

Discours du président de l'Association des Promoteurs immobiliers à l'occasion de la cérémonie solennelle de célébration de la journée mondiale de l'habitat à douala le 5 octobre 2020.

Madame la Ministre de l'Habitat et du développement Urbain,

Monsieur le Gouverneur de la région du littoral,

Messieurs les représentants des organismes des Nations unies et des organisations internationales

Messieurs les Directeurs Généraux,

Distingués invités en vos rangs et grades respectifs,

Mesdames, Messieurs,

« Logement pour tous, un meilleur avenir urbain » Voilà le thème de l'édition 2020 de la journée Mondiale de l'Habitat que nous commémorons ce jour après une semaine d'activités intenses.

Semaine qui a commencé le 28 septembre par la visite des programmes des promoteurs immobiliers de la ville de Yaoundé, s'est poursuivie à douala par des tables rondes dont la pertinence des thématiques (sept au total en plus des sessions spéciales) et la qualité des panelistes, tous triés sur le volet, ont permis aux participants de s'édifier sans effort sur les questions abordées.

Nul doute que la mise en application des recommandations pertinentes formulées à l'occasion, permettront de lever les contraintes identifiées et, permettront au Cameroun d'être en phase avec le thème de l'événement de ce jour.

Une visite des projets réalisés et en cours de réalisation par les promoteurs immobiliers à limbe et à douala ont permis de toucher du doigt les problèmes rencontrés par les membre de l'APIC. Mais, ces visites ont surtout permis la visibilité des activités de ces Camerounais qui ont renoncé au commerce classique connu de tous, où ils auraient pu s'enrichir sans gros efforts et ont choisi d'accompagner les pouvoirs publics dans son devoir constitutionnel de loger ses citoyens. Oui !!! Investir dans le logement est un choix citoyen, patriotique et je dirai même dans une certaine mesure philanthropique (rires). Car, choisir d'investir dans un secteur où le RSI se fait sur une durée moyenne de vingt (20) ans requiert une bonne dose d'Amour et même de passion. C'est l'occasion de saluer toutes ces personnes qui investissent tous les jours, leurs efforts et le fruit de leur épargne dans production des logements destinés à la

location, contribuant ainsi, sans être des Professionnels, à l'accroissement de l'offre de logement.

Choisir de devenir promoteur immobilier, c'est décider d'embrasser une profession encadrée dont l'accès à l'exercice est soumis à un agrément ; lequel agrément est délivré par le Ministre en charge de l'habitat, à la suite de l'examen favorable par une commission consultative dédiée, du dossier soumis par le candidat et dont l'une des pièces essentielles en dehors de la garantie financière est « l'ENGAGEMENT SUR L'HONNEUR DE S'ENTOURER DES HOMMES DE L'ART DANS L'EXERCICE DE SES ACTIVITES ». Ces hommes de l'art sont connus; Il s'agit des géomètres experts, des urbanistes, de architectes, des ingénieurs de tous ordres (Génie civil, environnement, électricité, etc). Il s'agit aussi des juristes et autres experts tels les Notaires, Avocats, experts comptables, Experts en fiscalité , ressources humaines et j'en passe.

Mais avant tout, le métier de promoteur immobilier requiert des compétences économiques spécifiques qui vont permettre d'analyser la société, pour détecter le besoin de son marché, concevoir et élaborer un programme adapté en fonction de la cible, et répondre de manière globale et durable au besoin identifié. Tout ceci dans le respect de la réglementation !!

le Promoteur immobilier doit donc, après étude de son marché, concevoir son programme, évaluer son besoin foncier, Prospecter et mettre en œuvre les mécanismes adaptés pour l'acquisition de ce foncier ; se rapprocher de l'architecte ou de l'urbaniste selon la nature du projet, monter son dossier technique et financier, rechercher le financement, pré commercialiser, exécuter ou faire exécuter son programme, le réceptionner, le livrer à ses clients et mettre en place les mécanismes permettant une exploitation optimale et une gestion durable de son programme.

Tel un maitre d'orchestre qui doit battre la musique de façon à ce que chaque note s'exprime à un moment précis pour que la musique soit belle, le promoteur immobilier, enfermé dans un délai qui est celui de son programme, doit se battre contre vents et marrés pour faire avancer sa barque avec des acteurs et les facteurs (aléas) dont les compétences et l'organisation, les caprices et l'instant de survenance lui échappent malheureusement.

Au vu de tout ce qui précède, l'on peut se rendre compte de ce que l'exercice de la profession de promoteur immobilier n'est pas une simple sinécure. C'est certainement une des raisons parmi tant d'autre qui ont amené Madame Le Ministre de l'Habitat et du Développement Urbain à avoir la très lumineuse idée de Créer les « AWARDS DE LA PROMOTION IMMOBILIERE AU CAMEROUN » dont l'abréviation (APIC) correspond exactement à celle de

l'association des promoteurs immobiliers du Cameroun (APIC) qui vont connaître leur première édition cette année 2020 à l'occasion de la célébration de cette journée mondiale de l'habitat.

Chapeau Bas Madame la Ministre. L'APIC par ma voix vous dit merci pour cette initiative pertinente et novatrice.

Pertinente parce que dans son implémentation, vous avez défini d'une part les critères de gouvernance liés à au savoir être du promoteur dans son organisation de tous les jours qui donnent lieu au **Prix du Meilleur Promoteur Immobilier**, et d'autre part les critères d'appréciation de la qualité de ses produits/projet qui prennent en compte sa conception, sa réalisation et sa commercialisation entre autres et qui ouvrent sur le **Prix du Meilleur Projet Immobilier**.

Novatrice parce qu'elle est par essence un élément d'émulation et d'incitation à l'excellence ; Mais en même temps un instrument de vente, de vulgarisation aussi bien de la **profession de Promoteur immobilier** que des **Produits immobiliers**.

Avec la Médiatisation que vous avez suscitée autour de cet événement, notre profession est aujourd'hui connue par un nombre plus impressionnant de camerounais.

Mieux, Madame la Ministre, telle une véritable Reine Mère, j'allais dire une MAVEUN, La MAVEUN que vous êtes, a pris toutes les dispositions nécessaires pour que ses enfants, mais alors tous ses enfants aient la possibilité de participer de façon interactive à tous les travaux.

Ils sont nombreux en ce moment connectés partout dans le monde en train de suivre, que dis je ? En train de prendre entièrement part à cette cérémonie ; en train d'écouter parler le porte voix des Promoteurs immobiliers du Cameroun, grâce aux dispositions spéciales que notre MAVEUN a bien voulu prendre.

Et si elle réussit si bien, nous en sommes certains, c'est aussi grâce à l'engagement, la dévotion et au talent de son équipe constituée principalement des cadres du MINHDU et bien d'autres experts consultants, à qui nous disons Merci.

Merci pour votre maestria dans l'organisation de cette semaine de l'habitat.

Merci pour l'attention particulière que vous portez aux questions d'accès de tous à un logement décent.

Merci d'être sensibles aux problèmes de la promotion immobilière.

Mais vous savez Madame la Ministre, comme on dit chez nous : quiconque dit merci en demande encore !!

Mais avant, je souhaite rassurer solennellement tous les camerounais d'ici et d'ailleurs que L'APIC avance surement vers l'objectif qu'elle s'est fixée au sortir de l'assemblée Générale du 17 Avril 2017 à savoir, **la certification des produits de ses membres** .

L'atteinte de cet objectif passe par une série de mesures au nombre desquelles,

L'actualisation et la consolidation du fichier des Promoteurs immobiliers agréés

La mise en application des résolutions de différentes instances de l'APIC

L'opérationnalisation des différents organes statutaires et commissions spécialisées de l'APIC

Le renforcement des capacités des membres de l'APIC sur différentes questions liées à l'exercice de leurs activités.

Pour cela, Nous savons pouvoir compter sur l'accompagnement du MINH DU.

La suite de nos doléances touche aussi bien le cadre réglementaire de notre profession que la pratique proprement dite.

Concernant le cadre réglementaire, nous apprécierons les dispositions qu'il vous plaira de prendre, Madame la Ministre, **Pour parfaire le cadre réglementaire de la copropriété**. Ceci viendrait donner un véritable coup d'accélérateur aux opérations de rénovation et de restructurations urbaines, gages de l'optimisation de la production des logements sans coût supplémentaire d'infrastructure d'amener.

Nous comptons également sur vous, Pour réveiller le projet de lois devant régir les relations bailleurs / locataires, le bail à usage d'habitation avec son décret d'application déjà dans le circuit administratif depuis plusieurs années, Ceci permettrait aux investisseurs de d'orienter davantage leurs placement vers l'immobilier locatif.

A propos de la pratique, Nous souhaitons voir les exécutifs de nos communes et villes accorder aux Promoteurs Immobiliers privés membres de l'APIC, la place qui est la leur dans la mise en œuvre de leur politique de planification urbaine.

Par ailleurs, Nombreux sont ceux ou celles qui exercent l'activité de promoteur immobilier à ce jour en marge de la réglementation. On note parmi eux ceux qui exercent sans agrément d'une part, et d'autres part ceux qui, bien qu'ayant l'agrément, ne respectent pas les règles de l'art. C'est-à-dire ne s'entourent pas des professionnels tel que requis par la réglementation.

L'on constate aussi que certains professionnels font le travail des autres : c'est ainsi que les géomètres dans une opération de lotissement s'arrogent les attributions de l'urbaniste, pareil pour l'ingénieur qui s'arroe les attributions de l'architecte dans un programme pour ne citer que ceux là.

C'est pourquoi Madame La Ministre, Une identification et un rapprochement de tous les acteurs intervenant dans le secteur de l'habitat, la clarification des rôles des uns et des autres, et surtout, l'appropriation de ses missions par chaque acteur dans le respect des missions des autres, permettra à coup sure, d'accroître l'efficacité et le rendement de l'ensemble des professionnels de secteur qui nous regroupe ici et par ricochet, ferait de la thématique de la journée Mondiale de l'Habitat édition 2020 «Logement pour tous, un meilleur avenir urbain », une véritable réalité Camerounaise.

Je vous remercie pour votre aimable attention.