Urbain et de l'Habitat (MINDUH) chargé de la conception et de la mise en œuvre de la politique gouvernementale de l'habitat en général, et de l'habitat social en particulier. Il est important de souligner que ce département ministériel ne gère pas le foncier, matière primordiale pour la réalisation des projets immobiliers dont la carence entrave lourdement les actions ;
- La Société Immobilière du Cameroun (SIC), promoteur immobilier public dont la faiblesse de l'action depuis plusieurs années (les seules réalisations depuis 20 ans se résument à moins de 200 logements de haut standing s'écartant ainsi de sa mission fondamentale) a conduit à l'engagement d'un processus de restructuration;
- La Mission d'Aménagement et d'Equipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR), aménageur foncier public contraint, après les années de crise et l'épuisement des réserves foncières de l'Etat, à s'orienter vers des opérations d'aménagement concerté en partenariat avec des propriétaires fonciers privés pour une production de haut standing surement plus rentable pour l'entreprise mais en totale contradiction avec les options ayant présidé à sa création;
- Le Crédit Foncier du Cameroun (CFC), banque de l'habitat, dont le fondement de la création repose sur la volonté de

l'Etat de financer l'habitat social et qui non seulement a dévié de la cible, mais s'est engagé dans une activité qui n'est pas la sienne : la promotion immobilière (opération d'Olembé et celle, plus récente, d'Ebolowa).

A ce triptyque qui a fait le succès de la politique de promotion du

logement dans les années 70 mais qui aujourd'hui est en marge de ses missions de base, il conviendrait d'ajouter la Mission de Promotion des Matériaux Locaux (MIPROMALO) dont le bilan (après une vingtaine d'années d'existence) reste faible au regard des attentes et tarde à convaincre.

#### II.4- Les intrants:

La production du cadre bâti en général et du logement en particulier est tributaire de la disponibilité des principaux intrants que sont les financements, les terrains, les matériaux de construction et l'accès aux services urbains de base.

- **Le financement** du logement est un réel problème au Cameroun. Les coûts de construction sont élevés et subissent des fluctuations inhérentes aux aléas des approvisionnements. En outre, le CFC reste le seul organisme financier qui consente des prêts à long terme, forme la plus compatible avec les spécificités de l'investissement immobilier. Les banques commerciales ne s'intéressent pas à ce type d'investissement, et pratiquent, par ailleurs, des taux d'intérêt trop élevés. Le CFC ne peut cependant pas couvrir tous les besoins d'une part, d'autre part il pratique des taux d'intérêt qui restent hors de la portée des catégories sociales à revenu limité qui n'ont d'autre alternative que de recourir aux canaux « informels » du type tontine.
- **Le foncier** est certainement l'élément déterminant dont la disponibilité conditionne la faisabilité de tout projet immobilier. L'absence de réserves foncières pour les programmes gouvernementaux de logements sociaux, l'absence de couverture cadastrale ayant donné libre cours à toutes sortes de pratiques frauduleuses, ont pour conséquences le retard (pour ne pas dire l'inexécution) des projets du MINDUH et même les projets de partenaires qui pourraient recevoir comme appui la mise à disposition du foncier, l'occupation anarchique des centres urbains mais aussi la non maîtrise de la croissance des villes et le non respect des règles en



matière d'urbanisme, d'occupation de l'espace et de construction.

- Les principaux problèmes rencontrés dans le domaine des **matériaux de construction** ont trait à la production (la demande n'est pas satisfaite), la distribution (les réseaux de distribution sont très peu étendus, certaines localités n'étant pas du tout approvisionnées), la normalisation ou au moins la standardisation (peu de matériaux sont normalisés, et les instances compétentes n'exercent pas un contrôle systématique des matériaux). Il convient d'ajouter à cela le peu de diversité rendant le paysage architectural de nos villes monotone. Ces contraintes sont liées à la faiblesse du tissu industriel dans certaines produits au Cameroun et disponibles sur le marché sont le sable, le gravier, le ciment, les fers à béton, les tôles et le bois.
- **L'accès aux services de base** est problématique. Les données présentées au II.1 l'illustrent à suffisance. Les concessionnaires AES-SONEL et CAMWATER/CDE peinent à satisfaire les besoins. Ils continuent de fonctionner sur des vieux réseaux largement surexploités et dégradés, dont les extensions évoluent en total décalage par rapport à l'extension de l'espace urbain. Les constructions de quartiers entiers sont parfois dépourvues d'adduction d'eau et ne s'alimentent qu'à partir d'une borne fontaine ou de puits.

#### II.5- Les acteurs de la production de logements:

On peut les classer en quatre catégories :

- **Les opérateurs publics** que sont la SIC (pour la construction des logements) et la MAETUR (pour l'aménagement de parcelles constructibles) ont, depuis les années de crise, cessé de bénéficier des appuis de l'Etat d'où leur orientation vers le haut standing dans une optique de survie. Les bilans sont très faibles et l'action de ces organismes couvre moins de 10% des logements construits. La dynamique et la synergie d'avant crise semblent s'être définitivement estompées si l'on s'en tient aux blocages et lenteurs du programme gouvernemental lancé en 2010 sur la base du triptyque MAETUR/SIC/CFC et dont les résultats tardent à se faire sentir.
- **Les opérateurs privés** : dans cette catégorie nous avons d'une part les sociétés industrielles, agro-industrielles et certaines sociétés parapubliques

(ALUCAM, SOCAPALM, CDC, PAMOL, CAMSUCO, HEVECAM, REGIFERCAM, CNPS, SNI) qui ont réalisé un important parc essentiellement destiné à leurs personnels ; d'autre part de rares entreprises de promotion immobilière dont la production est très marginale. Force est de reconnaître qu'en dépit des textes promulgués pour encadrer le secteur de la promotion immobilière et promouvoir le logement social, l'Etat dont les capacités de production se révèlent faibles, a des difficultés à fédérer les énergies privées potentielles et à impulser une dynamique susceptible de lui permettre de créer l'environnement favorable à la production massive de logements.

- **Les autopromoteurs** dont la production couvre près de 90% des logements construits toutes catégories et tous standings confondus. Nul n'ignore les distorsions que connaît cette production.

### III- **Contraintes et difficultés du secteur**

L'état des lieux dressé ci-dessus révèle les principales contraintes et difficultés que connaît le secteur du logement, à savoir :

- La faiblesse de l'implication de l'Etat en termes de production, d'incitation, d'encadrement, de contrôle et son incapacité à maîtriser (à défaut d'anticiper) le développement des quartiers urabins ;
- L'obsolescence des structures publiques du secteur dont les mécanismes d'appui au secteur sont presque inopérants et leurs actions sont d'autant plus difficiles à coordonner qu'elles sont placées sous des tutelles différentes;
- Le manque de maîtrise du foncier et l'obsolescence des textes le régissant ;
- La faiblesse voire l'indisponibilité des financements ;
- L'insuffisance (en quantité et en qualité) des matériaux de construction et la difficulté à maîtriser leurs coûts et la faiblesse des réseaux de distribution;
- Le développement anarchique de zones d'habitat dans l'ignorance des règles d'urbanisme, de construction, d'hygiène,...
- L'absence d'une stratégie spécifique à l'assistance aux catégories sociales à revenu faible ou limité.

Toutes ces contraintes entravent le développement d'un secteur générateur de grandes ressources dont le développement

serait d'un apport inestimable sur le plan économique et social et contribuerait à la réalisation des objectifs du DSCE.

#### IV- **Propositions / Recommandations**

Le succès de la nouvelle politique de l'habitat dépendra de la conjugaison de trois paramètres :

- l'obtention ou la mise à disposition du terrain (obtention et aménagement);
- le financement de l'opération ;
- la construction du logement.

##### IV.1- Principes directeurs

La résolution du problème du logement en général, et du logement social en particulier s'appuiera sur les principes directeurs ci-après :

- Le réengagement de l'Etat dans le secteur de l'habitat à travers la mise en place de mesures favorables à l'investissement dans le secteur (constitution de réserves foncières, réalisations des voiries primaires et subvention des voiries secondaires et tertiaires, la défiscalisation, l'exonération de certaines taxes pour les promoteurs immobiliers réalisant des programmes sociaux et aux acquéreurs, et le recyclage de certaines taxes dans le financement du secteur...);
- La promotion d'une politique de développement urbain basée sur la planification et la préservation des occupations anarchiques. Le processus de décentralisation en cours constitue à ce propos un atout capital ;
- L'adéquation de l'offre et de la demande (en quantité et en qualité) par l'augmentation du rythme de la production, la diversification du marché immobilier, l'industrialisation de la production des matériaux de construction (en vue de l'augmentation et de la diversification) ;
- La lutte systématique contre l'habitat insalubre que les lois sur l'urbanisme et la décentralisation ne peuvent que favoriser vu les responsabilités qu'elles accordent aux élus locaux dans la gestion de leur territoire de compétence ;
- La promotion de l'habitat rural dans l'optique de sédentariser les populations ;

- La redéfinition d'un mode de financement approprié permettant de satisfaire les besoins en infrastructures (VRD en général), et prenant en compte les spécificités du secteur et la vulnérabilité des catégories sociales à revenu limité.

#### IV.2- Axes d'intervention

Sur la base de ces principes, l'Etat s'attachera à lever progressivement

les contraintes et les faiblesses du secteur de la promotion immobilière (dans son volet spécifique de la production de logements) en engageant, sous le double angle de l'amélioration de l'existant et de la consolidation des réformes structurelles et institutionnelles, des actions à court, moyen et long termes.

1- A court terme il s'agira de :

- Parachever la réforme de l'arsenal juridique en matière de promotion immobilière ;
- Réformer le régime foncier et domanial, et les textes relatifs au titre foncier et le permis de bâtir ;
- Restructurer les organismes publics SIC, MAETUR, CFC, MIPROMALO et mettre en place un mécanisme pour la coordination de leurs actions ;
- Identifier les spécificités des régions en matière de matériaux locaux de construction et développer la recherche dans le domaine des techniques de leur utilisation ;
- Créer un cadre de concertation formel et permanent regroupant les opérateurs privés, les administrations publiques et la société civile évoluant dans le secteur ;
- Constituer des réserves foncières pour les programmes immobiliers et appuyer les CTD dans la réalisation de lotissements destinés aux autoconstructeurs ;
- Sensibiliser et impliquer les CTD aux questions d'habitat social et de lutte contre l'habitat insalubre ;
- adopter des mesures financières et fiscales incitatives et facilitatrices, visant à susciter l'intérêt des opérateurs privés pour l'investissement dans la production de programmes d'habitat social.

2- A moyen terme il s'agira de :

- placer les organismes publics SIC, MAETUR, CFC et MIPROMALO sous une seule et même tutelle technique (le ministère en charge de l'habitat) ;

- outre les quatre structures sus évoquées, exploiter les potentialités de tous les autres organismes publics (MATGENIE, LABOGENIE) dans les programmes sociaux afin de réduire la charge de l'Etat ;
  - constituer d'importantes réserves foncières à mettre à la disposition des promoteurs immobiliers ;
  - créer des industries de production de matériaux de constructions et développer, à l'échelle nationale, des réseaux de distribution de ces matériaux ;
  - diversifier les mécanismes de financement et de mobilisation des ressources : subvention par l'Etat, orientation de certaines ressources (contribution salariale de 1% versée au CFC, produit de la vente des terrains domaniaux, taxe foncière, taxe d'habitation, baux administratifs, CAC versés au FEICOM) vers un fonds spécial destiné à financer le logement social ;
  - encadrer et appuyer les CTD dynamiques et productives à utiliser certaines de leurs ressources pour le développement des programmes immobiliers sociaux ;
  - intégrer le secteur informel de financement en favorisant la création des coopératives d'habitat accessibles aux ménages à revenus faibles et/ou informels.
- 3- A long terme il s'agira essentiellement de consolider les réalisations ou acquis des étapes précédentes et d'enrichir le paysage réglementaire et opérationnel par des réajustements et/ou la mise en place de nouvelles dispositions.