



Publié sous la direction du
Crédit Foncier du Cameroun

LA REVUE DES PROFESSIONNELS DE L'HABITAT

003



PLAN D'URGENCE
« HABITAT »

**L'Alliance
marocaine**

CITE DES CINQUANTENAIRES

Partenariat public privé, l'Etat cède un terrain de 2 ha à Bonapriso Douala.
Un consortium de banques conduit par SHELTER AFRIQUE et le Crédit Foncier du Cameroun assure le financement.
La CUD, maître d'ouvrage et la SAD filiale de la CUD maître d'ouvrage délégué et promoteur

- 04 immeubles de 10 étages
- 450 appartements haut standing
- 2630 m² de bureaux
- 2500m² d'espaces commerciaux

**BIENTOT SUR LE SITE
DE L'ANCIENNE CITE
DES DOUANES**

L'AVIS DE SOLLICITATION A MANIFESTATION D'INTERET INTERNATIONAL LANCE

Vous êtes intéressé par la mise en œuvre de ce projet ? Sachez qu'un avis de sollicitation à manifestation d'intérêt national a déjà été lancé par la Communauté Urbaine de Douala, Maître d'Ouvrage, en vue de la pré-qualification des entreprises ou groupements d'entreprises en vue de l'exécution des travaux de construction de la Cité des Cinquantenaires. Les travaux concernent la construction de 900 logements et divers équipements d'accompagnement à Douala, dont une première phase de 450 logements. Pour plus d'informations rapprochez-vous de la Communauté Urbaine de Douala ou consultez CAMEROON TRIBUNE du 20 Février 2015.

SAD
289, rue Koloko—Bonapriso
Bp 4747—DOUALA—CAMEROUN
Fax: 237 33 42 68 65
E-mail: mbsad2003@yahoo.fr
Site internet: www.sadcameroun.com



L'accès au logement et à la propriété immobilière en général au Cameroun reste une problématique si complexe qu'on ne saurait attribuer entièrement la paternité de quelque blocage que ce soit à un acteur spécifique de la filière. Non pas que ces intervenants doivent se dérober devant leurs responsabilités lorsqu'elles sont clairement établies, mais plutôt l'imbrication, l'interactivité et l'interdépendance entre les acteurs du secteur sont si poussées que le besoin de se mettre ensemble pour résoudre les problèmes apparaît plus comme une nécessité, voire un impératif, qu'une simple alternative. Nous avons mis en exergue, dans le cadre du Plan Stratégique du Développement du Crédit Foncier, le concept de chaîne de production du logement, autrement dénommée « SHELTER SUPPLY CHAIN », qui précisément milite fortement pour cette approche commune et concertée de résolution des problèmes qui engagent l'ensemble des intervenants du secteur.

Vu sous cet angle, la problématique de l'accès au logement renvoie donc tout à la fois à un ensemble de contraintes, mais aussi, de manière spécifique, à chacun des segments de la chaîne d'activité de la production du logement: l'accès au foncier, le financement de la construction et/ou de l'acquisition, la production et les procédés de mise en œuvre des matériaux de construction. Nous appuyant sur un adage qui dit « *qu'une grande tâche difficile peut souvent être décomposée en petites tâches faciles* », nous avons

choisi d'engager le débat sur la problématique de l'accès au logement par la première contrainte à laquelle se heurte tout postulant au logement: le foncier, socle de toute l'activité de production au logement.

Pour ce premier épisode, le débat va d'abord s'articuler autour du questionnement sur les termes dans lesquels le problème de l'accès au foncier se pose du point de vue des différents intervenants (Administration, professionnels du secteur, élus locaux, populations ...). Aussi le présent numéro est-il essentiellement consacré aux difficultés récurrentes auxquelles les candidats à l'accès au foncier font face. Au-delà de l'analyse des contraintes, vous comprendrez d'autant plus l'importance de cette préoccupation pour le CFC que le foncier constitue l'élément déterminant dans le processus d'octroi du crédit, notamment pour ce qui est de la prise des garanties. De manière générale, le Titre Foncier est un élément substantiel de toutes les activités économiques qui sont du reste assises sur le foncier.

Jean Paul MISSI
DG Crédit Foncier

En fait, quel que soit le bout par lequel on appréhende le problème, des récriminations reviennent inlassablement: longues procédures d'immatriculation, lenteurs dans les mutations et autres morcellements, coûts exorbitants de l'enregistrement fiscal lié à une évaluation du foncier dont les critères de semblent pas vulgarisés, copropriété peu connue malgré l'existence de la législation, coût faramineux du mètre carré dans certaines localités, divers comportements liés à la spéculation foncière...

Complexité du sujet ? Mises en causes fondées ? Contraintes rigides? Absence d'informations? Dans le cadre de la SHELTER SUPPLY CHAIN, nous prêtons une oreille attentive à toutes les récriminations, mais avec le souci de discriminer, discerner et décanter ce flux d'opinions afin de saisir les facteurs réels de blocage et mieux formuler les propositions de solutions. En trois séquences, nous pensons pouvoir aborder et mieux faire comprendre la problématique: en quels termes se pose le problème du foncier, quelles sont les pratiques en la matière, quelles perspectives de solution?

C'est le Cover-story de ce mois. Si vous estimez que vous pouvez apporter une contribution complémentaire, n'hésitez pas à vous rapprocher de nous. Votre avis compte.

Jean Paul Missi



Page 4

Plan d'Urgence Habitat
Le Marocain Alliances
s'annonce partant



Page 5

Retro:
Promote 2014:
Financing Housing
is top US priority



Page 8

Cités Municipales
Le Programme CFC/
FEICOM en marche



Page 6

Impôts 2015
La taxe foncière en
Mobile Money

PLAN D'URGENCE—HABITAT

« **Alliances** » entre en scène

Le géant du BTP marocain participera notamment à la construction de 1000 logements.



Le PDG d'Alliances (au centre) reçu en audience par le Président de la République du Cameroun, SE Paul BIYA. A l'extrême gauche, le PCA d'Atlantic Bank



Alami Lazrak, PDG Alliances

« A travers les accords signés avec le Cameroun, en ce qui concerne l'habitat, nous allons réaliser la construction de 1000 logements sociaux dans les diverses régions du pays. Nous apportons notre expertise et notre expérience, et nous allons travailler avec des entreprises camerounaises essentiellement compétitives pour un travail de qualité. Nous entendons aussi recruter de la main d'œuvre locale. Le projet va générer environ 2000 emplois directs dans les différents domaines ».

Léon Koffi, PCA Atlantic Banque

« Le Cameroun est un bon risque en Afrique, il a des perspectives économiques encourageantes, et respecte toujours sa parole. Pour preuve, son taux d'endettement n'est que de 20%. Nous sommes flattés de participer à ce plan d'urgence aux côtés d'Alliances ».

Reçu récemment en audience par le chef de l'Etat SE Paul Biya, le PDG du groupe de construction marocain Alliances, Mohamed Alami Lazrak, a rassuré: son groupe voudrait s'impliquer entièrement dans la réalisation du Programme d'urgence gouvernemental

que vient de lancer le Président de la République. Il va s'intéresser notamment au logement social, à l'adduction d'eau, et à la santé. De manière concrète, Alliances conduira un projet de 190 milliards de FCFA qui soutiendra la construction de 1000 logements sociaux, huit hôpitaux dans les chefs-lieux des régions, en dehors de

Douala et Yaoundé, entre autres. Le montage financier du projet est assuré par le Groupe Banque Atlantic. Pendant que Alliances se prépare à intervenir, le site marocain des décideurs *ChALLENGE.ma* n'arrête pas de féliciter le groupe pour ce qu'il appelle un « méga-contrat ».



Une bonne « Alliance » ?

Le PDG d'Alliances Développement Immobilier (ADI) créé en 1994, avec aujourd'hui un chiffre d'affaires de 230 M€, a fait de son groupe le premier opérateur immobilier et touristique intégré au Maroc. Le fondateur d'ADI, 22ème fortune africaine, est aujourd'hui en train de réaliser près de 50 000 logements, notamment au Sénégal, en Côte d'Ivoire, au Congo, au Mali et bientôt au Cameroun.

Bon départ pour le Plan d'Urgence? Nul doute. Le flair habituel du Président de la République ne l'aura pas lâché une fois de plus. De toutes les manières, le partenariat avec le Maroc commence à faire date, avec les résultats encourageants obtenus avec d'autres opérateurs comme le groupe Attijawarifa à la SCB, ONEP-INGEMA DELTA à la Camerounaise des eaux, Addoha dans le ciment, etc. Yaoundé a donc réalisé une autre bonne « Alliance » pour son Plan d'Urgence. C'est au maçon de savoir maintenant qu'on l'attend au pied du mur.

Emmanuel Blaise Mintamack



Un complexe immobilier du groupe Alliances au Maroc

FINANCING REAL ESTATE

US Embassy tackles issue



US Ambassador Michael HOZA and Finance Minister Alamine Ousmane Mey

Promote 2014 trade-fair which held in Yaoundé last December was definitely an excellent opportunity for the US Embassy in Cameroon to exhibit the american know-how and strengthen its cooperation canvasses in the country. The Panel on Financial Markets and Real Estate moderated by home Finance Minister Alamine Ousmane Mey was one of Ambassador Hoza's fora which aimed at addressing the critical issue of financing development of housing and real

estate in general.

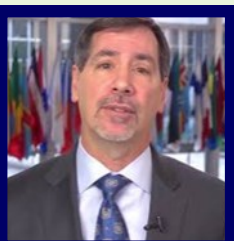
During the exposés, the representative of Afriland Bank surprised the audience by stating that conversely to what people think, there is no shortage of financial resources or opportunities. But possible recipients of earmarked resources could not always meet the requirements, due to their amateurism and poor management of their companies, and the judicial insecurity. Moderator Alamine Ousmane Mey was not that pessimistic in his approach, saying the government is constantly securing environment

for financial markets deeply involved in investments for development. He thus envisaged, in conjunction

with Ambassador Hoza, a better future for cooperation between US and Cameroun specially within the context of the 2035 emergence vision. The President of the Southwest International Construction Corporation (SICC) who took the floor after Credit Foncier Boss Jean Paul Missi, presented his american « business model » project which appeared to be a live testimony of that cooperation.



The panelists (left to right): Laurent Fodjo (Afriland Bank), Jean Paul Missi (Crédit Foncier) and SICC Manager



Michael HOZA

« Private sector growth is essential to promote economic development and jobs for Cameroonians as they build a future of prosperity for all citizens. In terms of cooperation, when Cameroon prospers, the United States prosper »



Alamine Ousmane MEY

« The Cameroonian government is constantly securing environment for financial markets and financing partners deeply involved in investments for development in our country like the US government. »

« More than CFAF 300 bn already granted »

TEMPO

There are many challenges relating to the financing of housing and real estate in general, specially concerning long term financing which is the privilege of Credit Foncier du Cameroun only. In that respect, we endeavour continuously exploring new sources of financing through partnership both at the national or international level. Unfortunately, heavy processing procedures, administrative slowness and bottlenecks, delays, low-income households, always appear as hindrances to overcome. But we don't give up, and so far, Credit Foncier has granted some CFAF 300 bn worth loans. Within the framework of our new products which are more adapted to the needs of the majority, we are up to better tackling the challenge ».



Jean Paul Missi
GM CFC

TAXE FONCIERE



Payez par téléphone ...

Depuis le mois de janvier 2015, il n'est plus indispensable de se présenter dans un Centre d'Impôts.

mois dernier, les contribuables de Yaoundé et Douala expérimentent donc les règlements de la Taxe foncière via le téléphone mobile, car c'est cette

obligation fiscale peut, à partir du site Web de la DGI (www.impôts.cm) télécharger ladite déclaration ». Et c'est dès réception de la déclaration que le contribuable peut procéder au paiement de la taxe y afférente, grâce au numéro unique mentionné sur la déclaration pré-remplie.

Qu'est-ce que le contribuable y gagne? Il évite les longues files d'attente devant les caisses, les éventuelles agressions alors qu'il a de l'argent sur lui, et peut ainsi utiliser son temps à d'autres fins. Mais, déjà, il est à noter que « le Mobile Tax est une option facultative. Le contribuable qui reçoit sa déclaration pré-remplie est libre d'aller à la caisse pour payer sa taxe. Le Mobile Tax est un mode alternatif de paiement, qui concourt à moderniser et dématérialiser la collecte des ressources fiscales.



Modeste Mopa Fatoing,
DG des Impôts

« **améliorer le civisme fiscal et sécuriser les recettes** »

« L'administration fiscale a opté, pour une bonne maîtrise de la solution, pour une mise en œuvre progressive de la Mobile Tax. C'est pourquoi nous avons choisi de démarrer avec la Taxe

Foncière dans cette phase-pilote. Pour faciliter davantage les procédures, des kiosques de création

des comptes des contribuables seront disposés dans les centres régionaux et divisionnaires des impôts entre le 10 et le 15 de chaque mois.

Nous pensons que la simplicité et le gain de temps qui se fera avec le Mobile Tax pourront ainsi contribuer à l'amélioration du civisme fiscal et à une meilleure sécurisation des recettes par l'élimination de la manipulation des espèces.

S'agissant du recouvrement, les opérateurs de téléphonie mobile devront, dans les 48 heures, reverser les fonds payés au Trésor public qui va à son tour, ventiler les liquidités dans les comptes des différentes Collectivités territoriales décentralisées (CTD), bénéficiaires des taxes foncières.

La Direction Générale des Impôts (DGI) appelle cela la « Mobile Tax » (Taxe mobile), processus de paiement des taxes via le téléphone portable. C'est un service offert en partenariat avec certains opérateurs de téléphonie mobile et qui a démarré au mois de janvier 2015. Le « Mobile Tax » est en effet destiné au paiement de tous les impôts, droits et taxes prévus par le Code général des impôts. Depuis le

été choisie pour inaugurer la phase-pilote du Mobile Tax.

Comment cela se passe-t-il? Dans la pratique, les contribuables ouvrent d'abord gratuitement un compte approprié chez l'un des opérateurs (MTN ou Orange) dans tous les points de vente des deux opérateurs partenaires. Ensuite ils recevront des services fiscaux une déclaration pré-remplie. Mais à défaut d'avoir reçu une déclaration pré-remplie, le contribuable désireux de s'acquitter de son

SELECTION DU MOIS

Nous avons choisi pour vous ce mois cette superbe gamme de commode en bois massif laqué assorties à leur miroir haut de gamme. De quoi donner de nouveau la vie dans votre chambre dévorée par la routine.

Réf. CAH028COM



PROMOTE 2014

Le CFC affiche son nouveau catalogue de produits

Les jeunes restent en première ligne ...

L'initiative de la révision du catalogue a été prise par le management du CFC en écho à la forte interpellation du chef de l'Etat de faire de l'habitat un facteur de croissance et une priorité dans le programme de développement. Concrètement, en même temps que la création de nouveaux produits, un certain nombre de réaménagements ont été effectués dans le double objectif, d'une part, de mettre en adéquation les conditions des prêts du CFC avec les contraintes socio-économiques de l'environnement et élargir le champ de clients potentiels du CFC, d'autre part.

Parmi les cibles privilégiées figurent notamment les jeunes: étudiants ou salariés d'entreprises. Ainsi, à travers le Prêt Foncier Classique Jeunes, les jeunes travailleurs et cadres remplissant cette condition d'âge et d'une ancienneté chez le même employeur d'au moins 02 ans continus, peuvent obtenir jusqu'à 50 millions de FCFA de crédit pour s'offrir une résidence principale ou un terrain à bâtir. Tout dépend de la capacité d'endettement de l'intéressé. La durée du prêt sans apport personnel est de 30 ans. Le différé de remboursement va de 1 à 24 mois, avec un taux d'intérêt

préférentiel de 3,75% et 4% TTC selon le cas. Une véritable aubaine, n'est-ce pas ? Rendez-vous dans toutes les Agences Crédit Foncier du Cameroun.



OPINION

Revane TCHOUMI, jeune bénéficiaire
« C'est vrai que quand un ami m'a parlé de la possibilité pour un jeune travailleur comme moi d'obtenir un prêt au Crédit Foncier pour construire un logement, je n'ai pas cru tout de go. Mais aujourd'hui ma maison est en train d'avancer et certainement d'ici la fin de l'année je pourrai l'intégrer, par la grâce de Dieu. J'encourage les jeunes travailleurs comme moi à ne pas hésiter à faire recours au Crédit Foncier du Cameroun ».

1,365,000,000 FCFA

Montant des prêts CFC déjà alloués aux Jeunes !

TELEX

EXPO HABITAT 2015

Plus de 45.000

visiteurs



Du 18 au 22 février 2015, la ville de Québec a abrité son salon annuel Expo Habitat sous le thème « on habite votre intérieur », avec quelques 300 exposants. « Savoir que les exposants ont rencontré une clientèle de qualité, constituant pour eux de bons prospects, me réjouit », a souligné à la clôture, le président du Salon et de l'APCHQ Québec, Michel Parent. Rendez-vous en 2016.

UNDP and Habitat sign Memorandum

The United Nations Development Programme (UNDP) and Habitat for Humanity's office for Europe and Central Asia entered into a partnership Memorandum of Understanding to provide a framework of cooperation and facilitate collaboration between the parties in energy efficiency, improvement of multi-family dwellings and public and local community buildings, as well as the mobilization of citizens for the formation of housing and associations.

TELEX

HABITAT III under preparation

Habitat III is the UN Conference on Housing and Sustainable Urban Development to take place in Quito, Ecuador, in October 2016. It aims at reinvigorating the global commitment to sustainable urbanization, with a "New



Urban Agenda". Member States, and institutions wishing to express their interest in officially hosting a regional or thematic meeting on the path to Habitat III are required to send an official communication to the Habitat III Secretariat, at Habitat3Secretariat@un.org

Maroc: déficit en logement réduit de 47%

Participant récemment à une journée d'étude sur « l'évaluation de la décennie de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, de l'habitat » l'inspectrice générale du ministère de l'Habitat, Amina Bouktab, a relevé que le déficit en logement a été réduit de 47%, grâce à la réalisation de 132.000 unités de logement social et la mise en chantier de plus de 50.000 unités.

CITES MUNICIPALES

Ce qu'il faut savoir



Financé par le Crédit Foncier du Cameroun à hauteur de 10 milliards, et conduit par le FEICOM, le Programme de Construction des Cités Municipales (PCCM) est sur les rails.

Quel est l'origine du PCCM ?

Le PCCM découle de la signature entre le CFC, le FEICOM et l'Association des "Communes et Villes Unies du Cameroun" (CUVC, d'un Accord – Cadre de partenariat pour financer la création des lotissements communaux et la réalisation des Cités Municipales avec des logements à vendre ou à louer.

Quels sont les objectifs du PCCM ?

- aider le gouvernement à résorber l'important déficit en logements observé au sein des communes ;
- sédentariser davantage les agents du secteur public (Personnel enseignants, de la santé, forces de l'ordre...) et les acteurs du développement socio-économique appelés à résider dans ces localités ;
- mettre en œuvre la décentralisation.



Quelles sont les cibles éligibles?

Le PCCM est d'emblée destiné aux Communes urbaines et périurbaines ayant au moins une population de dix (10) mille habitants ou habitant des structures universitaires/des activités de type industriel, minier ou agricole induisant une forte demande en logements.

Les Communes ne remplissant pas les critères sont-elles exclues d'emblée ?

Non, une modulation sera faite et des mesures prises pour que l'accompagnement soit efficace afin de permettre à n'importe quelle commune quelle que soit sa taille, en fonction de ses moyens de pouvoir bénéficier des opportunités offertes par le PCCM.

Quel est le rôle de chaque partie signataire du PCCM ? ?

Le **CFC**, bailleur de fonds du Programme, ouvre une ligne de crédit.
Le **FEICOM**, reçoit les demandes de financement des Communes et met les fonds à leur disposition.
Le **CUVC** assure le rôle de médiation, d'information et d'encadrement et de représentation auprès des Communes.

DICO

CITE MUNICIPALE

Un ensemble immobilier à usage d'habitation sociale comprenant des infrastructures de service de base et des équipements socio-économiques (écoles, marchés, hôpitaux...).

ACCES A LA PROPRIETE FONCIERE: 1. LA PROBLEMATIQUE

Qu'est-ce qui coince ?



Gaston ATEK
Salarié
Yaoundé

« Obtenir un titre de propriété reste un parcours de combattant. On nous disait que cela prendrait six mois pour un titre foncier. C'est du bluff. Cela fait 11 mois que j'essaie d'en obtenir un, sans succès. »



Nasser BOULI
Enseignant
Yaoundé

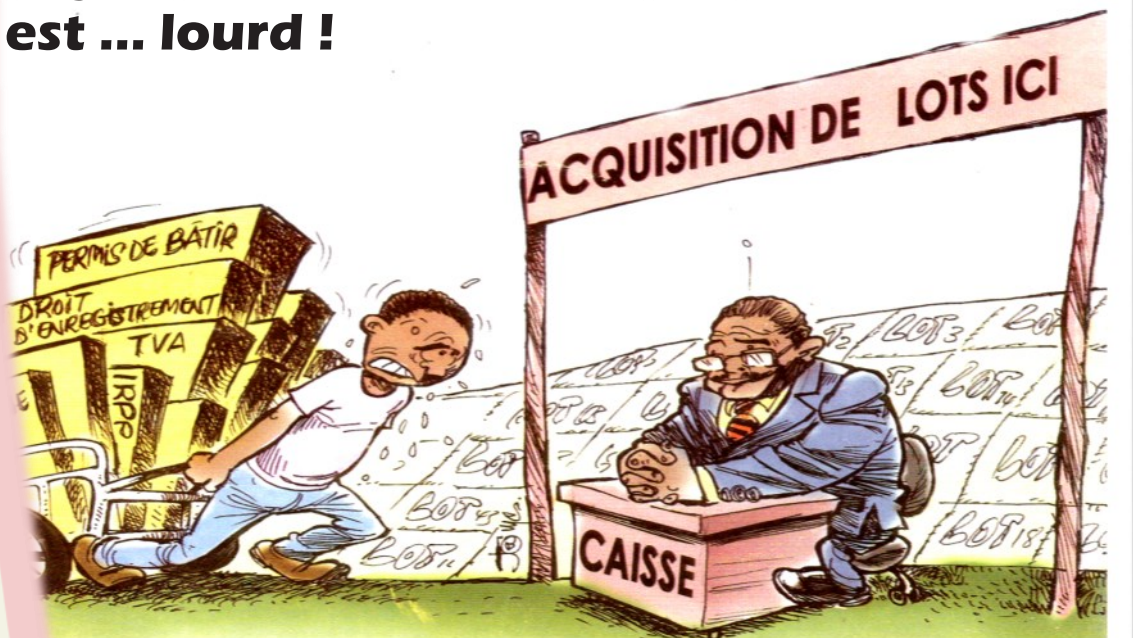
« On parle d'un défi-cit de logements, mais concrètement rien n'est fait pour faciliter le droit d'accéder à la propriété foncière des Camerounais. Chacun se bat comme il peut alors qu'on attend que l'Etat qui gère les terres mette à notre disposition des parcelles et des logements à moindre coût accessibles à tous »



Sophie Okosono
Fonctionnaire
Douala

J'ai acquis un lot de 600 m2 chez une dame. Le notaire et les Impôts m'ont coûté plus d'un million, près de la moitié de l'argent versé. Tel qu'il a calculé, le notaire m'a dit que c'est surtout l'enregistrement aux impôts qui coûte cher. C'est trop. Mon voisin pour la même superficie a payé deux fois moins. Sur quelle base estime-t-on un mètre carré à 10.000F ici et 500.000 F là-bas? »

Les usagers semblent amers: le prix à payer pour accéder à la propriété foncière est ... lourd !



Source Image: Foncièrement Votre N°36 - Juin 2009

La pression démographique de plus en plus accentuée dans nos villes favorise progressivement l'exclusion de certaines catégories de l'accès à la propriété foncière ou immobilière. Avec un taux d'urbanisation estimé à 45% avec un accroissement de 6 à 6,5% par an, il est clair que la pression foncière va s'accroître dans les centres urbains, pour les besoins en logement notamment.

Or l'émergence que le Cameroun se fixe d'atteindre dans une vingtaine d'années repose sur la croissance, et l'habitat, qui a comme fondation (au propre comme au figuré) la terre, est un facteur décisif de cette croissance. Malheureusement, les Camerounais sont d'avis que l'accès à la propriété foncière est tout sauf une partie de plaisir. Alors, qu'est-ce qui fait véritablement problème?

NB. Les opinions exprimées dans ce dossier n'engagent que leurs auteurs



André FOTSO
Président GICAM
Douala

Nous souhaitons voir mis en place un meilleur système d'exploitation du capital foncier en vue de l'amélioration du climat des affaires. Le Came-

roun a renoué avec la croissance, et on peut déjà l'observer au niveau des entreprises. Il est donc nécessaire à présent de lever la contrainte foncière pour faciliter le développement des industries et des infrastructures, faciliter les transactions foncières et domaniales aux entreprises ; renforcer l'efficacité et la capacité d'intervention des institutions publiques ou privées dans le domaine immobilier et foncier. Mais surtout

il est nécessaire de sécuriser définitivement le titre foncier, et le soustraire du rythme infernal actuel de sa remise en cause. Le développement anarchique de l'espace urbain lui-même est devenu source d'antagonismes et de conflits pour le développement des entreprises, avec la spéculation foncière qui s'ensuit et qui est un blocage réel. L'accès à la propriété foncière doit donc être davantage facilité et garanti pour une croissance rapide.

ACCES A LA PROPRIETE FONCIERE: 1. LA PROBLEMATIQUE

Le titre foncier: le sésame

Obtenir un « TF » est loin d'être la chose la plus facile. En dépit de nombreuses réformes de procédures.



Cécile AMBANA
informaticienne

Il est clair que tout le monde se plaint de la lourdeur des procédures et des coûts des prestations, comme par exemple la prise en charge du déplacement des membres des commissions et autres fonctionnaires intervenant dans la procédure d'obtention du titre foncier. Et ces frais indus diffèrent d'une situation à l'autre. La mise à l'écart du processus des géomètres privés pèse également beaucoup dans la procédure, tant il est vrai que parfois on est soumis aux caprices (c'est un euphémisme) des géomètres d'Etat ou assermentés qui font la pluie et le beau temps. Sans oublier les bagarres entre les fonctionnaires des Domaines et ceux du Minatd (les Sous-Préfet) dont l'utilisateur est la première victime.



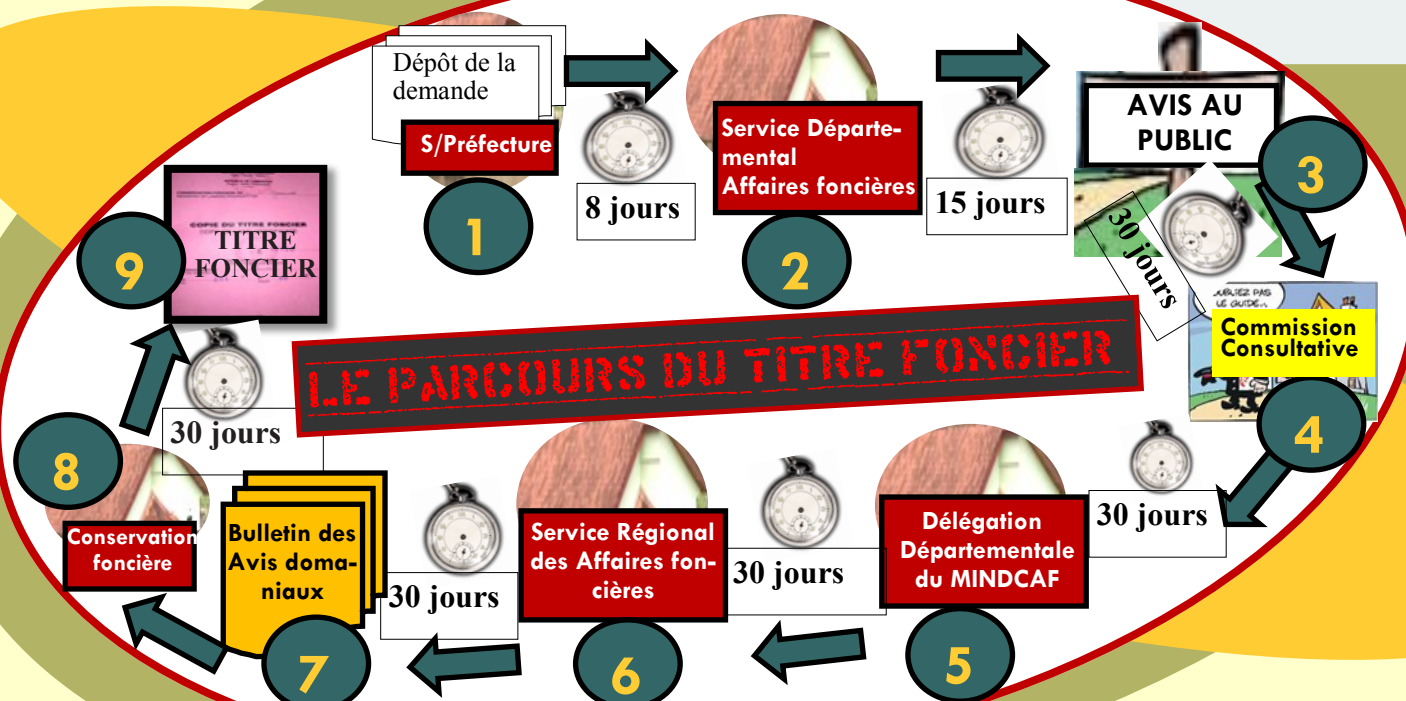
Simon CHOH
Civil servant

The problem of the land title is not about processes, it concerns men and women in charge of the processes. The whole thing has been transformed into a business market where those who have money pay for their access to anything they want whereas the penniless keep beating around the bush with no hope of result. Bringing the deadline down to six months was certainly a bright idea, but it has conversely increased the degree of corruption and fraud, in such a way that fake land certificates are today the rule, and genuine ones the exception.



Pierre ATEBA
Banquier

L'acquisition de terrains de manière informelle est devenue un sport préféré des Camerounais à cause du coût des procédures et de la corruption rampante dans cette administration. Or le marché foncier informel joue un rôle important dans les transactions foncières, même si les gens préfèrent rester parfois sans titre de propriété mais avec tout de même un terrain, se disant qu'ils peuvent toujours négocier le moment venu. Ces pratiques populaires, bien qu'illégales, attirent encore malheureusement beaucoup de Camerounais, et sont loin de garantir une propriété foncière viable.



ACCES A LA PROPRIETE FONCIERE: 1. LA PROBLEMATIQUE

Le poids des taxes ...

Dans les programmes immobiliers, le coût de revient d'un logement ou d'un terrain serait constitué à près de 50% d'impôts et de taxes ...

Impossible d'imaginer une transaction immobilière à l'écart du fisc, mais le fisc doit-il se tailler la part du lion dans ces transactions, au risque de déstabiliser l'ensemble du processus? En tout cas, les acquéreurs de logements et de terrains ainsi que les promoteurs immobiliers s'accordent à dire que

l'accès à la propriété immobilière est plombée par la très pesante fiscalité.

A telle enseigne que les moins nantis sont peu à peu exclus d'un créneau dans lequel ils croyaient être qualifiés pour faire prévaloir leurs droits. Hélas ! Plus le temps passe, plus le fossé a l'air de se creuser.

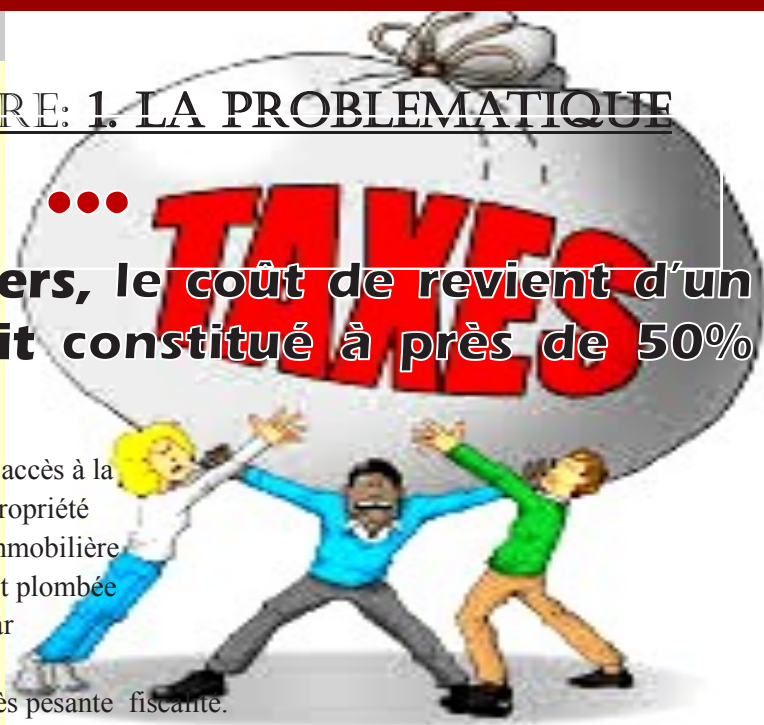


Théophile Kameni
Promoteur immobilier:

« Il y a une avalanche d'impôts qui fausse les données »

« Les promoteurs immobiliers privés devraient contribuer activement à réduire l'important déficit en logements au Cameroun. Malheureusement, ils se heurtent à des difficultés énormes

qui vont de l'acquisition du terrain à la construction des logements en passant par la sécurisation des droits fonciers. Il y a notamment la rareté de l'offre en terrains viables, et la difficulté à en acquérir auprès des propriétaires ou des communautés. Puis, il y a les droits d'enregistrement qui vont jusqu'à 10% du prix d'achat estimé par les Impôts, la TVA de 19,25%, la taxe de 1% de la valeur de l'immeuble pour obtenir le permis de construire, les frais de douane si on importe du matériel, les émoluments des notaires, etc. C'est cette avalanche d'impôts que nous répercutons à l'acquéreur et qui fausse les données puisque le logement devient forcément cher et très peu peuvent se l'offrir ».

**Copropriété: pas évident !**

Les Camerounais ne semblent pas toujours prêts à vivre une propriété partagée en hauteur.

La loi sur la copropriété du 21/12/2010 concerne les ensembles immobiliers bâtis ayant des parties communes appartenant dans l'indivision à l'ensemble des copropriétaires, et se superposant à une copropriété générale comprenant le sol et tous les éléments d'équipement nécessaires à l'ensemble. C'est le cas des camps SIC de Mendong, Mfandena, Cité verte, ou le programme gouvernemental d'Olembe ou Mbanga Bakoko, etc. La tendance générale observée est que les habitants de ces immeubles préfèrent être en situation de locataire et très peu de propriétaire.



Roland Nyam
Cadre d'entreprise

La copropriété n'est pas encore dans la mentalité des Camerounais, pourtant c'est une des voies rapides pour accéder à la propriété immobilière. A cause de la divergence d'intérêts, les gens veulent posséder une maison à eux tout seuls, un espace privé où ils se sentent en sécurité. C'est pourtant le contraire sous d'autres cieux où les gens se sentent plus en sécurité en copropriété. Mais compte tenu des difficultés d'accès au foncier, l'Etat devrait beaucoup encourager la copropriété et promouvoir le logement social.



ACCES A LA PROPRIETE FONCIERE: 1. LA PROBLEMATIQUE

Hon. Amidou Maurice**« A-t-on vraiment besoin d'un hectare pour construire une case personnelle ? »****Le Sénateur et ancien SG du Ministère des Domaines indexe le système cadastral et la spéculation foncière sur le domaine national .**

Honorable, qu'est-ce qui fait grincer les dents dans l'accès à la propriété foncière ?

Le titre foncier qui est le document garantissant la propriété foncière est encore établi sur la base de coordonnées dites tantôt aléatoires, tantôt provisoires, tantôt fictives. Cela veut simplement dire que chaque titre foncier a ses propres repères topographiques par rapport aux points cardinaux (Nord, Sud, Est, Ouest) qui eux ne changent pourtant pas d'emplacement. Ce qui fait que si on rattache tous les titres fonciers établis à un même point géodésique, certains seront superposés à d'autres, d'autres auront le nord à l'ouest et l'est au Sud, etc. Donc sans un cadastre sûr et moderne, la gestion de l'accès à la propriété reste elle-même aléatoire. Et si vous y ajoutez les interprétations du cadre juridique selon les intérêts de chacun et qui finissent toujours au tribunal, la besace est pleine. Les

efforts du gouvernement de mettre en place un réseau géodésique national vont certainement corriger la trajectoire.

Le domaine national appartient à tous les Camerounais. Ce ne semble pas être le cas ...

Oui, la Constitution prévoit que chaque Camerounais peut s'installer partout au Cameroun. On obtient le titre foncier sur le domaine national de 2^e catégorie (c'est-à-dire les terrains non exploités ou non mis en valeur avant le 5 août 1974) en présentant un projet (construction, agriculture, commerce, industrie, etc). C'est aussi là que l'État fait ses réserves foncières. Or que voit-on? Des gens y obtiennent des titres fonciers sur des superficies hallucinantes avec des projets fantaisistes. A-t-on besoin d'un hectare pour construire une maison individuelle ou de 49 hectares (maximum cessible par arrêté ministériel) pour construire une auberge? Or certains alignent parfois plusieurs « 49 ha » pour eux seuls pour échapper au visa présidentiel, seul compétent pour les terrains de 50 ha. Qu'est-

ce que cela donne après? La spéculation foncière tout simplement.

Autrement dit, on court vers l'accaparement des terres par quelques-uns alors que d'autres n'auront pas où construire ...

Le rôle croissant de la terre dans les activités économiques place le foncier au centre de grands intérêts parfois inimaginables. Chaque citoyen devrait en jouir. L'émergence est à ce prix. Moi je pense que l'Etat devrait sur la base d'une projection démographique, s'assurer d'abord que chaque Camerounais puisse avoir même un 200m² pour un logement sur le domaine national, et gérer rationnellement les demandes d'espace pour investissement. Sur le plan réglementaire, la modernisation pour la renforcer de l'ordonnance de 1974 est nécessaire. On a décentralisé le processus jusqu'au niveau des départements, mais je pense qu'on est allé trop vite. Les résultats sur le terrain le confirment. Inutile d'aller vite, l'essentiel est d'aller sûrement, au profit du peuple camerounais.

Me Nyom:

Avocat reconverti dans les affaires, il a longtemps défendu des justiciables frustrés de leurs droits

« La loi n'est pas appliquée à tous ».

« Les principales sources du contentieux dans le domaine foncier proviennent des empiètements et des chevauchements, des superpositions de titres fonciers, des créations de titres fictifs, des mauvais lotissements, des additifs de superficies et/ou des rectificatifs, des retraits et annulation de titres fonciers. Sans oublier la mauvaise foi des riverains ou des héritiers qui ne lésinent sur aucun moyen pour arracher le bien d'autrui. Les Camerounais sont fatalement ancrés à la terre, ce qui fait naître des appétits divers. Dans l'ensemble la propriété foncière repose sur des textes dépassés, mais pire, ces textes ne sont même pas appliqués tels qu'ils devraient l'être. C'est à la

tête du client. Des titres fonciers sont parfois annulés sans une raison valable alors que d'autres qui devraient l'être ne le sont pas.

C'est cela qui fait problème, et qui fragilise ou complique l'accès véritable à la propriété foncière. Même avec un titre foncier en bonne et due forme, on reste toujours sur le qui-vive alors que ce document est dit « intangible et inattaquable ». L'autre raison de cette situation est la spéculation foncière qui est devenue un sport préféré de certains Camerounais ».



LOCAL MATERIAL

MIPROMALO products: so comfortable... affordable !

**It's easy now to
build your house
without ...
breaking the bank !**

Local materials are building materials made from or comprising at least 70% locally available raw materials. MIPROMALO, the Local Materials Promotion Authority, is at the service of the Cameroon population, providing a variety of local materials for construction, with the overall objective of reducing the cost of nation building.

The many products it has developed so far include the fired clay brick, the compressed earth block, the micro-concrete roof tiles, floor tiles, dimension stones and decorative pottery and ceramic objects, all of which are readily available at the institution, which also offers additional services in laboratory analysis, training, architectural studies and technical assistance.

The compressed earth block is one of the popular and widely used products, produced from lateritic earth stabilized with 4-8% cement. Affordable and simple to use, you can lend a hand in constructing your own house (don't worry a technician will supervise you to get familiar with the press). Production is manual or mechanical using a manual, hydraulic or semi-automatic press, all available at MIPROMALO. The production capacity ranges from 500-700 blocks per day for manual press, and up to 1200 blocks for semi-automatic

press.

The compressed earth block is quickly making an impact nationwide. To sustain these activities, MIPROMALO in collaboration with MINATD has distributed 70 presses to 70 municipalities, and they are available for hire.



Dr Uphie CHINJE
GM MIPROMALO

" The advantages in using compressed earth blocks and local materials are many. In addition to their low cost, ease in production and use, obvious aesthetics, they are thermal conductors, storing heat during the day to release it at night. You will therefore save on your electricity bills in the long run. There is also the added advantage of import substitution, and the pride from using products made from 100% local resources. It is easy to become a home owner today through using these affordable products ».



**Démonstration de la fabrication de la BTC
à la MIPROMALO**

MATERIAUX LOCAUX

BTC: Confort au top

La BTC (Brique de Terre Compressée et/ou Cuite) en général et celle développée par la MIPROMALO en particulier bat les records de confort grâce à son caractère isolant et sa capacité à rejeter l'humidité même accidentelle (infiltrations, fuites d'eau), car l'absence de matières nutritives empêche les moisissures, source importante de pollution intérieure, de se développer.

La constitution exclusivement minérale de la BTC fait qu'elle n'émet pas de Composés Organiques Volatiles, et permet par conséquent la création d'es-

paces dans lesquels il fait bon vivre et respirer. C'est aussi le matériau de construction le plus pérenne car il reste en l'état plus d'un siècle sans qu'aucune de ses qualités ne soit altérée.



TELEX

**Salon National
de l'Habitat
(Paris-France)**



Ce sera du 6 au 15 mars 2015 à Paris à la Place Bonaventure sous le thème « Passez de l'inspiration à la réalisation ».

**Salon de l'Habitat
de Strasbourg**



Du 27 au 30 mars, le célèbre Salon français se tiendra au Parc des Expositions de Strasbourg avec un point particulier à cette édition: la construction en bois sera à l'honneur. Constructeurs en bois, aménagements intérieurs, charpentes, ossatures en bois, etc, c'est pour vous. Toutes les nouvelles technologies dans le secteur du bois seront dévoilées. Vous voulez y participer ? Prenez ce contact: **Jacques Mathiss**
Tél. : (+33) 03 88 37 21 18
jmathiss@strasbourg-events.com

INTERIEUR

Le fer forgé s'habille «class » ...

**Le mariage
de coeur
avec le rotin
en fait dé-
sormais une
star ...**

Les idées ne manqueront jamais tant que les créateurs existent. Cette salle à manger en fer forgé témoigne de l'imagination de son fabricant qui a pensé allier le fer au rotin et à la mousse en polyéther sur contre-plaqué pour un résultat époustouflant et un effet garanti sur vos prochains invités

qui ne manqueront de s'enquérir sur son origine. La table en fer forgé a un plateau en verre trempé

biseauté 10 mm, la chaise également en fer forgé, dossier rotin tissé avec coussin en mousse et tissu coton noir passepoilé. Class!

REF CAH-SMFRR



ARCHITECTURE

The multi-screen palace



«Screened» from all angles, day and night

Architects are unstoppable. This monoblock house suggests the compilation of various cathodic tube tv screens producing a fantastic light effect as soon as the night falls in this paradisiacal

site. The white general overview and on green and sky blue landscape drags along a mixture of winter-snow approach and spring endless hope winds. All magic lies in the clever entanglement of object and back-

ground with no repellent feeling, with fast surrounding lighting.

You're an Architect ? Send us a picture, comment and signature of your original house to let others discover your imagination !

COPROPRIETE

Bien gérer les ordures ménagères

Les immeubles collectifs doivent comporter un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement. Il est donc interdit d'entreposer des poubelles et autres bacs à ordures dans les couloirs et cages

d'escaliers en raison des dangers encourus en termes d'hygiène et de sécurité, notamment de sécurité incendie. Les bacs à ordures peuvent être entreposés dans la cour de l'immeuble en cas de disposition des lieux ne permettant pas

une autre organisation.

Cette disposition est en effet moins dangereuse en terme de sécurité incendie. Il n'est pas interdit d'entreposer des

containers dans des locaux qui seraient situés en sous-sol pour peu qu'ils soient convenablement ventilés. Les déchets ménagers présentés au service de collecte ne doivent contenir aucun produit ou objet susceptible d'exploser, d'enflammer les détritiques ou d'altérer les récipients, de



blessier les agents chargés de l'enlèvement des déchets, de constituer des dangers ou une impossibilité pratique pour leur collecte ou leur traitement.



La sécurité de l'immeuble avant tout

IMMOBILIER

Regardez bien avant d'acheter



Vous voulez acheter une maison ? Voici 4 points Importants.

1. Le prix est-il juste ? Pour le savoir, il faut enquêter sur les prix dans le secteur en consultant les annonces immobilières, les agences immobilières du quartier, votre notaire. Assurez-vous du prix de vente réel, y compris les autres frais tels que : la commission d'agence immobilière et les frais de notaire, le montant

des différentes taxes à payer par la suite, les impôts, etc.

2. L'état de la maison. Vous devez vérifier l'état de la toiture, de la charpente, des murs, etc mais aussi l'existence d'éventuelles servitudes, d'un droit de passage sur votre terrain. Faites intervenir un expert.

3. L'environnement. C'est la réputation du quartier, par exemple, un quartier calme, entouré de verdure et d'artères non bruyantes. Tout dépend de ce que vous recherchez. Mais aussi le contexte géographique : est-il bien desservi par les transports en commun ? Est-il à proximité des commodités (crèches, écoles, commerces, etc.)

4. Vérifiez les vices administratifs. L'exemple le plus fréquent, ce sont les travaux entrepris par l'ancien propriétaire, sans permis de construire ou sans déclaration préalable. Rapprochez-vous de la mairie, avant la signature de l'acte authentique de vente, pour vérifier la conformité des travaux réalisés.

CHANTIER

Plaque obligatoire



L'affichage de la plaque d'indication des travaux dans un chantier de construction est obligatoire. Il sert à valider auprès du public et à toutes fins utiles le fait que l'administration compétente vous a délivré une autorisation d'urbanisme. Il doit être affiché dès l'obtention du permis de construire et rester en place pendant toute la durée du chantier.

Les indications essentielles sur la panneau sont le numéro du permis de construire, la date d'obtention, les caractéristiques du chantier (maître d'ouvrage, maître d'œuvre, durée du chantier), la nature des travaux (construction neuve, extension, etc..).

Au même titre que la sécurité pour le public.



PRÊT FONCIER CLASSIQUE JEUNES



30 ans et propriétaire!

Désormais possible avec le

CREDIT FONCIER DU CAMEROUN



Publié par le Crédit Foncier du Cameroun



Idée/Conception/Réalisation: Emmanuel Blaise MINTAMACK pour MACMEDIA
Tél 675255438/693970909/676971487 e-mail: cashandhousing@yahoo.fr



Directeur de Publication: Jean Paul Missi
Directeur-Adjoint: Jean-Calvin Tjonog
Cordonnateur Général: Jean-Claude Abé
Coordonnateur Technique : Emmanuel B. Mintamack
Rédacteur en Chef: Monique Claude Minyono Nkoa
Conseiller à la Rédaction: Jean-Claude Ebe Evina

Collaboration à la Rédaction
Directeurs du CFC
Yvette BAKINDE
Jean-Paul MIDJA ESSOGO
Léopold NGODJI TCHEUTOU

Collaboration technique:
Mvé Patrick

Impression :
IMMULSER SARL—YAOUNDE