

**ACCÈS A LA
PROPRIÉTÉ
FONCIÈRE (2):**

Qui détient les clés ?



EXCLUSIF

**« Les incitations sont une
manne pour les promoteurs du
secteur de l'habitat »**

Marthe Angéline MINDJA

D.G Agence de Promotion
des Investissements (API)



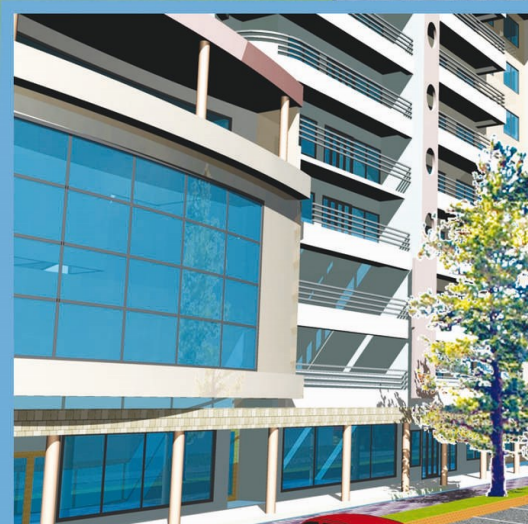
CITE DES CINQUANTENAIRES

Le projet consiste en la réalisation d'un complexe moderne et d'avant-garde sur un espace de 2 ha situé à l'entrée du quartier résidentiel de Bonapriso actuellement occupé par la vieille et très vétuste cité des douanes.

Quatre immeubles de 9 à 10 étages seront construits et comprendront 450 appartements haut standing, 2630m² de bureaux et 2500m² de locaux commerciaux, pour un investissement total de 28 (Vingt-huit) milliards de FCFA HT.

Le projet sera fait dans le modèle partenariat public privé, L'état mettant à disposition le terrain d'assise tandis qu'un consortium de banques conduit par Shelter Afrique et le Crédit Foncier du Cameroun en assure le financement. La Communauté Urbaine de Douala (CUD) sera Maître d'ouvrage de l'opération à travers la cession de terrain que fera l'Etat en sa faveur. La SAD, filiale de la CUD, sera Maître d'ouvrage Délégué.

La réalisation de ce vaste complexe est prévue de 2015 à 2020. L'opération de la cité des cinquantenaires préfigure la nouvelle image que devrait présenter le quartier d'habitat haut standing de Bonapriso dans les prochaines années. Elle est également pressentie pour être le noyau de la restructuration d'un domaine de 125 ha envisagée par la CUD et le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain.



289, rue Koloko Bonapriso
B.P. 4747 Douala-Cameroun
Tél. : 237 33 43 11 43 / 99 93 66 88
Fax : 237 33 42 68 65
e-mail : mbsad2003@yahoo.fr
www.sadcameroun.com



VILLE DE DOUALA

Poursuivre les réformes

La Banque Africaine de Développement (BAD) vient d'organiser à Casablanca un atelier sur « les Dynamiques du marché de logement en Afrique » atelier auquel une délégation du Crédit Foncier a pris part. Cet atelier se situait dans le cadre d'une étude globale de la BAD dans le cadre de la recherche des voies et moyens d'améliorer la fourniture en quantité, qualité et coût abordable, de logements en Afrique. Nous retenons de cet atelier que le Maroc par exemple a évolué sur fond d'une politique volontariste de promotion de l'habitat, et a pris des mesures fortes d'incitation à l'investissement dans le secteur en :

- ♦ suscitant une forte implication du secteur privé dans la promotion immobilière
- ♦ Investissant énormément dans la production des matériaux de construction pour en diminuer le coût
- ♦ Défiscalisant toute la chaîne de production de logements avec de nombreuses exonérations fiscales pour les promoteurs et les acquéreurs,
- ♦ Régulant le prix du foncier par la rétrocession aux privés des réserves foncières étatiques,
- ♦ Encourageant l'extension du prêt hypothécaire à la majorité des institutions financières ... entre autres mesures.



Jean Paul MISSI
DG Crédit Foncier

En résumé, nous pouvons conclure que le gouvernement chérifien, en jouant sur des leviers particuliers, a mis en place des réformes qui ont donné une impulsion décisive à la force de chaque acteur (propulseur) de la chaîne pour déclencher la synergie capable de relancer la filière de la production du logement. Au Maroc comme au Cameroun, au-delà de la nécessaire solidarité intersectorielle, la clé du succès passe par des réformes de fond à même d'apporter des solutions idoines à chaque acteur. En effet, le Cameroun bénéficie déjà de la politique volontariste impulsée par le Chef de l'Etat SE Paul Biya, dont le logement reste un des plus importants chevaux de bataille dans la quête de l'émergence. Nous disposons d'un cadre, d'une réglementation et d'outils techniques d'incitations à l'investissement dans le secteur. Nous disposons aussi d'une expertise avérée, à chaque niveau d'intervention, à l'instar de la production de matériaux locaux, du financement de l'habitat, de la promotion immobilière, de l'architecture, de la construction, de l'aménagement, etc. Toutefois, compte des résultats actuels, il est clair qu'il faut pousser encore plus loin le bouchon dans les réformes, afin qu'il y ait des incitations suffisamment puissantes pour attirer le maximum d'investisseurs.

C'est dans ces conditions que ce que nous appelons la SHELTER SUPPLY CHAIN, la chaîne de production du logement, prendra toute son ampleur en donnant à chaque acteur de la chaîne, sa capacité totale à s'exprimer sur le chantier national de la fourniture du logement. Alors naîtra la nécessaire synergie compétitive à même de booster la mise à la disposition des Camerounais de logements décents et de moindre coût, à partir duquel ils pourront, à tête reposée, participer pleinement au chantier de l'émergence à l'horizon 2035. Les réformes sont comme un service de bus: il y en a toujours un qui arrive après l'autre. Dans le domaine de l'habitat, elles ne doivent donc jamais s'arrêter, non parce qu'elles conduiront à la perfection qui n'est pas de ce monde, mais tant qu'elles apportent le progrès, confortent les résultats et valident les objectifs.



Page 4

**Shelter Afrique /
Cameroon**
GM Mugerwa hold talks
with Top officials



Page 5

**PME et accès au financement en
zone CEMAC**
Le FMI et la Beac montent
au créneau à Brazzaville



Page 7

Accès au logement abordable
La BAD amoureuse du
modèle marocain



Page 8-11

**Coverstory: Accès au
foncier (2è partie)**
Me Menye, Notaire:
« Le Notaire ne coûte
cher qu'avant le litige »

**Page
15**

Energie solaire;
Bientôt de la peinture pour
remplacer les plaques ?

**Page
14**

**Habitat et matériaux
locaux:**
La BTC jusqu'au toit !

FINANCING OF HOUSING

Shelter Afrique Boss lauds Cameroon Housing policy

James MUGERWA recently paid a 24 hour successful visit to Cameroon top officials.

At the Government level, the General Manager of the panafrikan housing institution namely met Finance Minister Alamine Ousmane Mey, Housing and Town Development Minister Jean-Claude Mbwentchou, and State Property, Surveys and Lands Minister Jacqueline Koung à Bessiké. James Mugerwa earlier had talks with the Top Management of Credit Foncier du Cameroun, GM Jean Paul Missi and Board President Jules Doret Ndongo, and also paid a visit

to the General Manager of SIC Gabriel Bengono. To all his hosts, the General Manager of Shelter Afrique reiterated the paramount importance of Cameroon as a key shareholder of the organization. He also revealed various initiatives to be taken by Shelter Afrique in favour of Cameroon for the next future, like financing social housing, bringing expertise and building capacities for stakeholders in Housing and Real Estate, contributing to lowering the prices of building material, and mobilizing more financial resources

through joint-ventures with local banking institutions. Cameroon, he said, has all assets to be a leader in terms of social housing in Central Africa. Thus, M. Mugerwa invited all actors in the Shelter Supply Chain to reinforce collaboration and find common solutions like to propel Cameroon as a model in the sector.

Emmanuel Blaise Mintamack



James MUGERWA:
« Cameroon is a key shareholder »

What brought you to Cameroon ?

First of all, I'd like to say that this was a great visit. Shelter Afrique counts a lot on Cameroon, as one of its key shareholders. I had to come and meet that shareholder, and bring support of Shelter Afrique to the country. I also came to visit long standing partners like Credit Foncier, with whom we have a conventional agreement, like SIC, SAD, MAETUR.

Is there anything particular you go back to Nairobi with ?

I have been to various countries these last months, but what I found here is unique: all partners are very well informed, they knew exactly the challenges Cameroon to tackle, but also what Shelter Afrique is expected to offer. This helped a lot during the

« Bâtir des logements, c'est bâtir des familles et des nations. C'est notre engagement envers le peuple africain »

discussions because together we could easily and quickly identify the areas in which we could intervene. There is a strong commitment from the

public stakeholders, from the three ministers we met, and definitely people here are very well committed to work with us.

What about your cooperation with Credit Foncier du Cameroun ?

We have an agreement with CFC and the performance to date is commendable. Presently we have a very concrete project we are looking at finalizing within the next two months, a big project in Douala (worth some 7 M€). We're exploring more opportunities to offer our technical assistance, why not creating joint-ventures, since we don't only look at lending, but also investing. And this can only be done with a solid partner like Credit Foncier whose GM is very professional and well experienced, and can bring a very positive contribution.

How can you help the private sector in Cameroun ?

We can do a lot. We can create a conducive environment, for example through direct training and sharing experiences, teaching

people how they should manage projects, etc. Through our product called « thread finance » we can help them get material cheaper if they have to import. In some countries we are exploring possibilities of facilitating the creation of industries, to create jobs and bring the costs down. We plan with Credit Foncier to organize a workshop here for private developers.

Interview by Emmanuel Blaise MINTAMACK



Institution panafricaine basée à Nairobi regroupant 44 gouvernements membres, offre une gamme complète de produits de financement en faveur de nouveaux projets de logements abordables à travers l'Afrique. Le Cameroun y détient 4,51% d'actions, et siège au Conseil d'Administration à travers le Crédit Foncier du Cameroun. Partenaires financiers de Shelter Afrique: l'Agence française de Développement, la Banque Européenne d'Investissement, l'Agence de Développement des Pays-Bas (FMO).

PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES

La BAD se penche sur la question

Une délégation du Crédit Foncier et de la MAETUR vient de participer à Casablanca un atelier sur « Les dynamiques du marché du logement en Afrique ». ——— Synthèse d'EBM

Comment booster la mise à disposition des Africains de logements décents et à moindre coût ? La question préoccupe la Banque Africaine de Développement, qui conduit une étude au niveau du continent en vue d'apporter des solutions à cet épineux problème. L'atelier du Maroc était une étape dans la restitution des travaux menés dans plusieurs pays africains, travaux dont le résultat attendu reste sans aucun doute l'élaboration et la mise en place d'un cadre stratégique pouvant inspirer ou soutenir les efforts des pays en vue de la consolidation de nationale de logement social.

Exemple parmi tant d'autres, le Maroc, au terme d'un exposé fait à Casablanca, a dû pour sa part, partir d'une politique volontariste de l'Etat de promouvoir l'habitat à moindre coût, pour recourir ensuite à des mesures incitatives fortes comme la défiscalisation de toute la chaîne de production des logements, notamment les promoteurs qui construisent 500 logements minimum sur 5 ans, la régulation du prix du foncier grâce à l'intervention de l'Etat qui fait des réserves foncières et les rétrocède à bas prix aux promoteurs, l'exonération de la Tva pour les acquéreurs, etc.

Ces mesures sont soutenues par le coût très bas des constructions à cause des investissements réalisés dans la production de matériaux. Cela a donc permis une relance significative du secteur et surtout l'émergence d'un grand nombre de grands promoteurs marocains comme le Groupe ALLIANCES, dont la délégation du Crédit Foncier du Cameroun a eu à

visiter les infrastructures. En résumé, l'atelier de la BAD a confirmé la nécessité de procéder d'abord à des réformes poussées dans tous les secteurs intervenant dans la production du logement si on voudrait atteindre des résultats probants dans le financement et la construction du logement abordable pour tous.

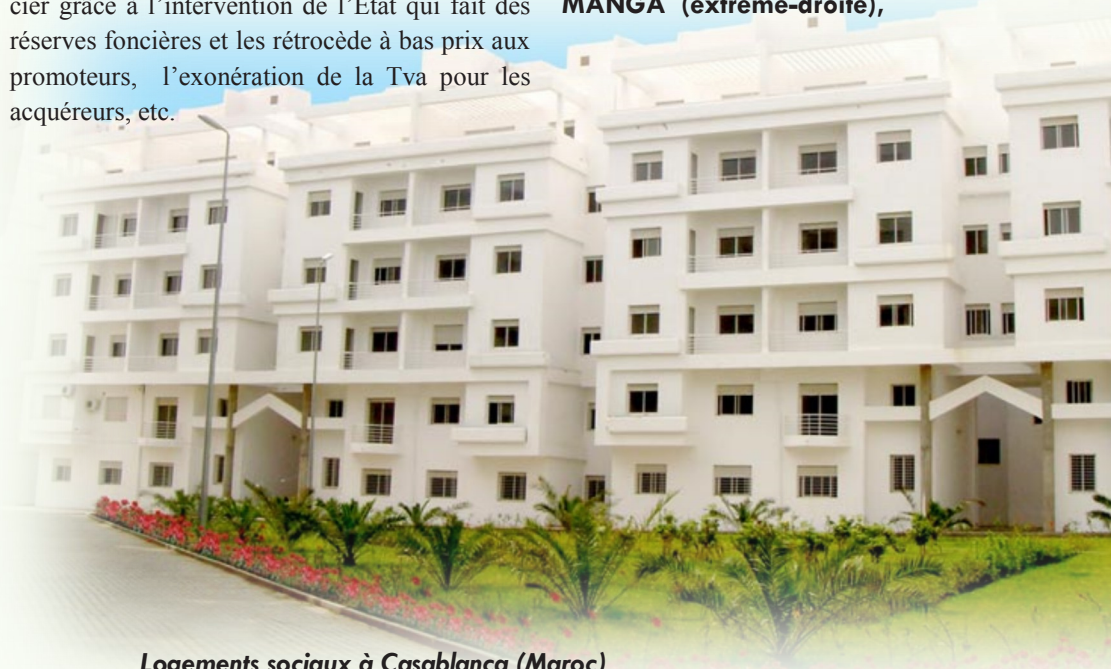
Au terme de cette rencontre de Casablanca, le Top Management du Crédit Foncier du Cameroun a eu l'agréable surprise de constater que son Plan Stratégique de Développement se



La délégation camerounaise:
le DG du CFC Jean Paul MISSI (2è à gauche)
et le Directeur de la MAETUR Louis-Roger MANGA (extrême-droite),

situe justement en droite ligne des réformes attendues dans le financement de l'habitat social. La diversification des sources de financement, le renforcement des capacités des maillons faibles de la chaîne de production de logement, la stratégie de coopération avec les autres banques sous le label de BANKIMMO, les efforts pour contribuer à la création d'un marché hypothécaire, et la révision de son catalogue avec des produits en direction de toutes les couches sociales, entre autres, sont autant d'indicateurs du rapprochement vers un consensus avec la vision de la BAD.

Précisons qu'après son séjour marocain, l'équipe du Crédit Foncier s'est rendue en Tunisie toujours dans l'objectif de confronter l'expérience du Crédit Foncier du Cameroun à celle d'autres pays.



Logements sociaux à Casablanca (Maroc)



DEVELOPPEMENT URBAIN

Rendez-vous à Milan

Du 1er au 4 juillet 2015, il est organisé un voyage d'études dans la ville italienne, avec pour thème "Des quartiers à la métropole, outils et enjeux de la renaissance urbaine". Durant ces 4 jours, on parlera des enjeux stratégiques de ce nouveau défi, et les participants pourront rencontrer les acteurs de la renaissance urbaine. Le 4^e jour sera consacré à la visite de l'exposition universelle.

Coût du voyage d'études:

1 350 euros (hébergement, restauration méridienne et visite de l'exposition universelle compris). Plus d'informations auprès de Xavier Loche, x.loche.ifmo@union-habitat.org | tél : 01 75 62 00 03

CONGO

Les Sud-Africains
à la rescousse

La société sud-africaine La Bella Casa construira 700 logements sociaux à Lifoula. Le gouvernement congolais vient de lui attribuer un espace de 70 ha à cet effet. Le directrice générale de l'entreprise La Bella Casa, Isabella Belinda a affirmé qu'avant la fin de l'année 2015, les premières maisons de l'entreprise seront livrées au gouvernement congolais.

FINANCEMENT DE L'HABITAT

CEMAC: «Finances pour tous»

A Brazzaville, le Fmi et la Beac ont identifié les obstacles à l'accès aux services financiers pour les PME, y compris ceux du secteur Habitat. — Synthèse de Solange NTOH

Cette conférence réunissait les représentants des banques centrales et commerciales, des ministères des Finances, des institutions de micro-finance, des universités et de la société civile de la région, pour discuter de l'inclusion financière en Afrique Centrale. Les travaux auxquels prenait part une délégation du Crédit Foncier du Cameroun conduite par son DGA Jean Calvin TJONOG, ont démarré



Alphonse NANFACK
Directeur Général Afriland Bank
Panéliste

« Plus de 95% des entreprises camerounaises tombent dans la définition des PME. Par conséquent, la PME constitue l'essentiel du tissu économique, donc la source essentielle du développement de l'économie. Mais les obstacles à leur financement sont nombreux, notamment l'absence de fonds propres, la faiblesse de capitaux à long terme, la difficulté à fournir des garanties. Nous avons proposé des solutions, entre autres, l'incitation fiscale à l'épargne de longue durée et une fiscalité attractive pour le capital-risque et le leasing. A notre niveau nous procédons déjà au renforcement des capacités financières des PME grâce à CENAINVEST pour les Start-Up, SAPA pour les projets moyens, et MIFUND pour les projets de petite taille.

sur un constat alarmant du Ministre congolais des Finances, Gilbert Ondongo, qui relevait que « l'offre du crédit bancaire reste très sélective en Afrique centrale » et que selon la Cobac, « le nombre de prêts et de bénéficiaires de crédits en proportion des personnes adultes dans la zone CEMAC représente respectivement 1,8% et 1,9% ». La BEAC, co-organisatrice de forum, a estimé que la PME qui est à la base d'une croissance durable, n'a malheureusement, pas toujours accès aux financements. Pour sa part, le FMI a constaté que l'accès au financement pour les PME, en particulier celles qui démarrent, peut encourager les investissements et promouvoir la création d'emploi.



Anne-Marie GULDE-WOLF
Dir-Ad. Dpt. Afrique (FMI)

« Les coûts d'intermédiation bancaire sont aussi élevés en raison de la faible concurrence dans le secteur bancaire. Le rôle des gouvernements est d'améliorer le cadre juridique et l'environnement des affaires et de promouvoir la concurrence. Une saine concurrence entre les fournisseurs des services bancaires (banques traditionnelles, mais aussi fournisseurs de services bancaires mobiles) encourage le développement de nouveaux produits financiers et spécialisés. Cela permet de baisser le coût des services financiers et donc de les offrir à un plus grand nombre ».



Jean Calvin TJONOG
Dir. Gén. Adjt CREDIT FONCIER

« Le Crédit Foncier du Cameroun allait à ces assises s'inspirer des expériences des autres en matière d'inclusion financière, qui est l'accès à des services et produits financiers de base par le plus grand nombre. Pour nous, c'est une stratégie de diversification de l'offre en prêts, que le Top Management du CFC a déjà engagé d'ailleurs à travers des partenariats comme Bankimmo avec les banques, le partenariat avec le FEICOM, l'Association des Communes et Villes Unies du Cameroun, etc. Ces partenariats nous permettent d'atteindre les zones reculées, et partant, élargir la base des bénéficiaires des prêts, y compris les PME du secteur de l'Habitat. Les travaux de Brazzaville confortent tout simplement le CFC dans ses options.

CREDIT FONCIER DU CAMEROUN

75 youths share CFAF 1,5 bn**Tens still on the waiting list for « Foncier Classique Jeunes » loan**

Credit Foncier du Cameroun is currently conducting an unprecedented campaign in favour of young workers eager to build a decent home. So far, a sum of CFAF 1,5 bn has been granted as housing loans to some 75 young men and women from private enterprises or public service. The recipients come from various regions of the territory.

The Littoral region heads the list of recipients with 540 loans, followed by the Centre Region with 15 recipients, the South Region (7), the Far North (4), the East (3), the West Region (3), the North-West region (2), and the South-West (2).

Through the loan « Foncier Classique Jeunes », young wage-earners aged up to 35 years with at least a continuous two-year working seniority may

obtain up to CFAF 50 millions, to build their residence or buy a plot of land, as the amount of the loan depends of the endebtment capacity. There is no personal contribution and the loan is to be paid within a period of 30 years. The preferential interest rate varies from 3,75% to 4% VAT according to the personal case. Report to one of the CRF branches in all 10 head towns of the regions.

Students, Welcome !

Of course, you just can't wait until you start working. Where there's a will, there's a way. Credit Foncier du Cameroun has also got something for university students with concrete ideas concerning their future. What about starting to save until you graduate and the become owner of a substantial

deposit thus opening the way to a housing loan? When your savings come to maturation, then you may pretend to a loan threefold your savings, up to a maximum of CFAF 150.000. Here are some interest rates for your savings:

5≥10 years: 3,75 % VAT
10≥20 years: 4% VAT
≥20 years: 4,5% VAT

Interesting, isn't it ?

**TOGO**

**Les fonctionnaires
bientôt logés**

Le premier projet de construction de logements sociaux dénommé « la Cité Mokpokpo », vient d'être mis en branle par la signature d'une convention intervenue entre le groupement de Société ivoirienne de promotion immobilière (SIPI) et ABRI 2000, et le Ministre de l'Economie et des finances, Adji Otèth Ayassor. Ces logements destinés aux fonctionnaires de l'Etat seront construits à Adidogomé (banlieue ouest de Lomé), et s'achèveront en 2018.

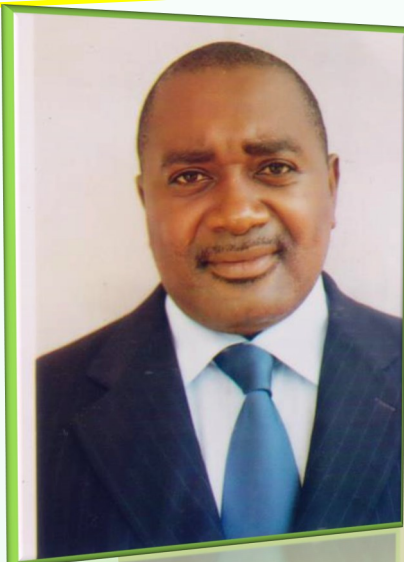
**Plus d'un
milliard de F
de crédits en
Mai 2015**

1.485.752 FCFA. C'est le montant des prêts accordés par le Crédit Foncier du Cameroun au cours du mois de mai 2015, à l'issue de la tenue de trois sessions du Comité interne de l'Evaluation des Prêts et d'une session du Comité du Crédit. Dans ces prêts, les jeunes occupent une portion de 36% dans le cadre de Foncier Classique Jeunes réservé aux moins de 35 ans.

ACCES A LA PROPRIETE FONCIERE: 2. LES ACTEURS

Notre dossier sur l'accès à la propriété foncière entamé dans le numéro 3 de CASH & HOUSING, a d'abord donné la parole aux usagers pour poser le problème. Place cette fois aux principaux acteurs dans le secteur.

Qui détient les clés de l'accès à la propriété foncière ?



Me F.X. Menye Ondo

« Le notaire ne coûte cher qu'avant le litige »

Souvent indexés par les usagers, les notaires voient les choses autrement. Me Menye pense même que leurs émoluments sont plutôt un véritable sacerdoce.

Quelle est la place du notaire dans les transactions immobilières et foncières ?

De par les dispositions de l'article 8 du décret N° 74-1 du 06 juillet 1974 fixant le Régime foncier, tout acte portant constitution, translation ou extinction de droits réels immobiliers doit, à peine de nullité, être passé en la forme notariée. La loi subordonne donc la validité des transactions immobilières au passage devant Notaire, et en fait un acteur majeur et incontournable. Il est à regretter que cette disposition de la loi soit battue en brèche au quotidien par certains actes administratifs (cessions ou attributions par arrêtés préfectoraux ou communaux) tolérés aujourd'hui mais qui, à l'avenir devraient être proscrits. Le Notaire, professionnel du droit, sécurise les transactions et permet de prévenir les litiges éventuels qui pourraient en résulter. L'acte notarié fait pleine foi, il a une force probante.

Le Notaire est considéré par les usagers comme étant un des goulots d'étranglement du fait des longs délais de traitement des dossiers observés et des frais connexes très élevés. Qu'en pensez-vous ?

Le Notaire ne coûte cher qu'avant le litige. En effet, il est à même de mieux adapter la transaction à la volonté des parties, au meilleur coût.

S'agissant des procédures, le notaire exécute des contrôles et vérifications nécessaires afin de s'assurer de la disponibilité du bien, de la qualité des parties, de leur capacité juridique, etc. Mais il faut savoir que tout acte notarié doit être enregistré au niveau des Impôts qui en délivrent des mentions, et introduit ensuite aux Domaines en vue de l'obtention du morcellement ou de la mutation selon les cas. La chaîne est donc longue et ce n'est pas forcément le Notaire qui génère les lenteurs.

Le cachet du Notaire faisant foi...

S'agissant du coût élevé des actes notariés, il faut relever que le Notaire a cette fonction ingrate de collecteur des deniers au profit de l'Etat. Les frais notariés ne sont pas librement arrêtés ; ils obéissent à un tarif fixé et réglementé par le décret N° 95/038 du 28 février 1995 portant tarif des Notaires. Les 4/5èmes des sommes contenues dans une note de frais notariés reviennent à l'Etat sous diverses formes : enregistrement aux Impôts, redevance foncière et domaniale, timbres, TVA, etc. Pour certains actes, les émoluments du Notaire sont purement symboliques. Pour une Procuration, un engagement sur l'honneur, acceptation d'abandon, abandon de la quotité disponible, les émoluments du Notaire s'élèvent à FCFA 10.000 (dix mille). Un vrai sacerdoce !

J'aimerais dire aux usagers que le Notaire est le médecin du patrimoine. Il a pour mission de donner le meilleur conseil pour l'intérêt des usagers. Il n'est pas le Notaire d'une partie dont il défend les intérêts. Il est le Notaire de tous, le médiateur, conciliateur obligé de tous.

PAN !



ACCES A LA PROPRIETE FONCIERE: 2. LES ACTEURS

Mopa Modeste Fatoing:

« La fiscalité foncière ne pèse pas autant qu'on le prétend »



Pour le Directeur Général des Impôts, c'est la perception simultanée d'autres frais n'ayant rien à voir avec ses services qui amplifie la confusion.

Les usagers se plaignent du poids exagéré des impôts dans les transactions foncières. Quel

est le processus d'imposition ou de taxation dans ce secteur ?

Modeste Mopa Fatoing : Au plan strictement fiscal, l'immobilier peut donner lieu à des prélèvements fiscaux soit à l'occasion d'une transaction, soit en situation normale. Il y a d'abord la TVA ou les droits d'enregistrement, selon le cas, qui sont dus par les acheteurs. L'impôt sur le revenu des capitaux mobiliers (IRCM) sur les plus-values éventuelles réalisées est dû quant à lui par les vendeurs. A l'occasion d'une mise en location, il y a l'impôt sur le revenu foncier encaissé par le bailleur. Chacun de ces trois impôts relève de contribuables bien différenciés et grève une activité économique particulière. Mais tous comptes faits, le niveau des prélèvements obligatoires dans notre pays reste glo-

balement faible, comparé à la moyenne observée dans les pays qui ont un niveau de développement comparable.

Cela étant, je pense que le poids suppose excessif de la fiscalité foncière est davantage dû à la perception simultanée de nombreux autres frais grevant ces opérations, notamment les commissions ou honoraires facturés par les professionnels (agences immobilières, notaires, géomètres) et autres frais liés aux procédures en matière immobilière gérées par beaucoup d'administrations techniques (Urbanisme, Habitat, Domaines, Mairies). Toutes choses qui n'ont rien à voir avec les impôts et taxes.

Certains estiment que la taxation se fait à la tête du client, lésant ainsi d'autres. Qu'en est-il?

MMF: Il n'en est rien. Notre système fiscal est déclaratif. Cela signifie que c'est le contribuable lui-même qui déclare les éléments servant de base au calcul de son impôt par l'Administration qui, elle, se réserve un droit de contrôle. Ce système, certes le plus moderne de nos jours, peut néanmoins ouvrir la porte à toutes sortes de manipulations, notamment les minorations des bases et valeurs à l'effet de réduire le montant de l'impôt à payer. Mais des

valeurs administratives ont été instituées par des textes législatifs et réglementaires, et sont arrêtées par les collectivités territoriales décentralisées, en fonction des classes, des zones d'habitation et conformément à la réglementation. Il ne peut donc y avoir de taxation à la tête du client.

Et s'agissant de la taxe foncière ?

MMF: Le taux de la taxe foncière est le plus faible de tout notre système fiscal, car il est seulement de 0,1% de la valeur des terrains et des constructions. La vraie difficulté était davantage liée à la lourdeur des procédures dans ce secteur et non au taux de l'impôt lui-même. En effet, les particuliers redevables éprouvaient des difficultés pratiques (déplacements, fils d'attente devant les caisses et retards dans la délivrance des quittances). La déclaration pré-remplie et le Mobile Tax viennent ainsi mettre un terme à ces contraintes. Je profite de l'occasion pour inviter toutes les personnes concernées à réserver un accueil cordial aux équipes en charge de l'opération en cours de distribution des déclarations pré-remplies.

PLUS

Taxe Foncière

Déclarez à domicile ...

Vous pouvez remplir le formulaire chez vous !

La loi de finances 2014 a introduit deux innovations majeures en vue de faciliter la déclaration et le paiement de la taxe foncière: la déclaration pré-remplie et le paiement électronique. La déclaration est servie par l'Administration fiscale pour le compte du contribuable sur la base des informations dont elle dispose. Quant au paiement électronique, notamment à travers le Mobile Tax, il s'agit d'un système de paiement des impôts par téléphonie mobile mis en place avec le concours des opérateurs de téléphonie mobile MTN Cameroon et Orange Cameroun. La campagne de distribution des déclarations pré-remplies couplée au paiement par téléphone mobile est en cours dans les villes de Yaoundé et Douala et vise à la fois à élargir l'assiette fiscale de la taxe foncière dont le produit est entièrement reversé aux collectivités territoriales décentralisées, et à faciliter les procédures de déclaration et de paiement de cette taxe aux redevables.



ACCES A LA PROPRIETE FONCIERE: 2. LES ACTEURS

Marthe Angéline MINDJA**« Les PME impliquées dans les logements sociaux sont éligibles aux incitations »**

CASH\$HOUSING : Madame le Directeur Général, vous êtes à la tête d'une structure que beaucoup ne connaissent pas. Pouvez-vous présenter l'API ?

Marthe Angéline MINDJA : L'Agence de Promotion des Investissements a pour mission principale de contribuer à l'élaboration et à la mise en œuvre de la politique gouvernementale en matière de promotion des investissements. Et à ce titre, elle est chargée de promouvoir l'image de marque du Cameroun à l'étranger, de recevoir et instruire les dossiers de demande d'agrément des investisseurs nationaux et étrangers qui sollicitent l'octroi des avantages prévus par la loi N° 2013/004 du 18 avril 2013 fixant les incitations à l'investissement privé en République du Cameroun. L'Agence est aussi chargée de proposer au

Gouvernement toutes les mesures susceptibles d'améliorer le climat des affaires en vue d'attirer les investissements directs étrangers (IDE) au Cameroun. Elle collecte les informations sur les opportunités d'investissement au Cameroun pour leur diffusion auprès des investisseurs nationaux et étrangers, met en place une banque de données de projets au profit des investisseurs, accueille, informe assister et oriente les investisseurs et leur facilite l'obtention de visas et autres documents nécessaires à la réalisation de leur programme d'investissement.

CASH\$HOUSING : Que faites-vous pour faciliter l'accès d'un plus grand nombre de Camerounais à un logement décent à moindre coût ?

Marthe Angéline MINDJA : Je voudrais souligner que le développement de l'habitat et du logement social en particulier fait partie des secteurs prioritaires retenus par la loi dont

Le Directeur Général de l'Agence de Promotion des Investissements (API) parle d'un instrument capital, mais hélas, encore mal connu.

j'ai parlé plus haut.

Aujourd'hui, le Ministre de l'Habitat et du Développement urbain a signé plusieurs « Memory of Understanding » (MoU) avec les investisseurs potentiels dans ce secteur. Le MoU est un dispositif qui prévoit que l'entreprise puisse bénéficier des incitations. Ces opérateurs méritent donc d'être mieux accompagnés par toutes les parties prenantes y compris l'Etat et les structures comme l'API pour permettre au Camerounais moyen d'avoir accès au

logement décent et à moindre coût.

CASH\$HOUSING: Concrètement que doivent faire les PME concernées pour bénéficier de votre encadrement ?

Marthe Angéline MINDJA : Ils doivent se munir de la loi 2013/004 du 18 avril 2013 et de ses textes d'application (Arrêté 00336/MINFI/SG/DGI/DGD du 19/11/2013 précisant les modalités de mise en œuvre des avantages fiscaux et douaniers, Arrêté 4263/MINMIDT du 3/07/2014 fixant la composition du dossier d'agrément aux avantages prévus par la loi.). Ces textes sont disponibles à l'API (Nlle Route Bastos-Ydé), à l'Agence régionale de Douala (Rue Tobbie Kuoh) et sur notre site web.

En fin de compte, vous conviendrez avec moi que les incitations de la loi 2013/004 promulguée par le Président de la République représentent bel et bien une manne pour les promoteurs du secteur de l'habitat qui, en dynamisant le marché, permet d'accroître le nombre d'opérateurs. Ce qui à coup sûr a un effet positif sur le triptyque quantité-qualité-prix du logement.

Entretien réalisé par E.BM et M.M.N

SELECTION DU MOIS HOUSING

Dans la sélection HOUSING de ce mois, notre ingénieur déco a choisi cet original canapé de jardin très design, qui vous transporte sur la mer des rêves. Design navire à l'ancienne, avec tissage ingénieux de fibre de verre colorié noir.

Réf. CAH028COM



TRANSACTIONS IMMOBILIERES

Qu'est-ce que la VEFA ?

Acheter une maison sans qu'elle soit construite. La Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) rentre pourtant de plus en plus dans les moeurs des Camerounais. Mais comment cela fonctionne-t-il ?



Samuel ABESSO MVE
Promoteur Immobilier

Concrètement quand on parle de Vente en état futur d'achèvement de quoi s'agit-il ?

Dans le cadre de la commercialisation des logements par les Promoteurs immobiliers, la VEFA qui signifie la vente en état futur d'achèvement prend tout son sens. Il s'agit de la vente sur plans, des logements d'un programme immobilier donné, avant la construction effective desdits logements.

Qui a le droit d'organiser une VEFA ?

C'est une procédure de vente, généralement appliquée par les promoteurs immobiliers et leurs représentants.

Comment se déroule une VEFA ?

Une fois qu'un projet immobilier est déjà monté par le promoteur, ce dernier doit prouver au bailleur de fonds que la commercialisation des logements dudit projet ne sera pas un problème après le lancement des travaux.

Le promoteur doit donc se lancer dans la vente des logements sur plans, alors que le projet n'est encore que sur papier. C'est la pré-commercialisation.

De même, après la construction des maisons-témoin, la commercialisation peut démarrer. Le promoteur peut continuer la vente des futurs logements sur plans, tout en faisant visiter le site aux prospects. Tant que la vente précède les constructions, la VEFA s'applique.

Quelles sont les garanties que l'acquéreur ne sera pas abusé ?

Selon le concept Promo-Foncier, le fruit de la vente des logements dans le cadre d'un projet immobilier, est versé dans

un compte bancaire chez le bailleur de fonds. Au Cameroun, c'est souvent le Crédit Foncier du Cameroun (CFC). Le compte bancaire, appelé compte d'opération, est ouvert par le promoteur pour les besoins de la cause. Le promoteur n'est pas autorisé à y effectuer des retraits de fonds. Il ne peut qu'autoriser des paiements liés à la construction des logements pour lesquels les fonds ont été versés.

En cas d'abus, comment l'acquéreur peut-il rentrer dans ses fonds ?

En principe, tel que le concept vient d'être expliqué, aucun abus n'est possible. Mais si cela arrive, le client abusé est libre de saisir les juridictions compétentes.

COPROPRIETE

**Demandez
le règlement !**



Vous allez acquérir un logement en copropriété chez un promoteur ?

La loi vous confère des droits qu'il ne faut pas négliger. La loi 2010/022 du 21 décembre 2010 sur la co-propriété prévoit les dispositions pratiques ci-après :

ARTICLE 19 - Le promoteur de toute copropriété est tenu de faire rédiger par le Notaire territorialement compétent, avant la mise en vente des lots, un règlement de copropriété qu'il soumet aux formalités d'enregistrement et de la publicité foncière.

ARTICLE 20 - Pour permettre au futur acquéreur de marquer son adhésion au règlement de copropriété en cours au moment de l'acquisition de son lot, le Notaire est tenu de le lui présenter avant toute conclusion définitive de l'acte de vente.

DECENTRALISATION

Le SACO s'accroche ...

La 3^e édition du Salon des Communes de l'Ouest a été inaugurée par le Minatd



de la Décentralisation plutôt encourageant. Sous le thème « la valorisation des atouts et du potentiel de la région de l'Ouest », la fête a été belle, en termes de célébration, d'expositions, de partenariats noués, etc.

Le Vice-Président du Saco, Charles Tchomtchoua le disait à l'ouverture, « en créant le SACO en 2009, nous voulions lancer au niveau régional un événement fédérateur des Collectivités locales pour célébrer, magnifier et contribuer à la réussite de la Décentralisation ». Vu sous cet angle, le Salon des Communes de l'Ouest réussit progressivement son pari de montrer un autre visage

**René SADI**

« inventif, créatif, actif et pro-actif »



Charles TCHOMTCHOUA
Vice-Président du Comité d'Organisation du SACO

« Nous rencontrons des problèmes de financement. On est donc obligé de signer des partenariats et travailler avec les organismes que l'État a mis en place, notamment le FEICOM, le PNDP et autres. Nous sommes fier de ce que le CVUC, le FEICOM aient signé un partenariat avec le Crédit Foncier pour la Construction des Cités Municipales.



René KAMDOUN
Maire de Bamendjou

« Nous avons à Bandja le problème de lotissement. La ville n'a jamais été lotie. Comme nous sommes des acteurs politiques dans notre Commune, nous avons très souvent le problème de manque d'entretien de la voirie de la ville. Je suis très flattée aujourd'hui de comprendre qu'à travers le Crédit Foncier, on peut avoir des crédits pour construire des Cités Municipales. Je pense que la Commune de Bandja sera l'une des premières Communes à bénéficier de ce crédit »



Madeleine YANKAM
1^{ère} Adjointe Maire Bandja

« A Banyo, le problème de logement se pose effectivement ! Ce que nous envisageons faire, c'est un lotissement pour des maisons modernes, pour un quartier d'élites. D'autre part, la Commune elle-même peut construire des logements et les mettre à la disposition des populations. Pour sortir des terres ces projets, nous allons pas à pas. Le PCCM mis sur pied par le FEICOM et le Crédit Foncier, tombe justement à pic pour nous ».



Hadji IBRAHIMA
Maire Banyo

C'est le portrait-robot du magistrat municipal de l'ère de la Décentralisation, tel que l'a défini le Ministre de l'Administration Territoriale et de La Décentralisation en ouvrant le 3^e SACO. S'adressant en réalité à tous les Maires du Cameroun, il leur demande de s'adapter à la nouvelle donne et « faire bon usage de toutes les mesures et tous les mécanismes de la Décentralisation mis sur pied par le Gouvernement. Parmi les nombreux défis figure en bonne place celui de l'Habitat et du logement social générateur de revenus pour la Commune, et moteur de croissance. Le PCCM financé par le Crédit Foncier et encadré par le FEICOM est une piste qu'il faut sans doute saisir, pour se l'approprier. C'est un terrain test pour l'inventivité, la créativité, l'activité et la proactivité. Maçons, au pied du mur !

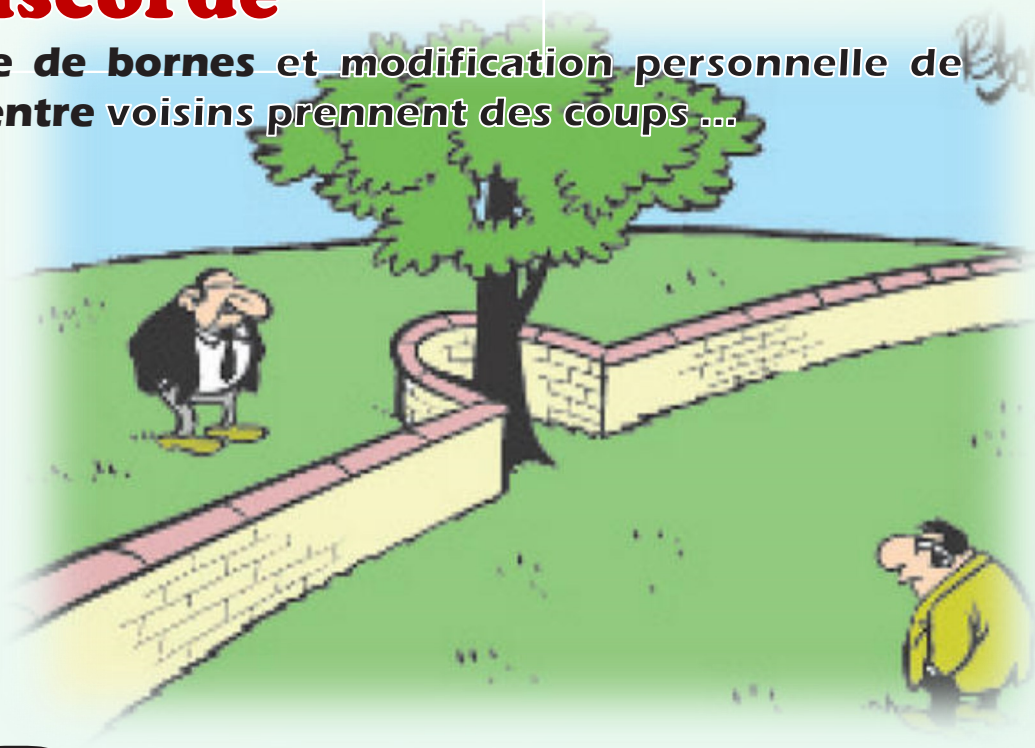
BON VOISINAGE

La borne de la discorde

Entre déplacement nocturne de bornes et modification personnelle de tracés, les relations paisibles entre voisins prennent des coups ...

La course à la propriété foncière a pris tellement d'envergure qu'il y en a qui vont jusqu'à falsifier la copie du titre foncier pour bénéficier de quelques centimètres carrés de plus sur le terrain de leur voisin. Toutes ces pratiques sont violemment réprimées par la loi. En déplaçant une borne pour occuper illégalement le terrain d'autrui, cela vous expose, vous et l'agent de l'Etat éventuel qui vous a aidé, à des sanctions prévues par la loi. Ainsi, vous êtes passible « d'une amende de 50.000 à 200.000 FCFA et d'un emprisonnement de 2 mois à 3 ans ou de l'une de ces deux peines ».

Sachez que aussi bien la pose d'une borne que son déplacement ne peuvent se faire que par les géomètres compétents du Cadastre, et non des géomètres privés. Si vous faites recours à un géomètre privé, celui-ci doit se faire assister par un géomètre assermenté du Cadastre. Sinon, ce qu'il aura fait n'engage que vous et lui.



BON VOISINAGE

La servitude de passage est obligatoire!

Vous avez le devoir de laisser passer votre voisin qui habite un lot enclavé.



Laissez passer le voisin !

Difficile parfois de vivre entre voisins. Dans un mauvais lotissement, celui qui habite un terrain enclavé, c'est-à-dire sans accès à la voie publique, a du mal à passer avec son véhicule pour rentrer chez lui, parce que le voisin interdit qu'il passe sur son lot.

Le droit de passage est une servitude pesant sur une propriété (fonds servant) au profit d'une autre propriété enclavée (fonds dominant). Sachez donc qu'un riverain qui habite une parcelle enclavée peut invoquer le droit au désenclavement en réclamant la possibilité de passer sur votre

terrain pour rejoindre sa propriété. Il ne vous est pas possible de s'opposer au droit de passage. Cependant, vous avez la possibilité de percevoir une indemnité en échange de la servitude, dont le montant est proportionnel aux dommages subis. Cette indemnité peut être fixée par un accord amiable entre les 2 propriétaires, sous forme d'une convention écrite. En cas de désaccord, c'est le juge qui en fixe le montant. Le droit de passage s'applique aux personnes, aux animaux, aux véhicules, aux réseaux d'eau, d'électricité, téléphone, gaz, etc. Quel tracé pour le droit de passage ? Le droit de passage doit être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé vers la voie publique. L'entretien du passage appartient à celui qui profite de la servitude. Toutefois, si le propriétaire du fonds servant utilise également ce passage, l'entretien doit en principe être supporté par les 2 propriétaires.



TELEX

FINANCE IMMO AFRIQUE**Montréal s'apprête**

Le forum immobilier africain en Amérique du Nord «FHIAAN 2015» aura lieu du 09 au 11 octobre 2015 au Palais de congrès de Montréal. Finance Immo Afrique Inc. se veut le guichet unique de la diaspora africaine installée en Amérique du Nord pour faire affaires avec la plupart des institutions de financement hypothécaire et les banques de l'habitat en Afrique ainsi que les promoteurs immobiliers africains.

Contact: Siège social: 7255 Jean-Baptiste Delorme, Trois-Rivières (Québec), Canada, G8Y 6P3
Téléphone: +1 819 384 4495
Télécopieur: + 1 819 841 0781
Courriel:
info@financeimmoafrique.com

Représentant Afrique Centrale
Cameroun

Finance Immo Cameroun (Sarl)
 M. Patience Secke

CHAMBRE A COUCHER**Du violet et de l'ultra ...**

Faute d'aller à la plage profiter des bienfaits des rayons ultraviolets, un effet similaire peut être obtenu pendant votre sommeil. A condition de dormir sur des oreillers violets légèrement drapés de blanc sur lesquels frappe une lumière blanche tamisée diffusée en projecteur par deux ou trois lampes. Garanti: journée sans stress le lendemain. Pas garanti: les cauchemars ...

MATERIAUX LOCAUX**Locaux jusqu'au ... ciel !**

Qui a dit que la terre ne pouvait pas aller au ciel ? Cet architecte a défié le « bon sens » dans l'utilisation de la brique de terre cuite (BTC), des murs jusqu'à la toiture.

Rarement les grands amateurs de matériaux locaux pensent à autre chose que les murs de la maison. Mais cet architecte a voulu aller jusqu'au bout. S'étant certainement inspiré des maisons en terre battue dans certaines régions d'Afrique, même au nord du Cameroun, où le toit est aussi en terre, Résultat: une originalité sans pareille, esthétique pure à découvrir même pour les plus exigeants. C'est complexe d'habitation dit « durable », mélange de BTC et de béton. Autorégulation thermique assurée.



ENERGIE SOLAIRE

La peinture ou les plaques ?

Un professeur de chimie trouve les plaques solaires onéreuses et veut les remplacer par une simple peinture « Sun-believable » !

Technologie, énergie solaire, on a beau vouloir s'y mettre, l'installation de panneaux solaires représente un sacré investissement de départ. Prashant Kamat, un professeur de chimie vient de mettre au point la « peinture solaire », une mixture révolutionnaire. Il s'agit d'un subtil mélange de particules de taille nanométrique de dioxyde de titane recouvertes de sulfure de cadmium, le tout agrémenté d'un mélange d'eau et d'alcool pour l'homogénéisation. Une fois le tout bien mélangé, vous obtenez la pâte magique. Elle est capable de générer de l'électricité grâce à une simple exposition à la lumière. C'est la peinture Sun-Believable. Elle permettrait ainsi d'alimenter en électricité nos appareils électriques de façon écologique et à très faible coût. Seulement, la quantité d'électricité produite est encore faible, 2 ou 3 milliampères par cm². Aussi, un toit typique peint de cette substance pourrait produire entre 300 et 600 ampères, soit 150 à 300 watts. Environ, un dixième des besoins énergétiques de la maison, mais Kamat et son équipe tentent en ce moment d'accroître les capacités de cette peinture de 8 à 10%. Si tous les toits en sont équipés, les économies pourraient être considérables. Professionnels des plaques attention: le moins cher arrive !

CONSO

Réduisez vos factures d'eau



Comment réduire votre facture de consommation d'eau?

L'astuce est d'équiper vos robinets de mousseurs-économiseurs, équipements adaptés qui vous permettent de réduire de moitié, voire des deux tiers, la consommation d'eau du robinet, soit 12 à 16 m³ par an et par personne, sans baisse de confort. Pour ce faire, contrôlez que vous n'ayez aucune fuite, puis installez des mousseurs-économiseurs d'eau aux robinets. Pour économiser davantage, vous pouvez aussi visser, entre la sortie du robinet et le mousseur d'origine, un réducteur de débit. Le confort n'est pas le même, mais on peut descendre jusqu'à 1,7 l/mn. Veillez aussi aux fuites de votre robinet. Un robinet qui goutte c'est 1 litre par heure, soit 8 m³ par an !



Ce qu'ils pensent de



Martin BELINGA EBOUTOU
Directeur du Cabinet Civil

Je vous félicite pour cette intense et consistante œuvre de communication que le public-cible saura exploiter à bon escient.

C'est avec intérêt que j'ai pris connaissance de l'éditorial qui est une interpellation à plus d'implication des architectes dans l'amélioration du visage de nos cités. La revue porte véritablement haut la voix des professionnels de l'habitat.



Jean Claude MBWENTCHOU
Ministre Habitat et Dév't Urbain



Jacques FAME NDONGO
Ministre Enseignement Supérieur

Je vous encourage à faire de cette revue une institution médiatique de référence.

Toute mon appréciation positive sur la double qualité artistique et rédactionnelle. Mes services compétents en feront bon usage dans l'intérêt du service des transports.



Robert NKILI
Ministre Transports

PRÊT FONCIER CLASSIQUE JEUNES



30 ans et propriétaire!

Désormais possible avec le

CREDIT FONCIER DU CAMEROUN



Publié par le Crédit Foncier du Cameroun



Idée/Conception/Réalisation: Emmanuel Blaise MINTAMACK pour MACMEDIA
Tél 675255438/693970909/676971487 e-mail: cashandhousing@yahoo.fr



Directeur de Publication: Jean Paul Missi
Directeur-Adjoint: Jean-Calvin Tjonog
Cordonnateur Général: Jean-Claude Abé
Coordonnateur Technique : Emmanuel Mintamack
Rédacteur en Chef: Monique Claude Minyono Nkoa
Conseiller à la Rédaction: Jean-Claude Ebe Evina

Collaboration à la Rédaction
Directeurs du CFC
Yvette BAKINDE
Jean-Paul MIDJA ESSOGO
Léopold NGODJI TCHEUTOU