



MISSION D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT
DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX
B.P. 1248 - YAOUNDE - Tél. : 22-22-31-13 ; 22-22-21-02 / Fax : 22-23-31-90

**SEMINAIRE D'INFORMATION DES PARLEMENTAIRES
SUR LA POLITIQUE DU GOUVERNEMENT EN MATIERE DE PROMOTION
DES LOGEMENTS SOCIAUX AU CAMEROUN (18 Juin 2014)**

**MAETUR : ACTEUR PUBLIC
DE PRODUCTION DE PARCELLES
CONSTRUCTIBLES A PRIX MODERE**

JUIN 2014

SOMMAIRE

	Page	
INTRODUCTION.....	3	
LA MAETUR		
Son Objet social.....	4	
Les métiers	5	
Ses Réalisations	6	
DES PARCELLES CONSTRUCTIBLES A PRIX MODERE		7
Parcelles constructibles	7	
Composantes du prix d'une parcelle	7	
Pour réduire le prix de vente d'une parcelle	8	
LES REGIMES SUCCESSIFS DE PRODUCTION		9
Les programmes volontaristes de l'Etat des années 1977 à 1986.....	9	
Les années de crise de 1987 à 1990	10	
La période de restructuration des années 1991 à 2009	11	
POUR LA RELANCE DE LA PRODUCTION DE MASSE DE PARCELLES		11
LES PERSPECTIVES		12
CONCLUSION		13

INTRODUCTION

Depuis l'indépendance du Cameroun, plusieurs approches organisationnelles du secteur de l'habitat se sont succédées avec des résultats différents selon le cas et globalement mitigés.

Le niveau d'implication de l'Etat et la manifestation de sa volonté de promotion de l'habitat à travers les politiques et mécanismes mis en œuvre, la croissance démographique et l'exode rural, l'extension non contrôlée des villes, la modernisation des modes de vie, les évolutions et changements économiques sur les plans mondial et national, constituent les facteurs déterminants ayant significativement affecté le secteur de l'habitat social au Cameroun depuis une cinquantaine d'années.

Avec le 4^e plan quinquennal (1976-1981), L'Etat affiche une forte volonté de développer l'habitat et l'habitat social en particulier dans un secteur caractérisé par :

- un important déficit en logements et en logements décents ;
- un développement important de quartiers à habitat spontané et précaire ;
- la prédominance de l'auto construction ;
- la présence de la SIC comme opérateur unique et une production marginale de logements par le secteur formel ;
- le financement du logement par l'Etat français, des bailleurs de fonds étrangers, la Caisse Centrale de Coopération Economique (CCCE) et par les banques locales dont la Banque Camerounaise de Développement (BCD).

Certaines sociétés publiques ou privées produisent des logements pour les besoins de leurs employés: la Régie Nationale des Chemins de Fer du Cameroun (REGIFERCAM) ; la Caisse Nationale de Prévoyance Sociale (CNPS) ; la Cameroon Développement Corporation (CDC) ; l'Aluminium du Cameroun (ALUCAM).

Il est alors élaboré une politique cohérente de l'Habitat avec pour objectif le logement pour le plus grand nombre. Cette politique, tout en visant l'accession à la propriété intègre le logement des populations dans un cadre décent, à travers des programmes d'habitat ambitieux financièrement soutenus par l'Etat.

Cette politique se traduit par la mise en place : d'un cadre réglementaire efficace ; d'un cadre institutionnel approprié ; de sources de financement adaptées; de programmes d'aménagement de parcelles et de construction de logements.

Une réglementation dense et les textes législatifs y relatifs structurent le secteur et déterminent une forte activité dans la production formelle des logements grâce à la

création du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat (MINUH), et la mise en place de la trilogie architecturale que représentent : le Crédit Foncier du Cameroun (CFC), la Mission d'Aménagement de l'Equipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR) et la Société Immobilière du Cameroun (SIC).

LA MAETUR

SON OBJET SOCIAL

La « Mission d'Aménagement et d'Equipement des Terrains Urbains et Ruraux » MAETUR est un Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, doté de la personnalité juridique et de l'autonomie financière, créé par Décret **N°77/193 du 23 JUIN 1977** modifié et complété par Décret **N°82/599 DU 25 NOVEMBRE 1982**

Son siège social est à Yaoundé. Elle est placée sous la tutelle du Ministère chargé des Domaines.

La gestion financière et comptable de la Mission est soumise à la règle de la comptabilité commerciale et industrielle.

La MAETUR a pour objet de réaliser ou de faire réaliser, sous sa responsabilité, des opérations d'aménagement et d'équipement de terrains en vue de la promotion immobilière et de l'habitat sur toute l'étendue de la République du Cameroun.

Elle est chargée notamment :

- De promouvoir à la demande et pour le compte de l'Etat, des organismes publics et parapublics, privés ou des collectivités publiques locales, ou pour son propre compte l'étude et la réalisation des opérations d'aménagement ou d'équipement de terrains ainsi que des opérations de restructuration de quartiers existants.
- D'étudier et de réaliser les infrastructures d'assainissement, de drainage, de voirie et de réseaux divers des terrains à équiper ou à aménager en liaison avec les services techniques compétents.
- De lotir et de commercialiser ces terrains sauf si le bénéficiaire en décide autrement.
- D'étudier et de réaliser les équipements publics à l'intérieur des zones à aménager.

- De participer dans ces zones au contrôle de la conformité des projets avec les dispositions pour chaque zone à aménager.
- D'assurer l'entretien de certains réseaux et de certains équipements lorsqu'ils ne sont pas confiés à des sociétés concessionnaires ou à des collectivités.

SES METIERS

On peut en recenser quatre principaux: l'Opérateur foncier; le Bureau d'Etudes ; l'Aménagement ; la Restructuration des quartiers. Ces métiers peuvent être exercés pour son propre compte ou bien pour le compte de tiers (Etat, Collectivités Territoriales Décentralisées, personnes morales ou physiques de droit privé).

I. L'Opérateur Foncier

Ce métier consiste en : (i) la prospection foncière ; (ii) l'acquisition des terrains ; (iii) la sécurisation juridique et physique des terrains ; (iv) les actions pour le compte du client (particulier ou collectivité) dans les démarches administratives en vue de l'obtention du titre foncier.

II. Le Bureau d'Etudes

En dehors des études pour les projets propres à la MAETUR, cette activité se résume en deux axes : la réalisation des études pour des tiers d'une part, et la maîtrise d'œuvre (contrôle des prestations) ou la maîtrise d'ouvrage déléguée, d'autre part.

III. L'Aménagement

Il se réalise en trois étapes : (i) les études ; (ii) les travaux d'aménagement ; (iii) la commercialisation des parcelles.

IV. La restructuration des quartiers

La restructuration - rénovation des quartiers est fondamentalement une mission de service public, conduisant à la régularisation foncière des occupants. La restructuration prend toute son importance dans la lutte contre l'extension non contrôlée des villes.

SES REALISATIONS

Les principales réalisations de la MAETUR peuvent se résumer en :

HIER

- ❖ Aménagement de la vallée de la gare (centre urbain de Yaoundé) et réalisation du Boulevard du 20 Mai.
- ❖ Aménagement de tous les sites abritant les quelques 10 000 logements réalisés de la Société Immobilière du Cameroun (SIC) à partir des années 1980 sur toute l'étendue du territoire (cité verte, cité de Bonamoussadi, cité des palmiers, cité Mendong, cité Biyem Assi, cité Roumdé Adja, cité Mbanda, etc.).
- ❖ Création des villes nouvelles de Yaoundé Sud-ouest (3000 ha) et de Douala Nord 3100 ha).
- ❖ Restructuration du quartier d'habitat spontané de Nylon à Douala (700 ha).
- ❖ Réalisation d'une cinquantaine de lotissements à Yaoundé (Mendong, Etoug-Ebe, Ebom, Rond Point Damas, Mfandena, Golf Ntougou, Soa Université, Nkomo, Ngouso, Nyom, Messamendongo, Nkolo, Ngoulmekong, Okolo), Douala (Bonamoussadi, Makepe, Kotto, Logpom, Logbessou, Ndogpassi, Dibom, Mbanda Bakoko), Kribi (Bwambé Beach, Tala), Bafoussam Koptchou), Limbé, Buéa (West Farm).
- ❖ Réalisation de plusieurs études d'aménagement, d'urbanisme, de voirie et réseaux divers, socioéconomique pour des tiers.

AUJOURD'HUI

En plus de ses programmes propres, la MAETUR est fortement impliquée comme maître d'œuvre et Maître d'ouvrage délégué dans de grands projets structurants de l'Etat :

- ❖ **Autoroute Yaoundé Nsimalen:** Sécurisation des zones de relogement des personnes à déplacer dans le cadre des travaux de construction de l'autoroute Yaoundé- Nsimalen (22 km) I;
- ❖ **Nouveau Centre Administratif d'Etoudi à Yaoundé:** Aménagement d'une zone de 50 ha riveraine à la Présidence de la République, en un quartier de haut standing destiné à l'implantation de bureaux pour des Institutions de Prestige : Sénat, du Conseil Economique et Social, Société Nationale des Hydrocarbures, Mairie de Yaoundé 1er, des représentations diplomatiques, des sièges régionaux d'organismes internationaux, et de Ministères de souveraineté.
- ❖ **Développement du Quartier Olembé à Yaoundé.** Aménagement d'une zone de 288 ha au Nord de la ville de Yaoundé destinée à accueillir un complexe

multisports de classe internationale (stade de football et équipements d'accompagnement), une partie du programme gouvernemental de production de masse de logements (6 000 logements en appartements) et des lotissements pour les habitations, les commerces et les équipements collectifs.

A ce jour, la MAETUR a produit plus de 50 000 parcelles et aménagé des espaces abritant aujourd'hui près de deux millions de citoyens dans 15 villes du Cameroun.

DES PARCELLES CONSTRUCTIBLES A PRIX MODERE

Parcelles constructibles

On peut définir comme constructible une parcelle

- juridiquement exploitable, (dont le statut d'occupation est régulier : propriétaire, concessionnaire, locataire d'un propriétaire régulier) ;
- d'une superficie convenable, (par rapport à la construction envisagée) ;
- respectant la loi sur l'urbanisme et la réglementation en matière de construction ;
- et dotée d'équipements lui conférant la viabilité : Voirie, accès à l'eau potable, accès à l'électricité, accès aux réseaux NTIC (Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication), équipements collectifs (marché, école, centre de santé, terrain de sport, espaces verts, etc.).

La description ci-dessus recouvre les différents métiers de la MAETUR.

Composantes du prix d'une parcelle

De la définition ci-dessus il ressort que le prix d'une parcelle est la résultante du prix de ses différentes composantes :

Le Foncier (Coût d'achat, ou frais exposés pour la domanialisation, et pour la mutation)

Les Infrastructures Primaires (Voirie, Assainissement, drainage, revêtement, Electricité, Eau, Equipements collectifs, etc.)

Les infrastructures secondaires, tertiaires, voire quaternaires

Les autres prestations éventuelles

Les frais divers (frais de gestion, Frais financiers, etc.)

Pour réduire le prix de vente d'une parcelle

Pour arriver à abaisser le prix des parcelles de manière à en favoriser l'accès aux ménages à revenus faibles, on peut agir sur les principaux facteurs ci-après :

La **Superficie** : Réduire la superficie au strict nécessaire sans sortir des normes d'un logement décent, densifier l'habitat en construisant en hauteur, introduire la notion de copropriété.

Le **Niveau d'équipement** : Limiter le niveau d'équipement. Mais il convient toutefois d'éviter les infrastructures incomplètes ou mal réalisées dont la qualité rend nécessaires des reprises au bout de quelques mois.

Le **Coût des facteurs** : Obtenir le meilleur rapport qualité/prix/délai pour chaque composante

La **Prise en charge directe** des composantes : certaines des composantes pourraient être prises en charge par l'Etat, ou par les Communautés Territoriales Décentralisées. Il s'agit de subventions dont l'apport permet d'abaisser le prix de vente des parcelles

La **Prise en charge indirecte** des composantes : A travers des facilités fiscalodouanières, à travers la bonification des taux d'intérêt.

L'**Echelle d'intervention** : il est important de lancer de vastes programmes. Non seulement cela permet d'amorcer la résorption du déficit en logements. Cela permet également l'optimisation des infrastructures, ainsi que de réaliser des économies d'échelle. Cela permet enfin de limiter la spéculation immobilière qui caractérise nos centres urbains.

LES REGIMES SUCCESSIFS DE PRODUCTION

Les programmes volontaristes de l'Etat des années 1977 à 1986

A sa création, la MAETUR a bénéficié d'un environnement institutionnel favorable :

Un cadre réglementaire efficace ; d'un cadre institutionnel approprié ; de sources de financement adaptées; des programmes d'aménagement de parcelles et de construction de logements.

Un cadre réglementaire efficace et des sources de financement adaptées parcelles.

Des textes avaient servi de cadre à la MAETUR pour la production de parcelles constructibles à coût modéré. Il s'agit notamment de la loi N°**79-21 DU 30 Novembre 1979** modifiée et complétée par la loi N°**83-7 DU 21 Juillet 1983** accordant à la MAETUR un régime fiscal privilégié comportant des exonérations sur :

- L'impôt sur le chiffre d'affaires intérieur et relatif aux études et travaux d'aménagement et d'équipement des lots sociaux exécutés par la MAETUR et/ou pour son compte par les entrepreneurs généraux, et aux activités de vente des lots sociaux ;
- L'impôt minimum forfaitaire sur les sociétés et autres personnes morales ;
- La taxe sur la distribution de crédit pour les emprunts contractés par elle ;
- Les droits d'enregistrement des conventions de financement et des marchés, relatifs aux opérations à caractère social ;
- Les droits progressifs d'enregistrement des actes de vente des lots sociaux.

Le Décret N°**81/185 DU 04 MAI 1981** régit les conditions de réalisation de lotissements sociaux par la Mission d'Aménagement et d'Equipe ment des Terrains Urbains et Ruraux (**MAETUR**).

Ce texte confirme la nécessité de la collaboration entre les principaux acteurs publics du secteur (CFC, SIC, MAETUR),

décrit les catégories des infrastructures constituant l'aménagement des sites, et définit la nature de l'appui de l'Etat dans l'aménagement

- des parcelles dites sociales destinées à l'auto construction
- et de celles destinées à la construction de logements sociaux.

La MAETUR de par son statut juridique, n'ayant pas vocation à émarger au budget de l'Etat s'agissant de son fonctionnement et de ses charges de structure, le même texte fixe le barème de sa rémunération assise sur les prestations effectuées.

S'agissant des appuis de l'Etat, l'article 3 stipule :

« La participation de l'Etat à la réalisation des lotissements comporte :

- La mise à la disposition de la MAETUR, des terrains d'assiettes libres de toute occupation sauf application de l'article 11 ci-après ;
- Le versement à la MAETUR d'une subvention destinée à couvrir le coût des Voiries et Réseau Divers (VRD) primaires du lotissement tels que définis à l'article 5 ci-après ;
- Le versement à la MAETUR d'une subvention destinée à couvrir le coût des équipements et VRD secondaires et tertiaires correspondant aux zones réservées à la réalisation de logements sociaux par la Société Immobilière du Cameroun ou par toute autre société similaire de promotion immobilière agréée par le Gouvernement. »

Par ailleurs, le financement des infrastructures non subventionnées était assuré par des emprunts de l'Etat rétrocédés à la MAETUR.

Un programme ambitieux de production de parcelles

Le Gouvernement sous la houlette du MINUH a décidé la réalisation d'un programme de construction de 10 000 logements en trois ans, avec la MAETUR comme Maître d'Ouvrage Délégué pour les terrains d'assiette, ainsi que l'aménagement de 30 000 parcelles réservées à l'auto construction.

Cet environnement favorable a permis un formidable effort en production de parcelles dans toute l'étendue de la république.

Les années de crise de 1987 A 1990

La MAETUR affiche des contre-performances consécutives à la profonde crise économique que traverse le Cameroun au cours de cette période. L'avènement des Programmes d'Ajustement Structurel (PAS) ponctue le désengagement de l'Etat du secteur de l'habitat. Les appuis sont suspendus, obligeant l'entreprise à rechercher des financements pour l'acquisition des terrains à aménager, et pour équiper les terrains, y compris la réalisation des voiries primaires.

Ce contingentement détermine des modifications significatives de la structure des prix des produits dont notamment ceux des parcelles.

La période de restructuration des années 1991 à 2009

Suite du désengagement de l'Etat dans mise à disposition de terrains à aménager, la concrétisation des conventions de réalisation de lotissement avec les collectivités coutumières ouvre une nouvelle voie à la MAETUR. La politique interne d'obtention du foncier est mise en place : achat pur et simple ou opérations d'aménagement concerté.

Le financement des opérations est recherché auprès du secteur bancaire local (Meridien BIAO, BICEC) ou des bailleurs de fonds internationaux : Banque Des Etats de l'Afrique Centrale (BDEAC), Shelter Afrique.

De cet exposé il ressort que les performances de la MAETUR sont intimement calées sur la vigueur de l'intervention de l'Etat dans ce secteur.

A preuve, quelques de 75% des performances de la MAETUR citées plus haut, ont été réalisées dans les dix premières années de son existence.

Ce ratio montre par ailleurs la capacité d'intervention de la MAETUR lorsque les moyens requis sont mises à sa disposition.

POUR LA RELANCE DE LA PRODUCTION DE MASSE DE PARCELLES

Dans le souci de réagir devant un déficit en logement estimé à plus d'un million d'unités, le Gouvernement a engagé dans les années 2003 une concertation sur la relance de l'Habitat social. De cette réflexion, il ressort entre autres :

- L'impératif d'un retour significatif de l'Etat dans le secteur de l'Habitat ;
- La redéfinition des normes et des appuis de la Collectivité nationale en matière d'habitat social ;
- Le lancement de programmes d'urgence de relance de la production de masse de logements ;
- La nécessité de réhabiliter les acteurs publics du secteur (CFC, SIC, MIPROMALO, MAETUR) afin que ceux-ci puissent prendre une part importante dans ladite relance

La MAETUR a pris part aux différentes études ayant conduit aux orientations ci-dessus, ainsi qu'au montage du Programme Gouvernemental d'urgence de **Construction de 10 000 logements et d'aménagement de 50 000 parcelles constructibles.**

PERSPECTIVES

Les perspectives de relance de la production de parcelles sont perceptibles à partir des éléments ci-après :

2010. Mise en œuvre du **programme gouvernemental 10.000 logements / 50.000 parcelles**. Signature le 18 octobre 2010 d'une convention ETAT/MAETUR consacrant le rôle de celle-ci comme Maître d'Ouvrage Délégué de l'Etat dans l'aménagement des terrains.

2011-2012. Acquisition sur fonds de l'Etat, d'un Kit d'engins de génie civil.

2013. Signature le 12 août 2013 du **Contrat Plan 2013-2015**. Ce Contrat vise :

- La reprise par l'Etat du financement des VRD primaires et des équipements collectifs;
- La mise en place d'un mécanisme permanent d'acquisition foncière;
- La réalisation d'un programme ambitieux de parcelles aménagées ;
- La dotation de la MAETUR d'un statut conforme à la loi n° 99/016 du 22/12/1999 portant statut général des entreprises du secteur public et parapublic lui permettant de lever des financements.

2014. Elaboration du **Plan Stratégique de Développement 2014-2018**, dont le processus d'approbation au niveau gouvernemental est lancé. Ce document prolonge le Contrat Plan. Il expose la vision stratégique de la MAETUR et détermine les conditions de réussite de son exécution par une restructuration effective dont : (i) le financement de ses activités à vocation sociale ou non sociale ; (ii) le refinancement par l'assainissement de son bilan ; (iii) l'augmentation de la production portant essentiellement sur la réalisation maximale du potentiel interne de la MAETUR.

2014. Programme Expérimental de Production d'Habitations Accessibles aux Ménages à Faibles Revenus. Ce programme qui consiste dans la sécurisation de 1000 hectares de terrain, l'aménagement de terrains pour la construction de 1000 logement, et l'aménagement de 5000 parcelles constructibles a pour objectifs

- Réduire le déficit en habitations décentes ;
- Faciliter l'accès au logement pour les ménages à revenus modestes et intermédiaires ;
- Permettre une meilleure gestion et organisation de l'extension urbaine ;
- Résorber les problèmes de l'habitat précaire & des quartiers spontanés des centres urbains.

CONCLUSION

Le cadre institutionnel et réglementaire en vigueur nous semble être de nature à favoriser la production de masse. On peut citer entre autres :

- le Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi ;
- la vision d'un Cameroun émergent en 2035 ;
- le Programme des Grandes Réalisations
- du Programme National de Gouvernance ;
- de la Déclaration de Stratégie Urbaine du Gouvernement ;
- de la loi sur l'urbanisme au Cameroun
- du programme onusien « villes sans bidonvilles »
- du programme de relance de l'Habitat Social.

La traduction en « programmes MAETUR » de ces initiatives est inscrite dans les différents contrats négociés avec l'Etat depuis trois ans.

La mise en œuvre effective des ces programmes, pour laquelle le soutien de tous est requis, dotera notre pays d'un nombre important de parcelles constructibles à prix modéré, dans un contexte de maîtrise de l'extension de nos cités , métropoles régionales ou villes moyennes.

Fait à Yaoundé le

Louis Roger MANGA,

Directeur de la MAETUR