

SOCIETE IMMOBILIERE DU CAMEROUN (SIC)

**CÉLÉBRATION AU CAMEROUN DE L'ÉDITION 2024
DE LA JOURNÉE MONDIALE DE L'HABITAT,
ÉBOLOWA, DU 30 SEPTEMBRE AU 07 OCTOBRE
2024**



AGENDA SESSION SPECIALE SIC

**THÈME : OPPORTUNITÉS, DÉFIS ET
PERSPECTIVES DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE
EN AFRIQUE CENTRALE**

PLAN DE L'EXPOSE

- I. QUI SOMMES NOUS**
- II. DIAGNOSTIC: ETAT DES LIEUX**
- III. OPPORTUNITÉS**
- IV. DEFIS , PERSPECTIVES ET FACTEURS CLÉS DE RÉUSSITE**
- V. CONCLUSION**

I - QUI SOMMES NOUS ?

La Société Immobilière du Cameroun (SIC):

- Société Anonyme d'Économie Mixte (**SAEM**)
- créée en 1952.
- Son capital: 75milliards FCFA ,détenu par :
 - État(92%),
 - CTD(5%),
 - Personnes morales ou physiques de droit privé (3%).

MISSION: Promotion immobilière, Gestion immobilière

- Mise en œuvre de la politique de logement définie par les pouvoirs publics. A ce titre, elle est chargée de :
 - Réaliser tous projets et de toutes opérations se rapportant à l'Habitat Social ;
 - construire et, éventuellement, acheter, en vue de la vente au comptant, de la vente à crédit sous toutes ses formes, ou de location, tous immeubles à usage principal d'habitation, créer des cités jardins, en consacrant par priorité son activité à l'habitat social ;
 - Etc.

II- DIAGNOSTIC DE LA SITUATION

Au cours des soixante dernières années, le diagnostic de l'existant fait apparaître **un déséquilibre flagrant entre l'offre et la demande**, dont les causes se présentent ainsi qu'il suit :

a) Au plan juridique et institutionnel

Les textes régissant le secteur du logement social **sont incomplets, épars et concernent plusieurs ministères sectoriels** (Habitat, Domaines, Eau et Energie, Planification, Administration Territoriale, Finances, etc.).

Cette dispersion des missions engendre des problèmes de coordination et le chevauchement des rôles et responsabilités entre les acteurs, ce qui constitue un frein à l'essor du secteur

7 Par ailleurs, le statut juridique de la SIC est en inadéquation avec sa mission sociale. Elle est régie par les textes de droit commun lui imposant un équilibre financier, alors que son exploitation est structurellement déficitaire du fait du niveau faible de ses loyers qui ne lui permet pas d'entretenir convenablement le patrimoine immobilier existant, encore moins de construire de nouveaux logements.

Du fait de ce statut, la SIC **est également confrontée à de nombreuses difficultés judiciaires qui grèvent de manière significative ses ressources financières** et prolonge la durée d'occupation des logements par des locataires en impayés ainsi que des sous locataires.

b) Au plan foncier

- complexité des procédures foncières et domaniales,
- forte spéculation foncière des privés qui renchérit les coûts de production des logements, constituent autant d'obstacles à la production de logements sociaux.

- **c) Au plan financier**

- Les canaux de financement ordinaires sont subordonnés à des conditionnalités rigides de garantie et ont des coûts élevés. L'absence des mécanismes de financement adaptés.

d) Au plan fiscal

La SIC ne bénéficie pas des facilités fiscales comme mesures d'accompagnement à l'accomplissement de sa mission sociale, et d'autre part la réglementation fiscal-douanière actuelle dont le poids représente **environ 40% du coût de construction** est excessive et freine la production.

e) Au plan technique de production

- Baisse drastique en offre de logements sociaux et abordables et absence d'une industrie locale du bâtiment (elle est plutôt **extravertie** avec un coût élevé de matériaux importés ;
- une faible technicité nationale poussant au recours à des firmes internationales dès lors qu'il s'agit de constructions d'une certaine importance;
- Absence de technologie alternative.

III - LES OPPORTUNITÉS

La première opportunité: forte demande en logements, Gap de 2,5 millions à combler.

Subsidiairement on peut noter que;

- ❖ ***Le marché de location simple très ouvert***: Au regard des coûts de production des logements, une grande frange de la population aux revenus modestes ne peut accéder à la propriété .
- ❖ ***L'immobilier neuf de toute gamme***. Les besoins sont également importants ;
- ❖ ***Les résidences universitaires*** ;
- ❖ ***La location meublée***, de plus en plus rentable ;
- ❖ ***Les parkings***, l'investissement également rentable ;
- ❖ ***Les bureaux d'affaires***

11 On peut noter également l'existence :

➤ **Partenariat public/privé (Technique et financier)**

Par l'entremise du Conseil d'Appui à la Réalisation des Contrats de Partenariat (CARPA) mis opportunément mis en la place par l'Etat.

➤ **Recours à la Diaspora camerounaise**

- **(PNUD)** a indiqué en **2017** que le montant des flux financiers reçus de la diaspora s'élevait à 316 millions de dollars (environ 185 milliards FCFA).
- **Selon la Banque Mondiale**, ces montants sont toutefois sous-estimés, car une partie ne circule pas via les circuits officiels mais via d'autres canaux officieux, très variés. Il faudrait augmenter le montant de 50% pour se rapprocher de la réalité.

IV - DEFIS , PERSPECTIVES,FACTEURS CLES DE REUSSITE

A) LES DEFIS

L'enjeu pour la SIC : c'est l'augmentation de l'offre en logements décentes pour toutes les couches de la population. Pour cela, les défis à relever qui se cristallisent autour de cet enjeu sont ci-après énoncés :

- a) L'amélioration** du cadre législatif, réglementaire et institutionnel en la matière ;
- b) L'optimisation** des espaces existants (densification) ;

13
c) La réduction des coûts de revient des logements à travers l'appropriation et l'implémentation des technologies alternatives de construction ;

d) La mise en place des financements adéquats, adaptés et la facilitation à leur accès ;

e) L'allègement fiscal sur les matériaux de construction ;

f) La prise de mesures incitatives permettant, le transfert des technologies de construction de logements de masse à des coûts acceptables ;

g) L'entretien et la réhabilitation du parc immobilier existant.

B) LES PERSPECTIVES

Les perspectives sont liées à la vision de la SIC déclinée en quatre (04) axes d'actions prioritaires définis ainsi qui suit :

Axe 1 :

Améliorer la Gouvernance dans la promotion immobilière en priorisant le développement durable.

Axe 2 :

Developper l'industrie du logement et les nouvelles technologies pour une production de 10 000 logements de haut standing dans les noyaux centraux

Axe 3 :

Produire 30 000 logements sociaux dans les périphéries de la ville à partir des revenus issus de la commercialisation des logements de haut standing.

Axe 4 :

Restaurer le patrimoine immobilier de la SIC

C) LES FACTEURS CLES DE SUCCES

a) La disponibilité du foncier et /ou l'encadrement de son prix

Pour limiter la spéculation foncière

b) La mobilisation des financements

La mise en place des mécanismes **de financements à long terme adaptés** au logement social par la bonification des taux d'intérêt est nécessaire.

c) L'allègement de la fiscalité

Une fiscalité incitative est déterminante pour la production des logements sociaux, car sa structuration actuelle grève lourdement le coût de production des logements (**environ 40%**).

d) La révision des procédures judiciaires

Les procédures judiciaires dans la gestion des logements sociaux sont très longues et coûteuses, parce que soumises aux règles de droit commun. Elles favorisent ainsi le fléau de la sous location et prive la SIC d'importantes ressources qu'elle pourrait injecter dans l'entretien du parc existant. L'octroi du droit au Privilège du trésor est nécessaire.

e) L'amélioration du climat des affaires

f) L'amélioration du cadre juridique et institutionnel

Standardisation et la sécurisation des normes de conception, de construction, d'aménagement et d'équipement des espaces de vie incluant les habitations, les équipements collectifs, les réseaux divers et les espaces verts.

V- CONCLUSION

La production en masse des logements passe nécessairement par l'intégration et l'appropriation de la notion de "Chaîne de production de logements". En d'autres termes, tous les acteurs institutionnels ou non et la Société Civile constituent les maillons de cette chaîne ; Chacun y joue un rôle spécifique. En cas d'échec dans la production des logements, chacun doit se demander s'il a fait ce qu'il devait à faire?

Je vous remercie