

**CONFÉRENCE ÉCONOMIQUE INTERNATIONALE
« INVESTIR AU CAMEROUN, TERRE D'ATTRACTIVITÉS »**

FICHE THÉMATIQUE

**CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE EN MATIÈRE D'HABITAT ET DE
DÉVELOPPEMENT URBAIN**

La ville occupe une place de choix dans la marche pour l'émergence du Cameroun à l'horizon 2035. Pour traduire cette vision, le gouvernement a entrepris depuis quelques années de mettre en place un cadre juridique adapté en vue de favoriser l'investissement en milieu urbain et dans le domaine de l'habitat. Ainsi, le secteur de l'urbanisme et de l'habitat a connu depuis 1997 une importante production législative et réglementaire. Sans être exhaustif, on peut citer entre autres, six (06) lois (promotion immobilière, profession d'agent immobilier, urbanisme, location-accession, vente d'immeubles à construire et copropriété) et douze (12) décrets d'application et plusieurs arrêtés et décisions.

I. Cadre juridique actuellement en vigueur dans le domaine de l'habitat

- **La sécurisation de l'investissement dans le secteur de l'immobilier :**
 - **L'émergence d'un secteur immobilier professionnel**

Plusieurs textes ont été pris ces dernières années pour l'encadrement de l'exercice des professions de l'immobilier au Cameroun, dans le but non seulement d'assainir ces professions, mais surtout de favoriser l'émergence d'un secteur privé véritablement professionnel et dynamique. Ont ainsi été pris depuis 1997 :

- la loi n 97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière et ses textes d'application.
- la loi n 2001/020 du 18 décembre 2001 portant organisation de la profession d'agent immobilier et ses textes d'application ;
- le décret n 2011/1132/PM du 11 mai 2011 fixant les conditions d'accès et d'exercice de la profession de syndic de copropriété.
- **L'encadrement des transactions immobilières à risque**

Les principaux textes ci-après ont été pris :

- la loi n 2009/009 du 10 juillet 2009 relative à la vente d'immeubles à construire et son décret d'application ;
- la loi n 2009/010 du 10 juillet 2009 régissant la location-accession à la propriété immobilière et son décret d'application ;

- la loi n 2010/022 du 22 décembre 2010 relative à la copropriété des immeubles et plusieurs textes d'application.

Ces textes permettent aujourd'hui au Cameroun de vendre sur plan, de faire des locations-ventes ou de vendre des appartements dans des immeubles collectifs dans un cadre juridique connu et sécurisant pour les acteurs.

➤ **Les règles spécifiques à l'habitat social**

Il s'agit notamment des textes ci-après :

- le décret n° 2007/1419/PM du 02 novembre 2007 fixant les conditions d'application de la loi n°97/003 ;
- l'arrêté n° 0009/E/2/MINDUH du 21 août 2008 fixant les normes d'habitat social ;
- l'arrêté n° 0003/E/2/MINDUH du 28 mars 2008 portant organisation de la commission d'éligibilité aux programmes d'habitat social ;
- l'arrêté n° 0001/E/2/MINDUH du 20 janvier 2010 fixant le cahier de charges de la promotion immobilière.

D'autres textes de portée transversale impactant fortement le sous-secteur ont été pris, parmi lesquels :

- les ordonnances de 1974 fixant les régimes foncier et domanial, assorties de leurs décrets d'application de 1976, 1977, 1979, 1987, 2005 et 2006, sur les modalités de gestion des ces domaines, ainsi que sur les transactions immobilières privées ou sur l'expropriation ;
- la Loi n°2013/004 du 18 avril 2013 fixant les incitations à l'investissement en République du Cameroun, qui vient en complément du 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, et qui prévoit de nombreuses incitions en matière fiscale et douanière dans plusieurs domaines, dont celui de l'habitat social.

II. Cadre juridique actuellement en vigueur dans le domaine du développement urbain

Depuis une décennie, le Cameroun s'est doté d'une loi n 2004/ 003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme. Elle a été suivie par cinq décrets d'application, à savoir :

- le décret n 2008/0736/PM du 23 avril 2008 fixant les règles d'élaboration et de révision des documents de planification urbaine ;
- le décret n 2008/0737/PM du 23 avril 2008 fixant les règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement en matière de construction ;
- le décret n 2008/0738/PM du 23 avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier ;
- le décret n 2008/0739/PM du 23 avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction, modifié et complété par les décrets n 2013/0042/PM du 23 janvier 2013 et n 2014/1005/PM du 21 mai 2014 ;
- le décret n 2008/0740/PM du 23 avril 2008 fixant le régime des sanctions applicables aux infractions aux règles d'urbanisme.

III. Principales difficultés et défis à relever

Le corpus législatif et réglementaire en matière de développement urbain est certes dense, mais il gagnerait à être enrichi pour s'arrimer aux standards internationaux. De plus, les procédures y afférentes devraient davantage être simplifiées. Par ailleurs, l'application des textes existants par les acteurs reste timide ;

IV. Opportunités d'investissements dans le secteur

Des efforts sont déployés pour l'application stricte et rigoureuse du cadre législatif et réglementaire existant.

Par ailleurs, pour permettre non seulement sa simplification et offrir encore plus d'opportunités au secteur privé et aux CTD, ce corpus va être amélioré par la révision ou la production de nouveaux textes relatifs entre autres à : l'urbanisme ; à l'habitat social ; aux codes de l'habitat et de la construction ; à la gestion foncière et domaniale ; aux expropriations (et indemnisations) pour cause d'utilité publique ; au bail des immeubles d'habitation ; à l'accès à la profession d'urbaniste, etc.

Quelques mesures phares peuvent être rappelées :

- la prescription de délais impératifs pour la délivrance des autorisations d'utilisation du sol en milieu urbain ;
- l'introduction d'un permis d'implanter à côté du traditionnel permis de construire ;
- la rationalisation des procédures de délivrance des différentes autorisations d'utilisation du sol en milieu urbain.