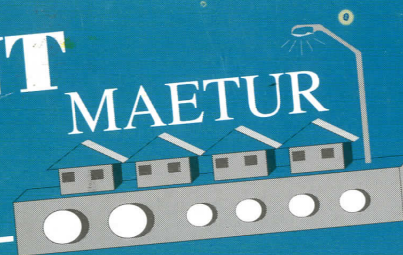
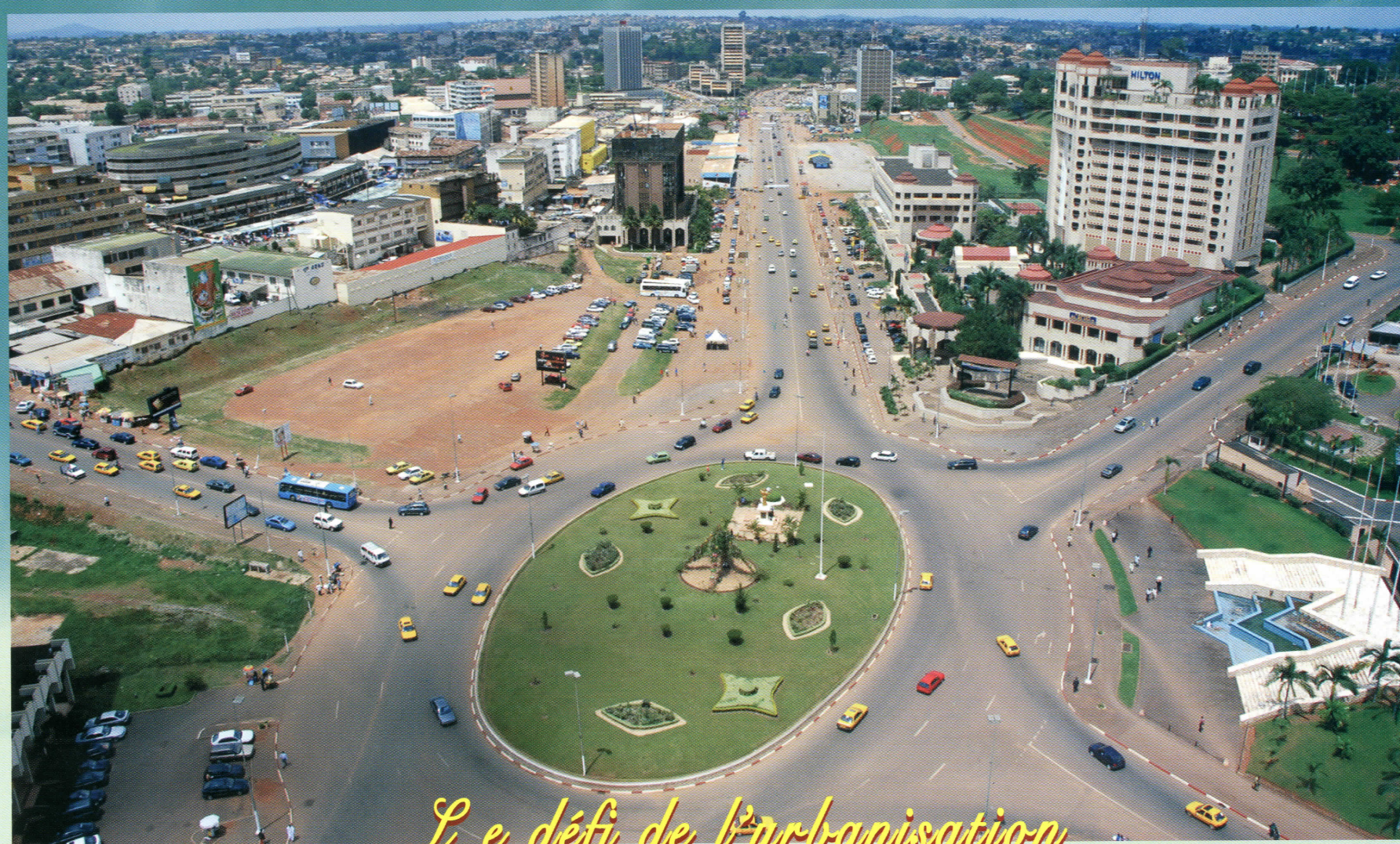




FONCIEREMENT VOTRE MAETUR



Juin 2007



Le défi de l'urbanisation

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MAETUR

Les Présidents successifs



ENOCK KWAYEB
1978 - 1979



Hamadou MOUSTAPHA
1979 - 1983 / 1993 - 1997



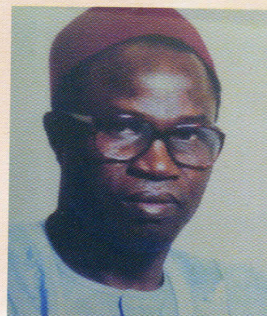
Abdoulaye BABALE
1983 - 1986



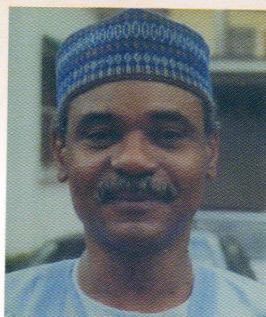
Ferdinand Léopold OYONO
1987 - 1990



Henri EYEBE AYISSI
1990 - 1992



Pierre HELE
1998 - 1999



Halilou YERIMA BOUBAKARY
2000 - 2002



Adjil ABDOULAYE HAMAN
2002 - 2004



Louis Marie ABOGO NKONO
Depuis 2004

LE BILLET DU DIRECTEUR DE LA MAETUR

23 juin 1977 - 23 juin 2007, 30 ans que la MAETUR est au service des Camerounais !



Trente ans que la MAETUR s'active à créer des conditions de vie agréables aux Camerounais.

Trois décennies, que la MAETUR donne à notre pays un autre visage, en aménageant des villes nouvelles à partir d'espaces soit occupés anarchiquement, soit initialement constitués de brousse dans les zones péri-urbaines.

Si la MAETUR n'existait pas, il aurait fallu la créer.

En effet, le vide constaté dans l'organisation de la conduite des opérations urbaines avait amené les autorités à cette décision prise le 23 juin 1977 portant sur la création de la MAETUR.

Les quartiers MAETUR existent dans les principales agglomérations, et font la fierté de 50 000 camerounais propriétaires qui font vivre près de 1.000.000 personnes venues de tous les coins du pays.

La MAETUR déploie toute son imagination et son énergie pour se maintenir en activité, malgré la crise économique qu'a connue notre pays et qui a

malheureusement contraint les autorités publiques à ne plus accorder une priorité aux projets de rénovation et de restructuration urbaine, notamment pour la création de zones d'habitat social, destinées au grand nombre.

La MAETUR fête donc ses 30 ans, dans une période de forte transition, où malgré son statut d'établissement public, elle doit fonctionner comme une société privée, en appliquant toutes les règles de bonne gestion et de prudence dans la prise des engagements.

Elle tient la route grâce à l'image forte, qu'elle a auprès de la clientèle, la terre étant un produit prisé malgré tout.

Tous les espoirs restent permis pour que dans un proche avenir, les pouvoirs publics orientent à nouveau leurs concours en direction des activités de la MAETUR.

Et nul doute que les len-

demains seront meilleurs pour que les Camerounais de nos villes continuent à devenir propriétaires des parcelles viabilisées par la MAETUR, et que le slogan de la MAETUR : « la Sécurité Foncière », ne soit pas un vain mot.

A tout le personnel MAETUR et à tous nos partenaires, **Joyeux anniversaire.**

André MAMA OMGBA FOUA



Douala-Nord : Urbaniser encore...

Phénomène urbain

Villes de Bidonvilles

Au lendemain de son indépendance, le Cameroun connaît un accroissement galopant de sa population, dû à la croissance économique et à un exode rural continu.

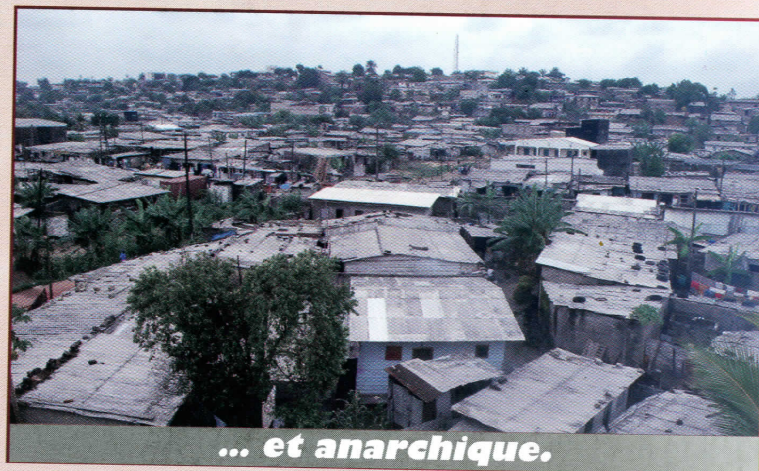
Cet afflux de la population a suscité un développement anarchique des principaux foyers urbains, caractérisé par une urbanisation incontrôlée et une gestion désordonnée des espaces, entraînant ainsi, l'érection de quartiers d'habitat spontané à l'intérieur des villes, comme en zone péri urbaine.

Cette carence en structures d'accueil et d'équipements collectifs à même de pallier la demande récurrente en logements décents et en terrains viabilisés, a accentué le degré d'insalubrité ambiante dans les grandes métropoles, obligeant les autorités gouvernementales à redéfinir une nouvelle politique volontariste de redynamisation du secteur de l'habitat, afin d'atténuer la prolifération des bidonvilles,

les, et garantir un développement harmonieux de nos cités.

L'Etat prend donc entre autres dispositions :

- la mise en place d'un régime foncier et domanial permettant un accès facile à la propriété foncière ;
- l'engagement d'actions de planification de développement des villes, par la production des schémas directeurs d'aménagement pouvant permettre un développement rationnel des principales agglomérations ;
- un ministère en charge de l'urbanisme et de l'habitat est créé suivi par le lancement d'un vaste programme de relance de l'habitat orienté sur la mise à disposition de terrains viabilisés, de logements, ainsi que de la restructuration des quartiers populaires à fort taux de promiscuité ;
- un nouvel élan est insufflé à la Société Immobilière du Cameroun (SIC), pour la construction à profusion d'immeubles à usage d'habitation.
- Le Crédit Foncier du Cameroun est créé pour financer des programmes

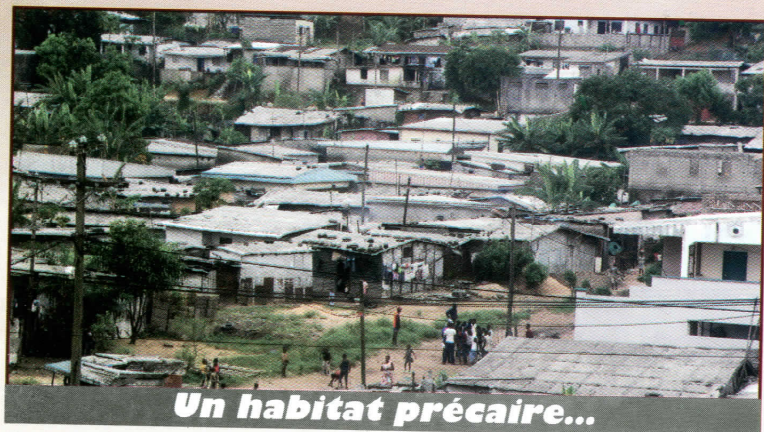


... et anarchique.

d'aménagement des parcelles, des opérations de construction de la SIC, ainsi que des projets des acquéreurs de terrains ;

- En 1977, la Mission d'Aménagement et d'Equiperment des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR) entre en lice pour atténuer le grand déficit en logements par l'aménagement contrôlé des quartiers nouveaux et la restructuration de quartiers à habitat spontané des zones suburbaines ;
- En 1997 le Ministère en charge de la ville voit le jour.

Alain NTONGA



Un habitat précaire...

Les Missions de la MAETUR

Réaliser des opérations d'aménagement et d'équipement de terrains en vue de la promotion immobilière et de l'habitat sur toute l'étendue du territoire national. Voir Décret n° 77/193 du 23 juin 1977.

Elle doit notamment assurer, avec la participation financière de l'Etat, toutes les interventions nécessaires à la réalisation des lotissements sociaux, à savoir :

- ♦ la définition des programmes ou élaboration des étapes qui constituent le cycle d'un projet ;
- ♦ la réalisation des études nécessaires à la bonne fin des opérations (études d'urbanisme et techniques, montage financier) ;
- ♦ la réalisation de toutes les infrastructures (services, écoles, voiries et réseaux divers...) prévues dans les différents projets ;
- ♦ la réalisation des ouvrages et installations nécessaires à la desserte des zones à aménager ;
- ♦ la cession des lots et l'encadrement des acquéreurs en vue de l'auto construction ;



Doter nos villes d'infrastructures ...

- ♦ la remise à l'Etat ou à ses ayants droit, les équipements et infrastructures devant rester propriété publique.

La mise en œuvre des missions dévolues à la MAETUR se décline en fonction des activités telles que :

- ♦ La maîtrise foncière : prospection, évaluation, régularisation, immatriculation, sécurisation, études stratégiques de mise en valeur ;
- ♦ l'ingénierie urbaine : urbanisme opérationnel, urbanisme réglementaire, montage et évaluation de projets urbains, restructuration urbaine, développement social urbain, conception architecturale ;
- ♦ la maîtrise d'œuvre complète pour la réalisation des équipements et infrastructures urbains ou ruraux : études techniques, contrôle et suivi des travaux de Voirie et Réseaux Divers (VRD), et de génie civil, l'Organisation, le Pilotage et la Coordination des missions.
- ♦ la maîtrise d'ouvrage déléguée de grands projets d'aménagement et d'équipement pour le compte de l'Etat, des Collectivités Territoriales Décentralisées (CTD) et des organismes divers ;

Ces fonctions sont mises en œuvre dans



... de voiries et réseaux divers.

les activités ci après:

- ♦ l'aménagement des lotissements et la commercialisation des parcelles viabilisées ;
- ♦ le contrôle de la conformité des mises en valeur et des projets de construction dans les zones aménagées ;
- ♦ l'étude et la réalisation des opérations de restructuration des quartiers existants ;

Toutes ces activités créent à leur tour des Métiers. La MAETUR a jusqu'à ce jour, assumé avec succès la plupart de ses missions, mais, elle doit sans cesse, s'adapter aux besoins de l'évolution urbaine et de toutes ses composantes.

Paul PONDY BATIUM

Le Paysage urbain actuel

La Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux : aménager pour revaloriser le paysage urbain.

En trente ans d'existence, la MAETUR a réalisé 85 lotissements, et produit près de 50 000 parcelles dans les dix provinces camerounaises.

Villes	Projets	Parcelles ou logements	Population desservie	Linaire Voirie Km	Réseau eau Km	Réseau électrique Km
Douala	98	32 889	766 098	400	690	600
Yaoundé	77	11 131	241 850	122	210	83
Bafoussam	3	594	15 583	10	17	10
Kribi	4	132	8 190	5	9	5
Buéa	2	312	8 190	5	9	5
Limbé	2	418	10 203	7	12	7
Ebolowa	1	20	140	-	1	-
Maroua	1	98	686	2	3	1
Garoua	1	231	1 617	4	7	4
Edéa	1	124	868	2	4	3
Bertoua	1	100	700	2	3	2
TOTAL	191	46 213	1 052 298	559	962	820

De plus en plus engagée dans des opérations foncières ou d'études et de contrôle en aménagement, la MAETUR est en capacité de mener des interventions très diversifiées. Elle participe pleinement à la réflexion sur les problèmes urbains et s'active également à l'organisation spatiale des grandes villes Camerounaises que sont entre

MAETUR, 30 ans déjà

autres Yaoundé, Douala et Bafoussam...c'est dans cette optique que s'est avérée, à partir des réalisations MAETUR, la création des villes nouvelles de Yaoundé Sud-Ouest et Douala Nord.

L'éclosion de celles-ci a entraîné la croissance contrôlée des périmètres urbains des villes de Yaoundé et Douala, les étendant d'un facteur de 25%.

On peut ainsi remarquer que la MAETUR par ses réalisations, a contribué au développement urbain harmonieux des zones d'extension des villes Camerounaises. Ce développement s'est opéré par une association d'une planification urbaine efficace, d'une maîtrise de l'occupation des sols, d'une production de logements en masse et d'une bonne intégration au tissu urbain existant.

Ainsi, la MAETUR dans ses opérations d'aménagement, organise et définit les modalités urbanistiques, élabore la mise en œuvre de l'opération et enfin pilote sa réalisation. Ce qui assure à l'ensemble des villes où elle est présente, un renouvellement urbain, un renforcement de la diversité urbaine et la mixité sociale favo-

risant ainsi un développement cohérent des villes et donc, du territoire national.

Il apparaît alors, à partir des réalisations MAETUR, une nette amélioration des conditions de vie des habitants tant des quartiers spontanés restructurés, que des nouveaux quartiers par la requalification de l'habitat et de l'aménagement d'espaces et d'équipement de proximité.

Hervé YAMB



Développement cohérent des quartiers

MAETUR 30 YEARS OF EXISTENCE

On the eve of independence, most, if not all important urban centres in Cameroon had, if at all, only a few hectares of planned development, where one could find properly laid out streets with plots, orderly demarcated, roads and drainage constructed and other urban infrastructure provided. This was true of Yaounde, Douala, Nkongsamba, Garoua, Limbe, to name just a few towns where these pockets of urban planning can be traced back to the colonial days.

In the late 60s and with the growth in industrial development and in the population, it became clear that these cities and towns could not be confined within their existing boundaries.

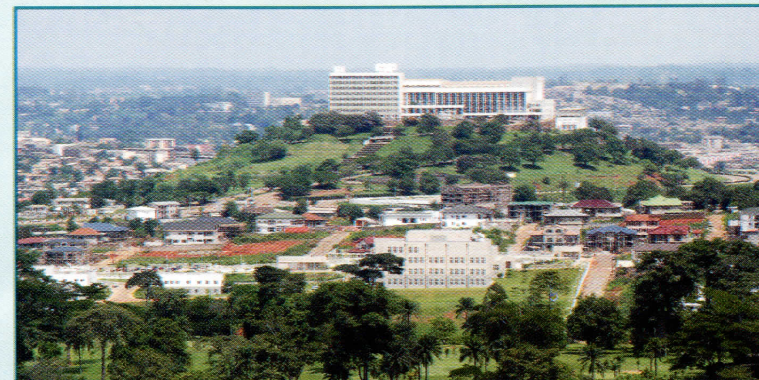
Haphazard developments sprang up within the

cities and the periphery of these towns and cities, to provide the much needed accommodation to the new city dwellers who streamed into the cities and towns from the villages in search of greener pastures. For a long time, there was neither suitable accommodation for this increased population growth, nor already developed land on which these people could build their dwelling houses.

The Government in the face of these difficulties of unplanned development and the absence of proper accommodation for the fast growing population in the urban areas, decided in 1977 to create, the Urban and Rural Land Development Authority, abbreviated in french as MAETUR.

MAETUR is a Public establishment of Industrial Commercial character with the legal status and financial autonomy, placed under the supervision of the Ministry in charge of Town Planning

and Housing, to carry out or cause to be carried out under its responsibility, land development or equipment projects with a view to promoting real estate and housing throughout the Republic of Cameroon.



Golf Ntougou and Congress hall

To do this MAETUR is charged with the responsibility of promoting, at the request of the State or Semi-public bodies, private bodies, or local authorities to study and execute land development projects, such as layouts,

- Road Infrastructures,
- Sanitation and the drainage of Urban and Rural land,
- Carrying out of public equipment projects within the area to be developed and ensuring that such development projects conform to the Town Planning Regulations and architectural designs provided in each of the areas to be developed.

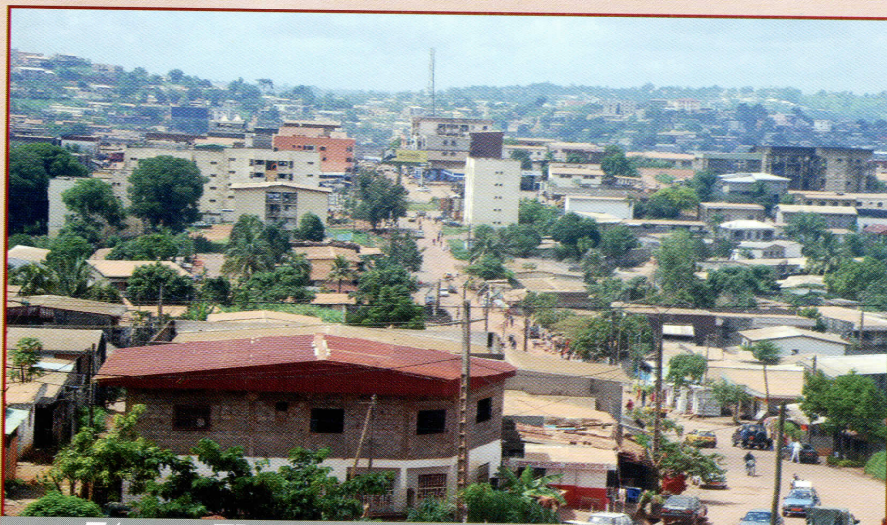
Thomas Kolle EKANEY



Several social equipments

MAETUR ET CADRE DE VIE

L'arrivée de la MAETUR sur un site met un terme à l'habitat sauvage d'un cadre insalubre et anarchique. Les bidonvilles s'estompent.



Etoug-Ebe : un cadre de vie amélioré

En effet, les lotissements MAETUR comportent un ensemble de voies convenablement dimensionnées permettant de fluidifier la circulation. Ils facilitent également l'accès à l'eau potable, éloignant ainsi des résidents, les maladies hydriques.

L'éclairage public qui inonde les rues permet de réduire le taux d'insécurité dans ses cités, et l'écoulement des eaux pluviales est correctement assuré.

Dès lors, les populations résidentes des quartiers MAETUR connaissent un certain confort de vie. Elles y trouvent par ailleurs la satisfaction de leurs besoins d'éducation, de santé, de nutrition, d'activités sportives, culturelles et de tourisme.

Tous ces équipements de proximité précèdent les acquéreurs sur le site, ou alors les parcelles de terrains sont réservées en conséquence. Ce qui évite des déplacements coûteux, pour accéder à ces équipements collectifs.

Les infrastructures marchandes ne sont pas en reste, et l'une des plus significatives est l'imposant Marché de Madagascar à Douala. Mais, on peut aussi citer le Rond Point Express à Yaoundé, le Rond Point de Bonamoussadi, les deux marchés de Biyem Assi...

La vie associative et religieuse, bouillonne dans tous les pôles d'intérêts des acquéreurs des parcelles et des occupants.

En habitat planifié ou restructuré, la MAETUR apporte des solutions à la précarité de la vie des néo-urbains.

Les zones restructurées des quartiers spontanés éloignent les populations du cauchemar des marécages ou « élobis » des quartiers, véritables townships.

Les zones impropres à la construction ou occu-

pées sans discipline urbaine retrouvent un cadre ordonné et équipé après les opérations de restructuration de la MAETUR.

Le cadre de vie décent qu'offre la MAETUR aux occupants de ses parcelles, est une référence en matière d'habitat.

Jean Marie ZAMBO AMOUGOU



Sécuriser les quartiers

LA MAETUR ACTIVE

30 ANS après sa création, la MAETUR est une institution ayant une forte capacité installée, dans la réalisation des projets urbains.



Yaoundé : "vallée de l'ancienne gare"

marécageuse devenue aujourd'hui le Boulevard du 20 mai a permis la fluidité de la circulation au cœur de la ville de Yaoundé, et l'apparition de somptueux bâtiments, tels que, l'Immeuble Ministériel n°2, la PRIMATURE, LE HILTON HOTEL, le siège du CREDIT FONCIER DU CAMEROUN, celui de la CAMTEL...

Mais la MAETUR ne réalise pas physiquement ses projets. Elle est soit maître d'œuvre, soit maître d'ouvrage et dans ces rôles, elle a puisé ces trente dernières années, dans le vivier des entreprises de renommée internationale telles que RAZEL, REYNOLDS, SATOM...et des PME locales à l'instar de SOCAMES, Ets MIMBOE, SEREMAC... qui s'abreuve encore à sa source pour lotir des milliers d'hectares de terrain.

La capacité de la MAETUR à réaliser certaines performances peut elle encore lui être déniée par certains acteurs urbains? Son expertise n'est elle pas avérée au regard de l'étendue et de la qualité des zones par elle urbanisées dans les grandes villes du CAMEROUN ?

Faut il encore relever que c'est fort

de cette expertise que nombreux de ces anciens collaborateurs rayonnent, à l'intérieur ou à l'international, dans les domaines relatifs à la gestion des villes ?

Les besoins en logement estimés à plus d'un Millions d'unités, le taux élevé d'insalubrité dans les villes, devraient dissiper les rapports conflictuels ou concurrentiels entre intervenants urbains.

Evoluer dans le sens de la complémentarité dans la réalisation du vaste projet urbain semble la voie la meilleure pour amorcer une réponse aux attentes des populations.

Alain NTONGA

Cette aptitude à traiter les questions urbaines porte sur des domaines aussi variés que la maîtrise foncière, l'assainissement des eaux pluviales, les réseaux d'eau potable, les voiries urbaines, les équipements collectifs. Bref la MAETUR, sort les sites de l'insalubrité et de l'informel. Elle intervient dans la gestion des réalisations : études, contrôle d'exécution, vente et contrôle de conformité

Il est indéniable que la production de la MAETUR est aujourd'hui remarquable au regard de quelques prestigieuses réalisations comme les quartiers BONAMOUSSADI, MAKEPE, le Marché de MADAGASCAR à Douala, BIYEM ASSI, ETOUG-EBE, MENDONG, GOLF NTOUGOU à Yaoundé.

L'aménagement de la Vallée de la Gare jadis



Biyem-Assi : toujours équiper

AU DELA DE LA PRODUCTION

De l'ère de la production à la préoccupation de « coller » au client



Lotissement à Bonamoussadi

L'accompagnement des clients MAETUR dans le processus d'acquisition et de mise en valeur des parcelles était déjà perceptible : plans types de maisons économiques, assistance lors du montage de dossiers de financement. Mais la grande crise des années 80 qui a sensiblement réduit le pouvoir d'achat des camerounais a amené la MAETUR à réviser de manière profonde ses stratégies.

Au commencement les préoccupations de la MAETUR étaient focalisées sur la production rapide et massive d'espaces devant accueillir des logements nouveaux ou d'augmenter le niveau de service dans les bidonvilles. La collectivité nationale ayant mis en place les mécanismes et appuis facilitant l'accès au logement, la priorité était la livraison. C'est l'ère de la production, la solvabilité des acquéreurs étant favorisée par l'Etat.

Aussi apparaissent Douala Nord et Yaoundé Sud ouest où furent créés 19 876 parcelles entièrement équipées de 449 km de réseau d'eau 382 km d'amenée ? d'électricité, pour 212 km s de routes bitumées avec 347 km de caniveaux bétonnés, en sont des exemples.

L'orientation « productiviste » des activités de la MAETUR est désormais tempérée par la capacité économique des ménages dans un environnement où les appuis de l'Etat ont tari. Coller aux possibilités des clients devient une contrainte vitale.

Ainsi naquirent les nouveaux pôles MAETUR de Yaoundé Nord- Est et de Douala- Est comprenant des lotissements à aménagement partiel, des lotissements à aménagement progressif, à côté des lotissements classiques MAETUR. Les parcelles sont produites ici en fonction de la demande ressentie dans des parts de marché bien ciblées, la taille des parcelles et les prix fixés en conséquence, afin de permettre un positionnement idéal de ceux - ci , et une meilleure acceptabilité par les acquéreurs potentiels .

C'est le cas de LOGBESSOU avec ses 500 parcelles économiques, à Douala, EBOM et sa centaine de parcelles économiques tandis que NKOMO OKOUI allie 500 parcelles économiques et standard, NYOM enfin, comporte 150 lots économiques à Yaoundé, et bien d'autres en projet, font partie de cette production particulière de la MAETUR dont le but est de se rapprocher des préoccupations de sa clientèle.

Antoinette BIKOM



Nsimeyong : l'indispensable eau potable

SOUTENIR LA CLIENTELE

A l'origine la trilogie MAETUR - Société immobilière du Cameroun (SIC) - Crédit Foncier du Cameroun (CFC) devait cheminer en synergie, chacun dans sa spécialité.

L'harmonie du couplage MAETUR-CFC, a permis aux acquéreurs de parcelles des lotissements de la Cité des palmiers à Douala, et de Biyem-Assi 1 à Yaoundé de bénéficier du concours et du financement du Crédit Foncier du Cameroun.

C'est ainsi qu'en 1982 à Biyem-Assi 1, sur un ensemble des 600 lots, 80 % des acquéreurs sont financés par le Crédit Foncier du Cameroun, soit 450 crédits accordés, la tendance étant la même, pour la clientèle de la Cité des Palmiers.

La crise économique des années 80, rend les finan-

cements de lots plus difficiles, et on observe un affaissement ponctué des crédits accordés à la clientèle de Biyem-Assi 2, le taux d'octroi de prêt déclinant à 20%. Les postulants aux logements SIC connaissent les mêmes difficultés d'emprunter.

Face à cette situation, la MAETUR décide de réviser les modalités de paiement de l'acquisition de ses lots, accordant ainsi à ses clients un «appui financier», sous la forme d'une extension de la durée de paiement.

En effet, le passage de l'échéancier de paiement de 4 à 12 mois, voire 18 mois, peut être assimilée à un «Crédit» que la MAETUR accorde à sa clientèle, sevrée du concours du Crédit Foncier du Cameroun.

On peut par ailleurs évoquer d'autres formes d'assistance tels que l'obtention auprès des Bailleurs de fonds, de l'inscription d'un volet de financement



Douala : Harmoniser le paysage urbain

destiné aux acquéreurs de parcelles, ou encore le visa par la MAETUR du plan de l'immeuble à réaliser qui facilite l'obtention du Permis de Bâtir, et constitue un des éléments important dans la processus d'accès à un prêt immobilier. Enfin, la MAETUR s'occupe de toute la procédure d'établissement Titre Foncier, élément décisif dans l'octroi d'un Crédit.

Voilà, une facette des facilités que la MAETUR accorde à sa clientèle pour réaliser une habitation décente.

ABDOUL AZIZ BOUBA BELLO



Une circulation fluide

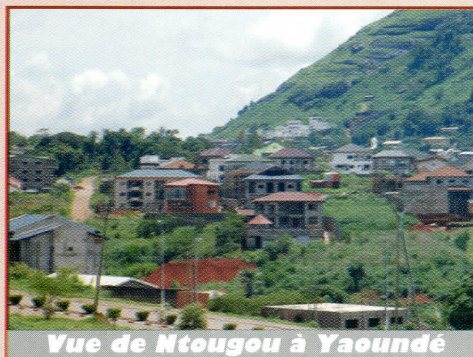
Transaction garantie

La délicatesse des affaires foncières oblige la MAETUR à intégrer dans ses rapports avec la clientèle des dispositions destinées à sécuriser les droits des acquéreurs de ses parcelles.

De l'achat d'un lot auprès de l'opérateur immobilier découle l'émission d'une série de documents dont le but est d'assurer une transaction immobilière cohérente.

C'est ainsi qu'après la visite systématique du terrain convoité, le partenaire signe en toute transparence :

- les cahiers de charges où sont consignées toutes les prescriptions techniques permettant d'assurer des relations de bon voisinage et surtout la garantie d'un paysage urbain harmonieux ;
- le contrat de vente paraphé entre les parties et qui mentionne les caractéristiques essentielles de l'objet de la transaction : localisation, et superficie du lot, ainsi que les modalités d'acqui-



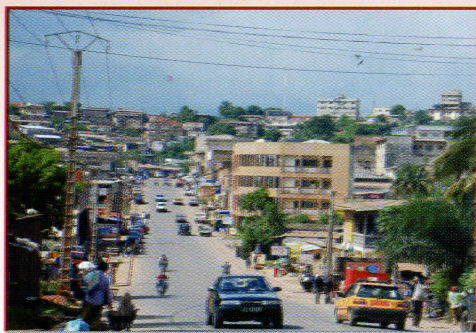
sition, telles que l'échéancier de paiement ;

- la MAETUR s'entoure par ailleurs de toutes autres précautions auprès des tiers.

Elle a ainsi une obligation de diligence du suivi des dossiers de Titres Fonciers auprès des notaires et des services domaniaux.

La finalité de cette démarche est la délivrance impérative de ce document à l'acquéreur, pour le conforter dans la jouissance de sa parcelle.

La fiabilité de cette démarche est la satisfaction de l'acquéreur de la MAETUR.



Main street in South West Yaoundé

Elisabeth OBE

MAETUR, 30 ans déjà

The Realisations of MAETUR

This Public Body has a team of Technical, Professionals who have knowledge and experience on the use and development of land, be it in the Urban or rural areas. These professionals include amongst others :

Civil Engineers, Surveyors, Town Planners, Architects, Economists, Legal, Financial and Commercial experts, who are able and willing to change the face of a parcel of land into a properly planned and integrated neighbourhood, based on the overall approved Town Plan of the area concerned.

Today MAETUR has played an important role in the last thirty years as follows:

Partners: *With the State, Municipal Councils / Urban Councils / Local Councils.*

State Enterprises

- Financial Institutions
- Private Individuals

1. Relations with Partners

• Acting for or on behalf of Partners

- Supervision of works on behalf of the Partners (owners)
- Advise on Real Estate Transactions.
- Agency responsible for carrying out technical works

concerning the use and development of land, especially in the Urban areas.

Within the last 30 years MAETUR has worked on projects worth more than 200 Billion FCFA.

- Supervision of works on behalf of Owners and her own works
- Development of the New Town Center in Yaoundé, traditionally referred to as "Boulevard du 20 Mai" which runs from the "Carrefour Warda" to the Central Post office with all its Town Planning and Architectural designs respected.
- Preliminary Site Works for the pilot SIC project of 1200 houses in Yaoundé, Douala and Edea.
- The Madagascar Market in Douala-Nylon (20 000m, of which 1200m is covered and about 2500 shops)
- The Triennial 1, Housing Project of 7500 SIC houses in Yaoundé, Douala and certain Provincial Headquarters.
- The technical studies; Preliminary site works and the realisation of the project were possible by the delegation to MAETUR of the State funds intended for this purpose.
- Control of Road Repair works in Yaoundé City.
- Studies concerning the siting of the Agricultural shows of Maroua, Ebolowa and Bertoua.
- Studies and supervision of the realisation of the layout "LES HAUTEURS DU GOLF" owned by SOCIA. (Société Civile immobilière de L'AFAMBA)

Thomas Kolle EKANEY

RESTRUCTURATION URBAINE

L'Etat a entrepris dans les années 80 un programme de restructuration urbaine à Douala dénommée projet Nylon, dont la gestion a été confiée à la MAETUR



Nylon : des voies coûte que coûte !

Ce projet devait permettre à cette vaste zone de 700 hectares peuplée de 200 000 habitants de sortir de la marginalité et de s'intégrer à la ville de Douala par un vaste programme de construction d'infrastructures primaires : routes, drains, réseaux divers, et de mise en place de plusieurs équipements collectifs d'accompagnement.

Une opération test de régularisation foncière sur des quartiers de la zone était programmée, avec diverses actions d'appui à l'organisation de la population pour leur prise en main, ainsi que le relogement des familles déplacées dans une zone de recasement aménagée à cet effet.

A l'aide des financements de l'Etat du Cameroun à travers la Banque Mondiale et de la Coopération

Suisse, la MAETUR a réalisé des infrastructures, tels que, le Marché de MADAGASCAR, Le Boulevard Nord -Sud, reliant l'axe lourd à la zone industrielle de Bassa, le Boulevard urbain Est, épine dorsale du projet, qui part du boulevard de l'Aéroport de Douala vers NDOGPASSI à travers trois quartiers de la zone, délestent ainsi en cas d'urgence la circulation de l'Axe lourd Yaoundé-Douala.

Après ces travaux, la restructuration progressive a été menée par l'aménagement de deux quartiers, de relogement de 900 parcelles à DIBOM et de 5000 lots à NDOGPASSI..

La crise économique des années 90 n'a pas permis à l'Etat de soutenir ce programme ambitieux, ni en achevant Nylon, ni en l'étendant sur d'autres villes du Cameroun. De plus, les bénéficiaires des parcelles viabilisées ayant subi une baisse des revenus, la récupération des coûts d'aménagement était dès lors devenue difficile.

22 000 ménages vivent dans la zone Nylon.

Dans les années 90, le projet Nylon était le plus grand projet mondial de rénovation urbaine et un grand champ d'expérimentation et de foisonnement d'idées en gestion urbaine. Il a servi de modèle pour la mise en place de projets de

restructuration tant en Afrique, qu'en Amérique Latine.

S'inspirant des leçons du projet Nylon, la MAETUR a initié un projet test de restructuration à Koptchou III à BAFOUSSAM. Son originalité réside dans le relogement des populations sur le même site, ainsi que dans la sécurisation dès le départ des aspects juridiques de la restructuration.

Les quartiers spontanés constituent près de 70% du tissu urbain. Notre pays ne pourra pas longtemps s'économiser de vastes opérations de restructuration des quartiers.

Alors à quand la Restructuration des quartiers BRIQUETERIE, MVOG ADA, et autres NDOG-BONG ?

Jacques MBOGLE



Rénovation urbaine : un boulevard à Nylon

The future of MAETUR

One can only say that this Company has contributed very largely to the orderly extension of our principal cities especially Yaounde and Douala where large areas which form more than 25% of the two cities today were studied, planned and developed under the supervision of MAETUR and these stand out very clearly today as the best. This is in contrast to other parts of our cities which may have expensive but yet unplanned developments which are initially obsolete because they lack the special technical considerations which come into play in the organisation of a neighbourhood in an urban area.

Unfortunately the rhythm of production of developed land by MAETUR in the nineties has greatly reduced,

due to the complete absence of the State subvention, which then accompanied the housing policy and the urgent desire at that time to provide social housing.

Housing needs undoubtedly continue to be acute as the population increases and it is estimated that more than one million housing units are required in our cities.

The production of a large number of housing units with the support of the

State needs to be encased

within a legal framework which should be put in place so that it equally restructures the slum areas where about 60 to 70% of the urban population is to be found today. The putting in place of such a programme shall usher in a new era for the rehabilitation of many Urban Developers, and notably MAETUR.

Today MAETUR does not seem to have the serious support of the Powers that be, mindful of its doubtful legal status for so many years since it was due proper restructuring. To this one may equally add the timid approach towards the solutions of Town Planning and



Yaounde : "May 20th Avenue"

other Urban problems which continue to plague our fast growing towns and cities and which require very urgent attention to avoid referring to our towns and cities in the future as Up-graded-slums.

One solution to these problems lies on the urgent need to give to MAETUR and other planning authorities that real autonomy (financial, legal and administrative, etc.) which can permit them to make a significant and positive change in the out look of our fast growing towns and cities.

Thomas Kolle EKANEY



MAETUR : What future?

La ronde des Directeurs Généraux

A chaque forêt un géant ;
A chaque groupe un chef d'orchestre.

En 30 ans, la MAETUR, dans la réalisation de sa partition de l'offre de l'habitat a connu des conduites variées sous la houlette de plusieurs directeurs généraux.

Après l'initiateur **Jacques PANTIER** Directeur Général de la MAETUR, dès sa création en 1977, le pionnier baroudeur **Philippe Paul BODIQU**, venu de sa France natale comme cadre de la coopération technique, tient le gouvernail de 1979 à 1983 en mobilisant les idées et les ressources pour que le boteur MAETUR déforeste et pousse les terres vierges ou en friche pour développer les premières cités MAETUR. Ce Directeur Général doit tester et roder la machine pour répondre aux exigences d'une course en solitaire dans un terrain escarpé. Il conduit la MAETUR au triomphe avec maillot jaune. C'est le début de l'âge d'or en 1983, favorisé par les approvisionnements massifs de l'Etat.

Le relais est remis à **Jean Pierre SAVARY**, toujours de nationalité française, qui continue la montée en puissance du dispositif de production des trames assainies et planifiées de 1983 à 1987 pour le summum de l'âge d'or de l'habitat social.

Avec ce dirigeant, la MAETUR confirme ses marques et occupe le maximum de champs de terre, de personnes et de ses métiers.

Elle monte si haut que lorsque le coup de la crise économique la surprend en vol de croisière et installe une forte turbulence à l'avancée de sa campagne, elle doit rechercher ses repères. Deux Directeurs adjoints officient entre 1987 et 1990.

Vient ensuite **Auguste ARCADE**, français des Antilles, alors que la tempête s'est installée. ARCADE sur le

comme **Auguste CESAR** prolonge le pont de l'appui managérial Outre Mer pour régir et générer la production de l'habitat. il annonce le cap de la nécessaire réduction de la voile. Suivra en 1990, l'éclipse, **Hervé BLANDIN**, et la MAETUR sera sevrée de l'assistance technique française directe.

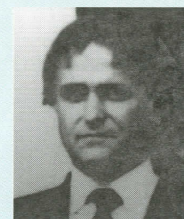
Le premier camerounais, véritable pilote en chef de la MAETUR, est **André MAMA OMGBA FOUA** qui prend les commandes en 1991 dans un contexte de bourrasque socio-économique, avec l'amenuisement des appuis techniques et financiers de la France, du Gouvernement et des Bailleurs de fonds. Parallèlement, les bénéficiaires et acquéreurs des produits MAETUR perdent fortement de leur capacité financière.

Avec un équipage réduit, des moyens techniques et financiers limités et sans beaucoup de projets à mouder, l'actuel Directeur relance la Société sur les friches de ses missions de résorption de la crise de l'habitat décent. Des trésors de créativité sont développés, dont l'un des exemples est la mise en œuvre de l'aménagement concerté avec les communautés villageoises.

Depuis, c'est l'engagement total à relever les défis du déficit des lots à bâtir et des logements au Cameroun.

L'âge d'or de 1990 est passé, mais le meilleur est à venir.

Jean Marie ZAMBO AMOUGOU



Philippe Paul BODIQU
1979 - 1983



Jean Pierre SAVARY
1983 - 1987



Auguste ARCADE
1988 - 1990



Hervé BLANDIN
Juil 1990 - Nov 1990



André MAMA FOUA
depuis 1991

LA MAETUR ET VOUS

Vous savez que la MAETUR peut aménager une parcelle pour votre logement. Mais connaissez-vous les différents métiers qui concourent à la production de cette parcelle ?

Vous êtes propriétaire terrien individuel ou collectif, et souhaitez obtenir des informations précises sur votre terrain ? Adressez vous donc à la MAETUR, OPERATEUR FONCIER.

Des levés topographiques y seront effectués pour le localiser, l'évaluer, et même procéder à la régulation foncière. Vous repartirez ainsi nanti de votre Titre Foncier.

La MAETUR compte également en son sein, un BUREAU D'ETUDES au service de tout particulier ou entreprise désireux de réaliser un ouvrage : Voirie urbaine, ouvrage d'art, route, réseau d'assainissement ou même le montage d'un dossier de consul-

tation des entreprises ou dossier d'appel d'offres.

Toute collectivité villageoise peut solliciter la réalisation d'un lotissement, d'une alimentation en eau potable ou en électricité.

Vous êtes candidat à l'obtention d'un prêt pour une construction.

La MAETUR est experte dans le montage des dossiers de financement ou dans la procédure relative à la récupération des coûts de la vente.

Vous êtes sur le point de construire un logement, un ouvrage, une voie.

Le CONTROLE DE CONFORMITE consiste à vérifier la normalité de la mise en œuvre des matériaux en vue de la réalisation des ouvrages.

MAETUR peut donc assurer l'expertise de projets déjà



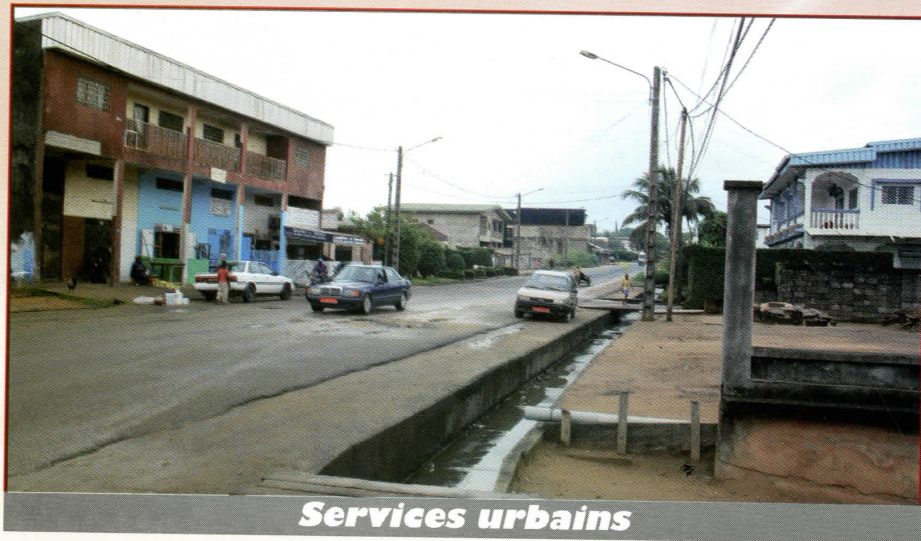
La respiration ... verte.

réalisés ou en cours de réalisation, afin d'en évaluer la conformité aux normes.

La MAETUR apporte aussi son concours technique à tout Maître d'Ouvrage désirant réaliser un projet dans le cadre de la Maîtrise d'Ouvrage Délégué.

Telle est, la face cachée de la MAETUR.

Jean Roger ABANDA



Services urbains

MAETUR ET PARTENARIAT

Organisme au service des autres, la MAETUR ne s'est développée qu'à travers des partenariats divers avec l'Etat, les Collectivités publiques territoriales décentralisées, des entreprises, des collectivités coutumières, etc.



Douala : le tandem SIC - MAETUR

La MAETUR agit en tant que maître d'œuvre pour le compte de l'Etat et des collectivités concernées.

Elle peut donc se substituer à l'Etat à sa demande pour tout ce qui est des interventions ayant trait au cadre de vie des populations.

Elle est ainsi capable de répondre aux sollicitations des projets des collectivités publiques, comme Maître d'œuvre des organismes publics ou parapublics et dans ce volet, ses interventions les plus saillantes sont la viabilisation des terrains ayant accueilli les cités de la Société Immobilière du

Cameroun (SIC) :

- *Biyem Assi -Mendong et Cité Verte à Yaoundé ;*
- *Bonamoussadi- Maképé- Kotto & autres, Cité des Palmiers à Douala ;*
- *Le camp SIC Mbanda à Edéa ;*
- *Angalé à Ebolowa et Roumdjé Adja à Garoua ;*
- *Les Camps SIC de Limbé de Bertoua, et de Maroua.*

D'autres part un programme de camps de fonctionnaires a été étu-

dié en son temps pour les localités de *Poli-Tcholé, Tibati, Banyo, Foumban, Mbanda, Dschang, Sangmelima, Meiganga et Ngaoundéré.*

A côté de ces commandes spécifiques de l'Etat, se sont développées bien d'autres réalisations avec des Particuliers, telles que la livraison clef en main du lotissement communal de 500 par-

celles de BANGUE à Douala , ou les opérations d'aménagement concerté de MBANGA BAKOKO, NKOMO-OKOUI, NYOM... elle a même aménagé un espace agricole rural a NTUI.

Voilà résumés, les 30 ans de Partenariat de la MAETUR avec des acteurs de tout ordre.

Amadou LOGONE



Canaliser ...

VIE D'ENTREPRISE

Du travail à la famille en Entreprise



MAETUR 30 ans : La marche sportive...

Le soleil radieux qui filtre les persiennes des locaux de la MAETUR inonde son personnel de lumière et de gaieté.

Le personnel MAETUR, conscient de la nécessité d'entretenir des liens de solidarité, de promouvoir l'idéal associatif et un esprit d'entraide au sein de la Société, est regroupé en une amicale dénommée «AMICALE DES AGENTS MAETUR» (AMIMA) dont l'objectif est de permettre aux agents MAETUR de mieux se connaître, par le jeu de contacts réguliers, empreints d'amitié, et d'assistance mutuelle.

A l'actif de cette amicale on peut noter la mise en place d'une structure d'élevage de poulets, l'organisation d'une conférence sur le SIDA, ponctuée par

MAETUR, 30 ans déjà

une remise de diplômes à certains membres méritants, et la marche sportive inaugurant la fête des 30 ans de la MAETUR

Certaines rencontres sont parfois organisées en session de réflexion, de conférences-débats, d'excursions.

Sa devise est Amitié - Entraide - Progrès !

Génération 2000 : Solidarité - Dynamisme - Détente, est sa devise

Afin d'apporter un brin de jeunesse et de dynamisme à l'Entreprise, un autre regroupement des jeunes recrutés dès l'an 2000 a vu le jour en Juin 2002 sous la dénomination «**GENERATION 2000**», avec pour dessein de réduire la distance sociale entre les membres.

Cette Association s'est distinguée par une excursion dans la région de Kribi, ses rencontres hebdomadaires au parcours Vita et ses constantes «virées» dans les places de la ville de Yaoundé. Jeunesse oblige ! La MAETUR a aussi en son sein des équipes de football, à Yaoundé et à Douala, les autres sociétaires assurant leur maintien physique dans un club de leur choix.

Il faut enfin noter la sincère et permanente collaboration des délégués du personnel tout au long des années et notamment leur appui aux dirigeants lors des difficiles traversées de la vie de l'entreprise.

Le but de tous ces rapprochements est de permettre une symbiose dans le comportement du personnel, pour la bonne marche de la MAETUR.

Bernadette ZIBI ZOMO



... et la joie d'être ensemble.

LA MAETUR DEMAIN



Concrétiser le rêve du citoyen

La MAETUR a-t-elle atteint les objectifs a elle assignée ? Comment se comporte t-elle devant les importants besoins en logement ?

En termes qualitatifs on peut dire, mission accomplie. Les nombreux quartiers créés çà et là, remarquables pour la qualité de la vie dont jouissent les habitants, avec la présence des commodités (routes, électricité, eau potable), la sécurisation de la propriété, ainsi que la présence des équipements collectifs (écoles, centres de santé, équipements scolaires, etc.), en sont la preuve. En termes quantitatifs, la MAETUR, présente dans toutes les provinces, a pu loger environ un Million de citoyens ; performance honorable, mais relative devant l'immensité des besoins, chiffrés à plus d'un Million...

de logements !

Les pouvoirs publics s'attèlent à relancer la machine de la production de masse de logements. Dans la réalisation de ces programmes, la MAETUR est prête à jouer un rôle majeur, fort de sa qualification avérée en tant que Opérateur Foncier, et Aménageur.

Comme structure, la MAETUR est et restera soumise à l'obligation de l'équilibre

financier. Elle devra parallèlement aux programmes sociaux – entendus aidés par l'Etat – développer des activités auto finançables.

Dans les deux cas, elle se doit de garder entre autres pistes, le cap sur les opérations d'aménagement concerté qui lui ont permis de rester présente sur le marché de l'habitat.

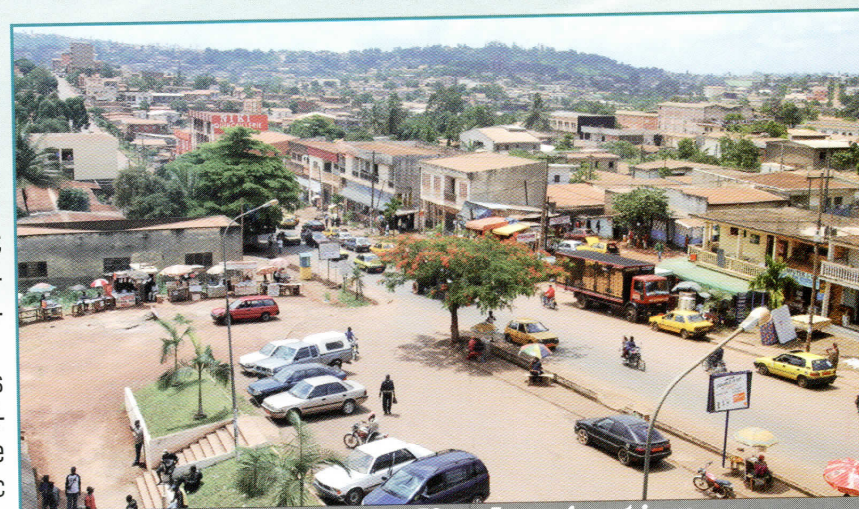
Afin de maintenir les meilleures relations avec sa clientèle, la MAETUR, est condamnée à améliorer le niveau de services en rapport avec les ménages ciblés, la part de

revenu destinée au logement ne devant pas excéder le cap des 30%.

Pour ce faire devront être explorés, entre autres, l'accès des ménages au crédit, une meilleure prise en charge des réseaux d'électricité et d'eau potable, et même de voirie.

La MAETUR doit continuer à participer à la réflexion sur les questions urbaines, et, en synergie avec les autres acteurs urbains. Elle devra surtout trouver les moyens de réaliser son rêve, celui, de relancer la production de logements de masse et de structurer nos villes. Tel est son défi.

Alain NTONGA



Le défi de l'urbanisation



Directeur de Publication : André MAMA OMGBA FOUA

Conseiller à la rédaction : Louis Roger MANGA

Coordonnateur : Alain NTONGA

Secrétaire : Aline NGO NYEMB

Mise en page Photogravure & Impression : Colorex 22 21 47 95

DOUALA - BONAMOOUSSADI

Douala - Nord

B.P: 3429 Douala - Cameroun

Tél.: (237) 33 47 89 93 / 33 47 89 94

Fax : (237) 33 47 49 32

DOUALA - NYLON

Marché - Madagascar

B.P: 3429 Douala - Cameroun

Tél.: (237) 33 37 61 00

Fax : (237) 33 37 50 28

BAFOUSSAM

Place des fêtes de Bafoussam

B.P: 1289 Bafoussam

Tél.: (237) 33 44 29 51 / 99 92 33 43

BUEA

Tél.: (237) 99 94 56 06

FRANCE

Place François Mitterrand,
94 140, ALFORTVILLE

Tél.: (33) 06 10 83 82 70

06 20 60 63 86

E-mail : maetur.france@wanadoo.com

KRIBI

Tél.: (237) 99 85 69 55

SIEGE YAOUNDE

Quartier Hippodrome - 716, av. Winston Churchill • B.P: 1248 Yaoundé - Cameroun • Tél.: (237) 22 23 31 13 / 22 22 21 02 • Fax : (237) 22 23 31 90
E-mail : maetur@maetur.cm