



# LES ACTIONS GOUVERNEMENTALES INHERENTES AUX LOGEMENTS SOCIAUX

PAR

**MOHAMAN BELLO**

SOUS-DIRECTEUR DE L'HABITAT SOCIAL (PI)

JOURNÉE MONDIALE DE L'HABITAT 2023.

TABLE RONDE: PRODUCTION EN MASSE DES LOGEMENTS DECENTS ET ABORDABLES

JOURNEE MONDIALE DE L'HABITAT 2023  
TABLE RONDE: PRODUCTION EN MASSE DES LOGEMENTS DECENTS ET ABORDABLES  
LES ACTIONS GOUVERNEMENTALES INHERENTES AUX LOGEMENTS SOCIAUX

2

## PLAN DE L'EXPOSÉ

- **Contexte ;**
- **Définitions de quelques concepts clés ;**
- **Etat des lieux et difficultés rencontrées dans la mise en œuvre du PGCLS ;**
- **Politique National de l'Habitat ;**
- **Conclusion.**



**JOURNEE MONDIALE DE L'HABITAT 2023**  
**TABLE RONDE: PRODUCTION EN MASSE DES LOGEMENTS DECENTS ET ABORDABLES**  
LES ACTIONS GOUVERNEMENTALES INHERENTES AUX LOGEMENTS SOCIAUX

3

## **I. Contexte**

- D'après les données du Recensement Général de la Population et de l'Habitat de 2005, le Cameroun comptait 9 villes de plus de 100.000 habitants, 23 villes d'au moins 50.000 habitants et 78 localités d'au moins 10.000 habitats réparties entre toutes les régions.
- Cette situation est la résultante de la forte poussée démographique ainsi que de l'exode massif des populations des zones rurales vers les villes, consécutif à la crise économique du milieu des années 80.
- Il apparaît néanmoins que l'armature urbaine du Cameroun, constitue un atout indéniable pour l'économie et le développement de notre Pays, car comme le souligne le Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi (DSCE), le secteur urbain produit à lui seul plus de 60% du PIB national.
- Or force est de reconnaître que malgré cet atout, nos villes peinent encore à être les moteurs de la croissance et de la création des richesses, notamment en raison de l'insuffisance des financements alloués à ce sous-secteur.
- En conséquence l'on déplore la précarité des infrastructures et services urbains de base, notamment, les voiries, l'eau, l'électricité ; et la prolifération des bidonvilles ou des habitats sous-structurés, avec pour corollaires l'aggravation de la pauvreté et de l'insécurité.

**JOURNEE MONDIALE DE L'HABITAT 2023**  
**TABLE RONDE: PRODUCTION EN MASSE DES LOGEMENTS DECENTS ET ABORDABLES**  
LES ACTIONS GOUVERNEMENTALES INHERENTES AUX LOGEMENTS SOCIAUX

4

- Pour remédier progressivement à la situation actuelle, le Gouvernement, sous la très forte impulsion du Président de la République, **Son Excellence Paul BIYA**, s'est doté d'un cadre juridique et institutionnel approprié et en constante amélioration, et a mené ou encouragé diverses opérations permettant d'atténuer les déficits.
  
- **Au plan juridique** et sans être exhaustif, on peut citer six (06) lois avec leurs décrets d'application respectifs, portant notamment sur la promotion immobilière, la profession d'agent immobilier, l'urbanisme, la location-accession, la vente d'immeubles à construire et la copropriété ;
  
- **Au plan opérationnel**, on peut citer le Programme Gouvernemental de construction de 10.000 logements sociaux initié en décembre 2009, par le Chef de l'Etat.

**JOURNEE MONDIALE DE L'HABITAT 2023**  
**TABLE RONDE: PRODUCTION EN MASSE DES LOGEMENTS DECENTS ET ABORDABLES**  
LES ACTIONS GOUVERNEMENTALES INHERENTES AUX LOGEMENTS SOCIAUX

5

## II. Rappel de quelques concepts clés

- **Habitat Social** : L'arrêté N°0009/E/2/MINDUH du 21 août 2008 fixant les normes d'habitat social, à son article 3 définit l'habitat social comme « celui dont une partie du coût est à la charge de l'Etat, d'une Collectivité Décentralisée ou de toute autre institution publique, destiné aux ménages à faible revenu » ;
- **Logement** : est un espace bâti qui sert à abriter des personnes ou des ménages ;
- **Logement Social** : est un espace bâti qui sert à abriter les personnes ou les ménages ne pouvant acquérir ou louer un logement, lorsque toutes les charges de construction et d'aménagement sont répercutées dans le prix de vente ou le loyer;
- **Cible** : tout bénéficiaire des produits ayant fait l'objet de l'aide ou de la subvention des pouvoirs publics.

Cette notion de **cible**, renvoie spécifiquement à deux concepts sous-jacents que sont la **légitimité** (droit au produit...) et **l'éligibilité** (respect des critères d'octroi du produit...). Il s'agit d'un indicateur essentiel devant sous-tendre les politiques de logement et d'habitat social du Gouvernement, au profit des populations vulnérables.

### III. Etat des lieux et difficultés rencontrées dans la mise en œuvre du PGCLS

#### 1. Etat des lieux

- Les différentes composantes dudit Programme sont :
  - ▣ La construction de 1 675 logements sociaux à Yaoundé, à Douala ;
  - ▣ La construction de 1 520 logements par le biais de la Coopération Chinoise dans six (06) villes ;
  - ▣ La construction de 800 logements dans le cadre du volet Habitat du Plan d'Urgence Triennal (PLANUT) décidée en 2015 par le Chef de l'Etat ;
  - ▣ La construction de 640 logements par la firme multinationale Suisse COFFOR CEMAC S.A, sous financement initial d'un pool bancaire (Afriland, Ecobank et BGFI Bank) ;
  - ▣ La réalisation de 10 000 logements sociaux, dont 224 en phase pilote à EKOKO II, avec l'implantation d'une usine de préfabrication à NKOLMEYOS par la firme Italienne PIZZAROTTI.

**JOURNEE MONDIALE DE L'HABITAT 2023**  
**TABLE RONDE: PRODUCTION EN MASSE DES LOGEMENTS DECENTS ET ABORDABLES**  
**LES ACTIONS GOUVERNEMENTALES INHERENTES AUX LOGEMENTS SOCIAUX**

7

**i. Caractéristiques des logements construits:**

**ii. Construction des 1 675 logements sociaux :**

Villes	Nombre d'unités	Nombre de pièces	Superficie des logements (m <sup>2</sup> )	Matériaux	Nombre d'unités construits
Yaoundé	500	T4 ; T5	90 à 120	Construction classique en matériaux définitif (structure en béton, cloison en aggloméré de Ciment)	200
Douala	1175	T4 ; T5	90 à 120		520
<b>Coût de production au m<sup>2</sup></b>			240 000 FCFA environ		
<b>Coût de vente au m<sup>2</sup></b>			175 000 FCFA		
<b>Mode d'acquisition</b>			Vente directe		

**JOURNEE MONDIALE DE L'HABITAT 2023**  
**TABLE RONDE: PRODUCTION EN MASSE DES LOGEMENTS DECENTS ET ABORDABLES**  
**LES ACTIONS GOUVERNEMENTALES INHERENTES AUX LOGEMENTS SOCIAUX**

8

**Caractéristiques des logements construits**

□ **Construction de 1 520 logements par le biais de la Coopération Chinoise :**

Villes	Nombre d'unités	Nombre de pièces	Matériaux
Yaoundé	660 (33 immeubles collectifs de 20 logements chacun), plus une école, un centre de santé et un centre commercial	T3 ; T4	Construction classique en matériaux définitif (structure en béton, cloison en aggloméré de Ciment)
Douala	660 (33 immeubles collectifs de 20 logements chacun), plus une école, un centre de santé et un centre commercial	T3 ; T4	
Bafoussam	50	T3 ; T4	
Bamenda	50	T3 ; T4	
Limbe	50	T3 ; T4	
Sangmélina	50	T3 ; T4	
<b>Superficie des logements et du site</b>	90 à 120 m <sup>2</sup> pour l'ensemble. 30ha à Yaoundé, 15 ha à Douala, 10ha à Bafoussam et 5ha dans les trois autres villes		
<b>Mode d'acquisition</b>	Vente directe, location et location et accession		

**JOURNEE MONDIALE DE L'HABITAT 2023**  
**TABLE RONDE: PRODUCTION EN MASSE DES LOGEMENTS DECENTS ET ABORDABLES**  
LES ACTIONS GOUVERNEMENTALES INHERENTES AUX LOGEMENTS SOCIAUX

9

**i. Caractéristiques des logements construits**

**Construction de 800 logements dans le cadre du volet Habitat du PLANUT**

Le projet consiste en la construction en matériaux définitifs (Agglomérés creux, Béton armé, mortier) de 100 logements sociaux et des équipements socioculturels dans les villes de Ebolowa, Bafoussam, Bamenda, Buea, Bertoua, Garoua, Ngaoundéré, Garoua, répartis comme suit :

**Logements :**

- 05 immeubles en RDC +2 comportant 02 appartements T3 par niveau ;
- 05 immeubles en RDC +2 comportant 02 appartements T4 par niveau ;
- 12 villas T4 simples ;
- 28 villas T4 jumelées.

**Taux d'exécution :**

Lieu	T.A	Lieu	T.A
Ebolowa	100%	Ngaoundéré	100%
Bertoua	100%	Garoua	100%
Buea	62%	Maroua	100%
Bafoussam	100%	Bamenda	20%

**i. Caractéristiques des logements construits**

**▣ Construction de 640 logements par la firme Multinationale Suisse COFFOR CEMAC SA**

Le projet vise la construction de 32 immeubles de 640 logements sociaux suivants la répartition ci-après :

- ▣ 22 immeubles R+4 de type T4/T4, soit 440 logements ;
- ▣ 5 immeubles R+4 de Type T4/T5, soit 100 logements ;
- ▣ 5 immeubles R+4 de type T5/T5, soit 100 logements.

Le taux d'avancement des travaux est estimé à **25%** sur l'ensemble des 13 milliards de FCFA du coût total du marché

**JOURNEE MONDIALE DE L'HABITAT 2023**  
**TABLE RONDE: PRODUCTION EN MASSE DES LOGEMENTS DECENTS ET ABORDABLES**  
**LES ACTIONS GOUVERNEMENTALES INHERENTES AUX LOGEMENTS SOCIAUX**

11

**i. Caractéristiques des logements construits**

**❑ Construction de 10 000 logements par la firme Multinationale Italienne PIZZAROTTI**

La phase 1 a fait l'objet d'un marché et d'un avenant, pour la Conception/Réalisation de 10.000 logements et leurs équipements socioculturels à Yaoundé et ses environs.

Elle concerne précisément les missions suivantes :

- ❖ Conception et construction de la base industrielle
- ❖ Etude de conception des 10 000 logements et équipements socioculturels associés
- ❖ Construction de 224 logements
- ❖ Mission d'Assistance Technique et d'Accompagnement stratégique

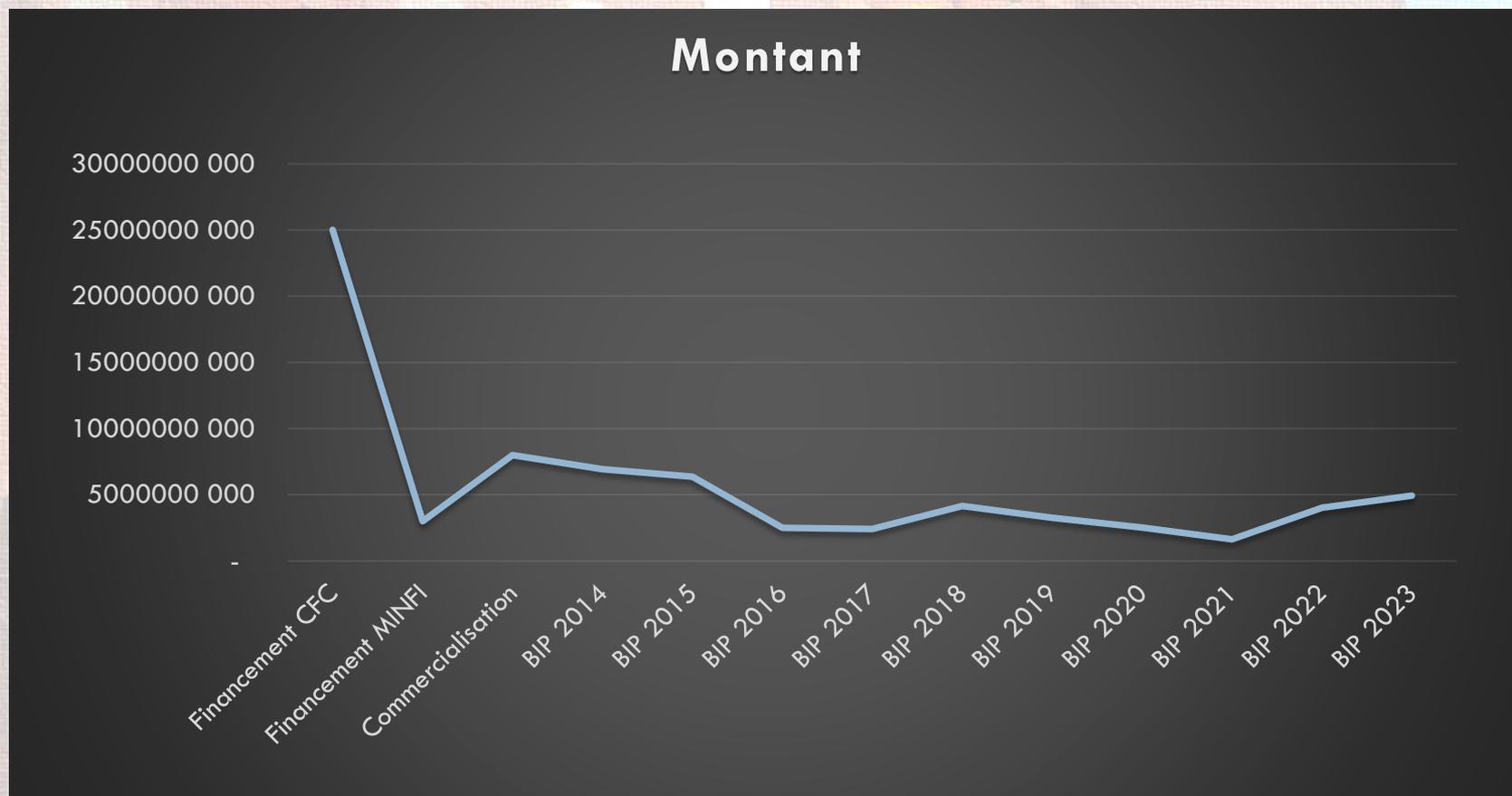
La phase 2 et les suivantes concernent la construction de 9776 logements sociaux, les infrastructures d'approches et les VRD.



**JOURNEE MONDIALE DE L'HABITAT 2023**  
**TABLE RONDE: PRODUCTION EN MASSE DES LOGEMENTS DECENTS ET ABORDABLES**  
**LES ACTIONS GOUVERNEMENTALES INHERENTES AUX LOGEMENTS SOCIAUX**

ii. **Financement des logements construits**

□ **Construction des 1 675 logements sociaux :**



**JOURNEE MONDIALE DE L'HABITAT 2023**  
**TABLE RONDE: PRODUCTION EN MASSE DES LOGEMENTS DECENTS ET ABORDABLES**  
**LES ACTIONS GOUVERNEMENTALES INHERENTES AUX LOGEMENTS SOCIAUX**

13

ii. **Financement des logements construits**

□ **Construction de 1 520 logements par le biais de la Coopération Chinoise :**

Financement conjoint EXIM-BANK/Etat du Cameroun à travers une Convention un montant global de 33.5 Milliards FCFA HT à concurrence de 85% pour la Chine sous forme de prêt et 15% pour le Cameroun à titre de fonds propres

□ **Construction de 800 logements dans le cadre du volet Habitat du PLANUT**

Il est financé par à travers une convention signée entre l'Etat du Cameroun et le groupement Banque Atlantique Cameroun – Alliances Construction Cameroun (AAC) pour les travaux de constructions des logements sociaux, à hauteur de 40 milliards de FCFA, dont 1.8 milliards pour les études et 38.2 milliards pour les travaux.

□ **Construction de 640 logements par la firme Multinationale Suisse COFFOR CEMAC SA**

D'un montant total de 12 897 834 francs CFA, la première phase de ce projet dite « Tranche Ferme », a été financée par un syndicat de trois banques locales (Afriland First Bank, BGFI Bank, Ecobank Cameroun) à hauteur de 6 milliards de francs CFA. La suite du financement d'un montant global de 8 196 296 557 FCFA, est envisagée dans le cadre d'un Partenariat-Public-Privé.

**JOURNEE MONDIALE DE L'HABITAT 2023**  
**TABLE RONDE: PRODUCTION EN MASSE DES LOGEMENTS DECENTS ET ABORDABLES**  
**LES ACTIONS GOUVERNEMENTALES INHERENTES AUX LOGEMENTS SOCIAUX**

14

ii. **Financement des logements construits**

- **Construction de 10 000 logements sociaux, dont 1000 en phase pilote à Mbankomo, par la firme Italienne PIZZAROTTI :**

Les moyens financiers mis en place pour l'élaboration du projet sont:

- **Montant global prévisionnel du projet: 359 Milliards de FCFA**
- **Montant prévisionnel phase 1 : 1 15 378 736 568,75 FCFA**
- **Financement bailleur (banque INTESA SAN PAOLO) : 101 017 378 000 FCFA.**
- **Financement du Cameroun en prêt commercial auprès de la banque INTESA SAN PAOLO : 14 361 357 959 FCFA.**
- **Montant prévisionnel phase 2 et suivantes : 243 621 264 041 FCFA (non disponible).**
- **Fonds de contrepartie MINEPAT : prise en charge des taxes et droits de douanes, de la TVA et de l'IR.**

### III. Etat des lieux et difficultés rencontrées dans la mise en œuvre du PGCLS

#### 2. Difficultés rencontrées :

##### PROJETS

##### DIFFICULTEES

#### Construction des 1 675 logements sociaux :

Les difficultés de financement ;

Les faiblesses organisationnelles, managériales, techniques et opérationnelles avérées des PME adjudicataires des marchés ;

Le refus de financement des PME par les banques ;

La difficulté d'accès au crédit par les acquéreurs auprès du Crédit Foncier du Cameroun (CFC) ;

Lenteurs dans l'effectivité des préalables à la mise en copropriété des bâtiments et des immeubles (Bornage, Etat Descriptif des Divisions...) ;

La difficulté d'utilisation des fonds issus de la commercialisation ;

### III. Etat des lieux et difficultés rencontrées dans la mise en œuvre du PGCLS

#### 2. Difficultés rencontrées :

PROJETS	DIFFICULTEES
<u>Construction de 640 logements par la firme multinationale Suisse COFFOR CEMAC S.A :</u>	Absence de financement pour le projet. Car la convention de financement avec le pool de banque est caduque ;

## **IV. Politique National de l'Habitat**

### **A. Objectifs et principes sous-tendant la politique de l'habitat social**

#### **1. Objectifs**

- réduire les coûts de construction de logements par des subventions ou des interventions directes de l'Etat, et la prise de mesures d'allègement fiscal et douanier sur les matériaux et autres équipements de construction ;
- encadrer et stimuler l'offre en logements et en parcelles constructibles ;
- améliorer le cadre législatif, réglementaire et institutionnel ;
- diversifier des sources de financements aussi bien en faveur des acteurs de la promotion immobilière, que pour les acquéreurs et plus généralement pour les autos promoteurs ou les autos constructeurs ;
- promouvoir l'industrialisation de la production des matériaux de construction ;
- mettre en place les mécanismes de garanties susceptibles de sécuriser les investissements immobiliers, ainsi qu'un marché hypothécaire à des taux bonifiés ;
- prendre des mesures incitatives permettant l'intervention des professionnels internationaux du secteur, le transfert des technologies de construction en masse à des coûts acceptables ;
- lutter contre l'habitat anarchique et insalubre, et améliorer les conditions environnementales des villes ;
- promouvoir et encadrer l'habitat rural.

## **IV. Politique National de l'Habitat :**

### **A. Objectifs et principes sous-tendant la politique de l'habitat social**

#### **2. Principes**

Pour atteindre les objectifs formulés, le Gouvernement a entrepris la définition et la mise en œuvre des éléments d'une nouvelle politique de l'habitat social. Celle-ci devra s'appuyer sur les principes suivants :

- Le recentrage du rôle de l'Etat autour des fonctions de régulation, de facilitation, d'encadrement et d'incitation surtout en faveur du secteur privé de la filière ;
- L'adéquation de l'offre et de la demande, en augmentant le rythme de production de logements et des parcelles afin de résorber progressivement le déficit existant ;
- La promotion des matériaux locaux, l'appui à l'industrialisation des filières de production locale et internationale dans le cadre des transferts des technologies de production de masse;
- La promotion de l'habitat rural en dotant les zones rurales d'équipements minimum nécessaires ;
- La redéfinition d'un mode de financement approprié en s'appuyant sur les structures de financements internes et externes ;
- La mise en place d'un partenariat public privé pour la stimulation de la production du logement.

## IV. Politique National de l'Habitat :

- B. Piliers de la politique de l'habitat social et principales réformes engagées ou à envisager :



**JOURNEE MONDIALE DE L'HABITAT 2023**  
**TABLE RONDE: PRODUCTION EN MASSE DES LOGEMENTS DECENTS ET ABORDABLES**  
**LES ACTIONS GOUVERNEMENTALES INHERENTES AUX LOGEMENTS SOCIAUX**

20

## **V. Conclusion:**

Au terme de cet exposé, et malgré les perspectives reluisantes ci-dessus décrites, il apparaît que des efforts nourris à très court terme doivent être consentis par l'Etat et les pouvoirs publics en général, pour atteindre les catégories sociales aux revenus les plus modestes, notamment par :

- ✓ **La diversification des types de produits sociaux en fonction des types d'occupation ;**
- ✓ **La vulgarisation et l'opérationnalisation des mesures incitatives prévues dans la loi de 2013, à travers la production de décrets d'application ;**
- ✓ **La poursuite des réflexions en vue de l'octroi d'incitations appropriées aux programmes d'habitat social, à travers les exonérations ou des mesures spéciales ;**
- ✓ **La mise en œuvre de programmes de construction de logements de standing, en corrélation avec un programme de restructuration/rénovation des bidonvilles ;**
- ✓ **La mise en place de mécanismes et d'instruments de financements adéquats ;**
- ✓ **La prise en charge effective de certaines prestations par l'Etat dans les opérations sociales;**
- ✓ **La poursuite de la constitution, la sécurisation et l'aménagement des réserves foncières et la simplification des procédures d'acquisition et d'immatriculation des terrains ;**
- ✓ **La création du Conseil National de l'Habitat, véritables organes de coordination, d'orientation et d'arbitrage des actions menées par les acteurs ;**
- ✓ **La poursuite du programme de construction des cités municipales ;**
- ✓ **La poursuite et la finalisation des réflexions stratégiques en cours ou envisagées.**



# MERCI POUR VOTRE AIMABLE ATTENTION

JOURNEE MONDIALE DE L'HABITAT 2023  
TABLE RONDE: PRODUCTION EN MASSE DES LOGEMENTS DECENTS ET ABORDABLES  
LES ACTIONS GOUVERNEMENTALES INHERENTES AUX LOGEMENTS SOCIAUX