

ARRETE N° 0009/E/2/MINDUH DU 21 août 2008
Fixant les normes d'habitat social.

LE MINISTRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE L'HABITAT,

- Vu la constitution ;
- Vu la loi n° 97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière;
- Vu la loi n°2001/20 du 18 décembre 2001 portant organisation de la profession d'agent immobilier ;
- Vu le décret n° 2004/320 du 8 décembre 2004 portant organisation du Gouvernement, modifié et complété par le décret n° 2007/268 du 7 septembre 2007 ;
- Vu le décret n°2005/190 du 3 juin 2005 portant organisation du Ministère du Développement Urbain et de l'Habitat ;
- Vu le décret n°2006/308 du 22 septembre 2006 portant réaménagement du Gouvernement ;
- Vu le décret n°2007/1138/PM du 3 septembre 2007 fixant les modalités d'application de la loi n°2001/020 du 18 décembre 2001 portant organisation de la profession d'agent immobilier ;
- Vu le décret n°2007/1419/PM du 2 novembre 2007 fixant les conditions d'application de la loi n°97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière,

ARRETE :

CHAPITRE I :
DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er.- L'habitat est un espace de vie qui comprend, notamment, des habitations, des équipements collectifs (marchés, centres de santé, écoles, services publics, bâtiment publics...), des infrastructures (voiries, fontaines publiques, jardins publics, aires de loisirs, espaces de jeux, places et monuments publics...) et des réseaux (assainissement, eau, électricité, téléphone, informatique...).

Article 2.- Le logement est un espace bâti qui sert à abriter des personnes ou des ménages.

Article 3.- L'habitat social est celui dont une partie du coût est à la charge de l'Etat, d'une collectivité Territoriale Décentralisée ou de toute autre institution publique, destiné aux ménages à faibles revenus.

Article 4.- L'opération immobilière à caractère social, est une opération dont 75% au moins des produits sont constitués des parcelles ou des logements sociaux.

Article 5.- Le concours de la puissance publique prévue à l'article 3 ci-dessus peut revêtir les formes suivantes :

1. la mise à disposition du foncier ;
2. l'octroi du financement direct ou des facilités fiscales ;
3. la prise en charge totale ou partielle des infrastructures d'approche.

Article 6.- La cible des opérations d'habitat social est déterminée en fonction du niveau et de la taille du ménage.

Article 7.- Les niveaux de revenus permettant l'éligibilité aux opérations d'habitat social sont fixés sur la base du salaire minimum interprofessionnel garanti (SMIG) ou du taux d'inflation, par arrêté conjoint des Ministres chargés respectivement de l'habitat et des finances.

CHAPITRE II: **DE LA DETERMINATION DES NORMES D'HABITAT SOCIAL**

Article 8.- Pour toute opération d'habitat social, les dispositions de référence doivent être celles contenues dans les textes régissant l'urbanisme et la construction.

SECTION I: **DES NORMES D'AMENAGEMENT**

Article 9.- (1) Le programme minimum de tout projet d'aménagement pouvant bénéficier de l'aide évoquée à l'article 20 du décret n°2007/1419/PM du 02 novembre 2007 sus visé, doit s'inscrire dans une contenance superficielle minimale de cinq milles (5000) m² avec un rendement maximum de vingt cinq (25) lots.

(2) Ledit programme comprend les prestations minimales suivantes :

1. voirie carrossable en terre ;
2. drainage des eaux pluviales par des collecteurs maçonnés ;
3. réseau d'eau potable sans branchements individuels ou à défaut, installation des points d'eau potables tous les deux cents (200) mètres ;

4. réseau d'électricité ;
5. aires de stationnement.

Article 10.- (1) Le promoteur du projet doit réserver une superficie d'au moins 30% de son programme pour la voirie et les équipements d'accompagnement obligatoires

(2) L'affectation des réserves prévue à l'alinéa (1) ci-dessus, se fait conformément aux grilles de répartition des équipements en vigueur.

(3) Dans le cas de plusieurs programmes adjacents, l'utilisation des réserves des nouveaux projets doit tenir compte des affectations antérieures.

Article 11.- Lorsqu'un programme est exécuté dans une ville dotée d'un plan d'urbanisme, l'affectation des réserves doit s'y conformer.

Toutefois, en l'absence d'un plan, le responsable de l'urbanisme territorialement compétent décide de l'affectation des réserves.

Article 12.- (1) Les superficies des parcelles individuelles sont comprises entre cent cinquante (150) et trois cents (300) m².

(2) Les superficies des parcelles pour les logements collectifs sont comprises entre huit cents (800) et mille six cents (1600) m² avec un coefficient d'occupation du sol conforme au règlement d'urbanisme en vigueur.

Article 13.- Les emprises minimales des voies ainsi que les maillages sont déterminés en fonction de leur catégorie et doivent être conformes aux normes en vigueur.

Article 14.- Le promoteur est tenu de proposer dans son projet, le mode le plus approprié d'assainissement des eaux usées en tenant compte du pouvoir épurateur du sol et de la concentration des parcelles qui doivent être toutes assainies.

Article 15.- Le promoteur doit prévoir une bouche d'incendie à une distance maximale de quatre cents (400) m de chaque parcelle.

SECTION II **DES NORMES DE LOGEMENTS**

Article 16.- (1) Le programme minimum de tout projet d'habitat social doit comporter vingt cinq (25) logements. Ceux-ci peuvent être des bâtiments individuels ou collectifs, isolés, jumelés ou en bandes de trois (3) logements au maximum.

(2) Ils doivent être tous accessibles au moins par une voie piétonne.

Article 17.- Les logements collectifs peuvent être des immeubles de hauteur ne dépassant pas le rez-de-chaussée plus 4 étages c'est-à-dire ayant une hauteur maximum seize (16) mètres.

Article 18.- (1) La construction des logements sociaux doit se faire avec les matériaux durables homologués.

(2) Une liste de matériaux autorisés sera publiée en tant que de besoin par décision conjointe des Ministres chargés respectivement de l'habitat et des normes.

Article 19.- Le promoteur doit prévoir des parkings à une distance maximale de trois (300) m des logements.

Article 20.- (1) La densité maximale à l'hectare cessible doit être de cinquante (50) logements. Un logement comprend des pièces principales (salon et chambre) et des pièces de service (cuisine et salles d'eau).

(2) Chaque logement occupe une superficie minimale de soixante (60) m² hors œuvre et comprend au moins deux (2) chambres, un salon, une cuisine et une salle d'eau.

(3) Chaque pièce principale doit avoir une surface minimale de douze (12) m², surface utile.

Article 21.- Le coefficient d'occupation et d'emprise au sol doit être conforme aux prescriptions du cahier des charges préalablement approuvé par l'Administration compétente en la matière.

SECTION III

DES NORMES DE FINANCEMENT

Article 22.- Tout promoteur ou tout acquéreur éligible au programme d'habitat social peut solliciter un prêt auprès d'une institution financière spécialisée en vue du financement de son opération.

Article 23.- Toute institution financière intervenant dans le secteur de l'habitat social peut bénéficier des avantages fiscaux ou autres en vue de la réduction du taux d'intérêt des prêts accordés aux promoteurs et acquéreurs desdits programmes.

Article 24.- (1) L'octroi des prêts prévus aux articles 22 et 23 ci-dessus est soumis à un certain nombre de garanties au profit des institutions de financements tels que l'aval de l'Etat pour les financements extérieurs ou les hypothèques concédées par le promoteur ou l'acquéreur.

(2) Les dits prêts ne doivent servir qu'à la réalisation des opérations répondant aux normes d'habitat social.

SECTION IV
DU PRIX DE CESSION ET DE LOCATION

Article 25.- Les parcelles et les logements réalisés dans le cadre des opérations d'habitat social sont destinés principalement à l'accession à la propriété.

Toutefois, dans le cadre d'un programme, une quote-part peut être affectée à la location au profit des personnes ou des ménages éligibles aux opérations d'habitat social.

Article 26.- Le prix de cession d'un immeuble dans le cadre des opérations d'habitat social comprend :

1. le prix du terrain et les frais d'acquisition y afférents ;
2. les dépenses relatives aux travaux d'aménagement et d'équipement du terrain ;
3. les honoraires d'études (techniques, géotechniques, architecturales etc...) et de contrôle ;
4. le coût de construction des logements ;
5. les frais divers de gestion et de commercialisation ;
6. les frais financiers.

Articles 27.- Le calcul du prix de cession de l'immeuble intègre outre le prix de cession tel que défini à l'article 26 ci-dessus, la rémunération du promoteur déduction faite du concours de la puissance publique

Article 28.- Les réseaux primaires et secondaires étant à la charge de la puissance publique, seules les dépenses des réseaux tertiaires, à la charge du promoteur, entrent dans la constitution du prix de cession.

Article 29.- Les plafonds des prix de cession et de location sont déterminés annuellement par arrêté du Ministre chargé de l'habitat.

CHAPITRE III
DES CONDITIONS D'ACCES AUX PROGRAMMES
D'HABITAT SOCIAL

Article 30.- Les parcelles ou les logements sociaux ne peuvent être attribués qu'une seule fois à un ménage.

Article 31.- Les bénéficiaires des programmes sociaux doivent remplir les conditions suivantes :

1. ne pas avoir de patrimoine immobilier dans la ville où est situé le lot ou le logement à la date de l'acquisition ;

2. s'engager à mettre en valeur le terrain dans un délai maximum de trois (03) ans et dans le respect du cahier des charges du lotissement ;

3. avoir un revenu mensuel inférieur ou égal aux plafonds fixés par l'arrêté conjoint des Ministres chargés respectivement des finances et de l'habitat ;

4. s'engager à occuper personnellement le logement ainsi construit pendant une durée minimale de cinq (5) ans.

CHAPITRE IV **DISPOSITION FINALE**

Article 32.- Le présent arrêté sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais./-

Yaoundé, le 21 août 2008

**LE MINISTRE DU DEVELOPPEMENT
URBAIN ET DE L'HABITAT,**

CLOBERT TCHATAT