IMMO237 MAGAZINE

Numéro 002 mars 2018

Mensuel Gratuit

Métier

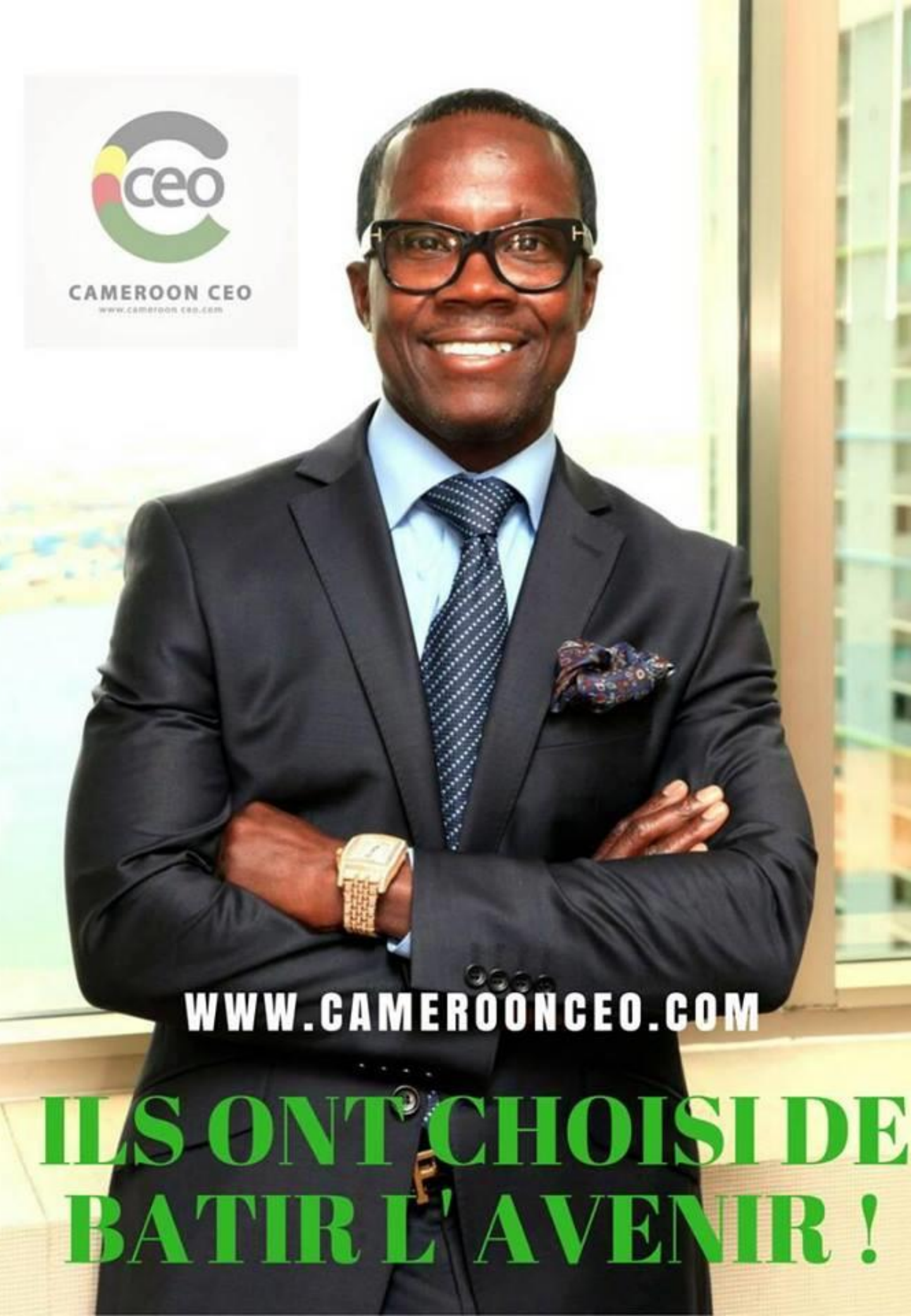
Entretien avec Cédric Fotie, ingénieur polytechnicien, entrepreneur dans la peinture

Architecture

Le musée des rois Bamoun de Foumban, un véritable chef d'œuvre

Sécurité

La sécurité dans les chantiers de construction

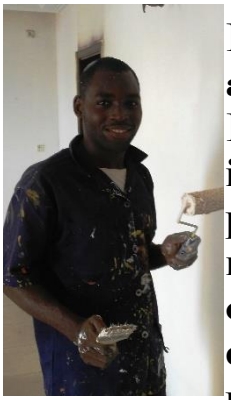

CAMEROON CEO
www.cameroon ceo.com
WWW.CAMEROONCEO.COM
ILS ONT CHOISI DE
BATIR L' AVENIR !

SOMMAIRE

5 Burj Khalifa plus haut que tous…

16 L'investissement dans l'immobilier locatif dans les métropoles Camerounaises

8 le marché de l'immobilier au Cameroun



12 Entretien avec Cedric Fotie, ingénieur polytechnicien, entrepreneur dans la peinture

11 le marché de la peinture en plein essor au Cameroun

14 L'originalité de l'architecture du nouveau musée des rois Bamoun

Directeur de publication
Mérimé Wilson NGOUDJOU

Rédacteur en chef
Oswald NJOMGANG

Comité de rédaction
Nadia Megou, Christian Mvom, Mérimé Wilson, Oswald NJOMGANG

Contacts:
Napenda Afrika Group
Tél:
+237695869141/+237653516931
E-mail:
napenda.afrikagroup@gmail.com

Editorial

IMMO237 Magazine pour son deuxième numéro entre en gare. L'immobilier est un bien dont l'importance n'est plus à démontrer. L'accès à l'habitat décent par la majorité de la population est un indice important pour le développement d'un pays.

Aujourd'hui, le Cameroun est confronté à de nombreux problèmes liés à l'accès au logement. Dans ce numéro, nous consacrons notre dossier au potentiel du marché de l'immobilier au Cameroun.

Nous allons également découvrir des choses exceptionnelles, entre la plus grande tour au monde, le somptueux musée des rois du peuple Bamoum à Foumban, le métier passionnant de peintre d'un jeune ingénieur ou encore les procédures d'obtention du titre foncier pour les particuliers au Cameroun, votre mensuel répondra à vos attentes.

Mérimé wilson NGOUDJOU

Burj Khalifa plus haut que tous...

La tour la plus haute du monde est le Burj Khalifa situé à Dubaï la puissante ville des Émirats Arabe Unis. Depuis plusieurs années, les pays du Golf grâce à l'argent généré par la manne pétrolière amorcent un développement spectaculaire. Le Burj Khalifa construit aux Émirats Arabe Unis est une nouvelle démonstration de la puissance financière de ce pays qui attire de plus en plus les touristes du monde entier.

D'une hauteur de 828 m sur une surface de 309 473 m2 avec 163 étages, le Burj Khalifa n'a pas son égale dans le monde. Elle est la plus grande tour jamais construite au monde. Conçue en 2003 par Emaar Properties l'une des plus puissantes sociétés immobilières aux Emirats Arabe Unis, la tour a été bâti entre 2004 et 2009. L'architecture et l'ingénierie ont été effectuées par Skidmore, Owings and Merrill (ou SOM) cabin et d'architecture d'une réputation mondiale basée à Chicago. La tour a été construite par un consortium composé de 3 grandes entreprises Samsung C&T de la Corée du Sud, Arabtec des Émirats Arabes Unis et BESIX de la Belgique.

Le chantier du Burj Khalifa a mobilisé plus de 7 500 employés, 22 millions d'heures de travail cumulés ont été nécessaire pour la réalisation de la tour. Le Budget total du Burj Khalifa est d'environ 1 milliard d'euros. Inauguré en janvier 2010, près de 2 millions de visiteurs viennent de différents coins du monde chaque année pour visiter la tour.

La sécurité dans les chantiers de construction

Ils sont nombreux les personnes qui perdent la vie dans les chantiers de construction au Cameroun. Quand les mesures et les règles de sécurité ne sont pas respectées dans les chantiers, les conséquences peuvent être néfastes pour les travailleurs, mais aussi la société tout entière. Quand on fait le tour des différents chantiers dans les villes camerounaises, on est tout de suite scandalisé par les conditions de travail des ouvriers. Voir les travailleurs avec les équipements adéquats relève d'un véritable exploit.

Il est du devoir de l'employeur de fournir aux ouvriers les équipements de protection sur le chantier et de même, il est obligatoire pour les ouvriers de porter les équipements de sécurité. On dénombre tellement d'accidents dans les chantiers qui pouvaient être évités si les différentes parties jouaient pleinement leurs rôles. Casque, bottes, gangs… Sont des équipements indispensables dans les chantiers de construction. L'Etat devrait veiller au respect des mesures de sécurité, car au final, c'est des familles entières qui sont détruites et cela a un impact réel sur la société.

Dans les chantiers, les risques doivent être analysés, un programme de prévention par la suite doit être mis sur pied. Les méthodes et les procédures de travail doivent être enseignées à tous les ouvriers. Les responsables sont tenus de faire respecter les lignes directives. Le nombre de victimes dans les chantiers de construction sont quasi quotidiennes et rien qu'en appliquant la politique de sécurité dans les chantiers, beaucoup de drames peuvent être évités.

La rédaction

DOSSIER

Le marché de l'immobilier au Cameroun

Un tour sur le marché…

Maquette de la cité des cinquantenaires

Le marché de l'immobilier au Cameroun est en pleine croissance, quand on fait un tour dans les villes de Douala ou Yaoundé, le nombre de chantiers de construction peut sembler impressionnant, mais malheureusement, il en faut encore 10 fois plus de mouvement pour un impact conséquent. Néanmoins, de plus en plus, les projets immobiliers d'envergures naissent et se mettent progressivement en place.

L'Etat du Cameroun et ses différents projets de construction des logements sociaux restent l'un des acteurs les plus actifs sur le marché. Le franco - camerounais Yannick Noah et MG Constructions où il est l'un des principaux actionnaires porte le projet de la construction de la cité du cinquantenaire à Yaoundé qui s'évalue à 60 milliards de FCFA, ce dernier fait incontestablement partie des nouveaux acteurs émergents du secteur très juteux de l'immobilier camerounais. Le projet Dibamba Beach à Douala est un gigantesque projet immobilier porté par une pluralité d'acteurs qui consiste à la création d'une ville nouvelle et ultra moderne au périphérique de Douala.

Le projet Dibamba beach tel que conçu s'il se réalise s'inscrira dans l'ordre des grands projets immobiliers sur le continent à l'instar d'Eko Atlantic City à Lagos au Nigéria ou encore Tatu City à Nairobi au Kenya.

À côté des gros investissements, les sociétés immobilières sont de plus en plus nombreuses. D'autres à l'instar de Millenium immobilier ou encore Ndo'o Habitat (deux entreprises portées par les femmes) misent aujourd'hui sur les habitats écologiques et moins couteux pour permettre à la majorité des Camerounais d'avoir accès à un logement décent. Il faut le dire également, la pauvreté est l'un des freins au développement de l'immobilier au Cameroun. Avec un SMIG à 36 270 FCFA, le niveau de vie de la grande majorité des Camerounais reste relativement faible. Concernant la rentabilité de l'immobilier au Cameroun, le cabinet britannique Knight Franck évalue entre 7,5 et 10% de taux de rendement entre Douala et Yaoundé.

La rédaction

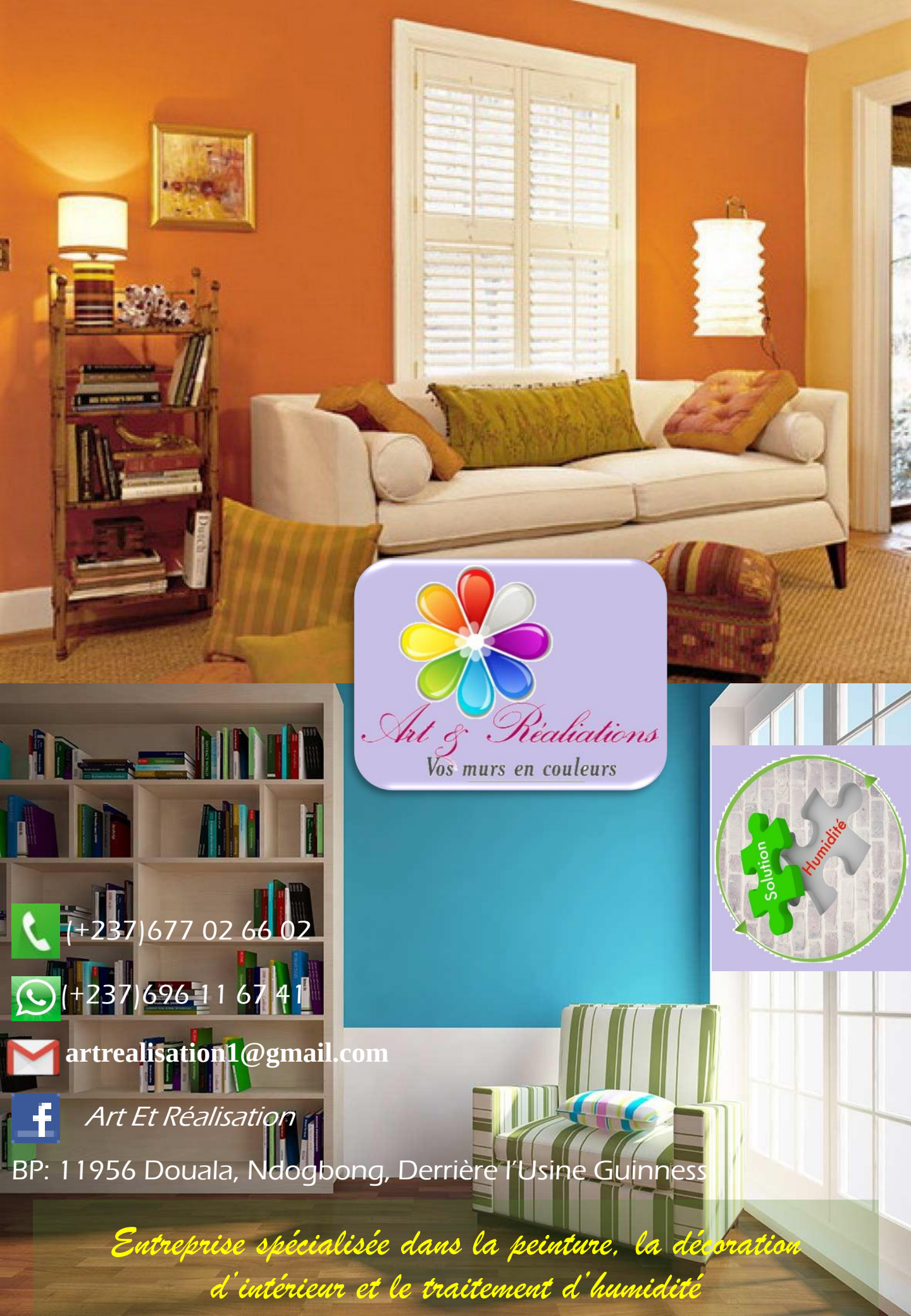
Un marché plein d'opportunité

Le marché de l'immobilier est en plein essor sur le continent africain. Avoir une maison décente reste encore une grosse problématique pour des millions d'Africains en zone urbaine. Selon une étude de l'ONU – Habitat parue en 2010, 40% de la population africaine vive en zone urbaine soit environ 400 millions d'Africains et d'ici 2050, le chiffre montera à 1,2 milliards soit 60% des africains. La question de l'investissement dans l'immobilier sur le continent est plus que jamais pressante. Cette problématique est également camerounaise. Quand on observe la réalité des habitations dans les principales villes du pays, on se rend vite compte de la grandeur de la tâche et des opportunités réelles en matière d'investissement.

Avec un déficit de logement qui s'évalue officiellement à environ 1,3 millions, le marché camerounais de l'immobilier est une véritable mine d'or. Dans un environnement où la population urbaine croit d'année en année d'une manière spectaculaire, les principales villes notamment Douala et Yaoundé constituent le cœur du marché de l'immobilier au Cameroun. Avec la croissance rapide des villes et l'absence réelle d'une politique d'urbanisation, les logements modernes qui répondent au standard minimum du Camerounais moyen d'aujourd'hui et de demain sont assez rares.

Le marché de l'immobilier au Cameroun comme dans la majorité des pays du continent aujourd'hui est plus que jamais porteur. Les demandes sont déjà très croissantes aujourd'hui et demain elles seront encore plus fortes. Avec l'apparition d'une classe moyenne qui attire de plus en plus les grandes enseignes au Cameroun, investir dans l'immobilier présente bien moins de risque que dans les autres secteurs d'activités.

La rédaction


Art & Réalisations
Vos murs en couleurs
Solution
Humidité
(+237)677 02 66 02
(+237)696 11 67 41
artrealisation1@gmail.com
Art Et Réalisation
BP: 11956 Douala, Ndogbong, Derrière l'Usine Guinness
Entreprise spécialisée dans la peinture, la décoration d'intérieur et le traitement d'humidité

Le marché de la peinture en plein essor au Cameroun

La peinture est une substance liquide donnant par application sur un support un film ou un feuil visant à protéger, revêtir et décorer le support. Le marché de la peinture englobe la préparation des surfaces (nettoyage des surfaces, enduits, traitement d'humidité) l'impression des surfaces, les finitions qui consistent en deux couches de peinture et les décorations. Dans ce secteur d'activité, mieux vaut une bonne préparation des surfaces et une mauvaise finition qu'une mauvaise préparation des surfaces et une bonne finition. Beaucoup de personnes, après avoir dépensé plusieurs millions pour construire leur maison accorde un budget relativement faible à la peinture. Certains continue même d'appliquer la chaux sur leur mur alors que cette dernière est un produit qui agresse le mur et ne le protège pas.

Le pot de peinture ne coûte plus très cher comme avant sur le marché, avec la concurrence les prix ont relativement baissé et elle a beaucoup d'avantage : Elle protège votre maison contre les ultra-violets, les salissures, la rouille les variations de température, les infiltrations d'eau…Elle apporte à votre maison une esthétique finale, une beauté exceptionnelle et la joie de vivre. Pour ceux qui ne savent pas, il est également déconseillé d'appliquer sur les murs intérieurs le plâtre, car c'est un produit cancérigène et qui ne supporte pas l'eau, pour rendre vos murs lisses au toucher, il existe des enduits intérieur et extérieur tel que le Panticoat ou le Cependuit. Lorsque vous voulez faire peindre votre bâtiment ou refaire la peinture il est conseillé de faire appel à des professionnels pour qu'ils vous fassent une étude préalable pour éviter les éventuels problèmes d'étanchéité qui pourrait survenir à la longue. Le secteur de la peinture, décoration d'intérieur et traitement d'humidité est un marché en plein essor ceci pour plusieurs raisons :

Notre pays connaît un essor démographique considérable, ce qui conduit au redéploiement des chantiers dans tous les secteurs d'activités. Plusieurs lieux d'habitation ou de travail sont de plus en plus vétustes, ce qui nécessite d'énormes travaux de finition, et sont construits sans effectuer des études préalables sur les éventuels problèmes d'étanchéité qui pourraient survenir. La population veut davantage avoir un espace toujours propre, bien décoré ceci encore plus lors des périodes de fêtes ou des cérémonies.

Cédric Fotié, expert

Entretien avec Cedric Fotie, ingénieur polytechnicien, entrepreneur dans la peinture

donnons des conseils sur la décoration aux internautes. **Comment vous vous êtes retrouvé dans le métier de la peinture ?**

Depuis la classe de 3ième j'avais l'habitude d'effectuer des stages de vacance dans l'entreprise de mon papa qui fait dans les métiers du bâtiment y compris la peinture.
Après ma sortie de l'École Polytechnique de Yaoundé, j'ai fait deux ans aux brasseries du Cameroun comme temporaire, lorsqu'ils ont arrêté avec mon contrat, je me suis dit qu'il fallait que je construise quelque chose de grand moi-même ; c'est ainsi que je commence à travailler avec un ami à moi qui était ingénieur à PAINTCAM (entreprise de fabrication de peinture). Il gagnait de nombreux chantiers de peinture et nous les réalisions ensemble. Petit à petit, j'ai constaté que la peinture est un marché porteur au Cameroun, c'est ainsi que quelque temps après je suis allé suivre une formation de peintre à SEIGNERIE et j'ai commencé à travailler avec de nombreux peintres dans la ville de Douala et Yaoundé. C'est ainsi que j'ai pu mûrir mes aptitudes dans la peinture, les enduits les décorations et le traitement d'humidité. Il y a de cela huit mois, j'ai décidé de me lancer à mon propre compte avec mon entreprise Art & Réalisation, ceci pour avoir un impact plus important dans la société.

À quoi ressemble une journée de travail ?

Lorsque nous avons un chantier sur la main, nous faisons appel aux peintres avec lesquels nous travaillons régulièrement. Très tôt à 7H30, nous nous retrouvons au chantier, Nous organisons une courte réunion de 20min pendant laquelle nous rappelons les règles de sécurité, de propreté et nous organisons le travail. Après cela, chacun essaie de donner le meilleur de lui-même dans le travail. Nous arrêtons le travail à 18H
Lorsque nous n'avons pas d'activité, nous faisons la prospection des chantiers dans la ville de Douala, nous essayons d'échanger avec les responsables des chantiers et nous leur proposons nos services. Nous faisons aussi beaucoup dans la communication digitale à travers notre page Facebook « Art Et Réalisation » où nous présentons nos différentes réalisations et

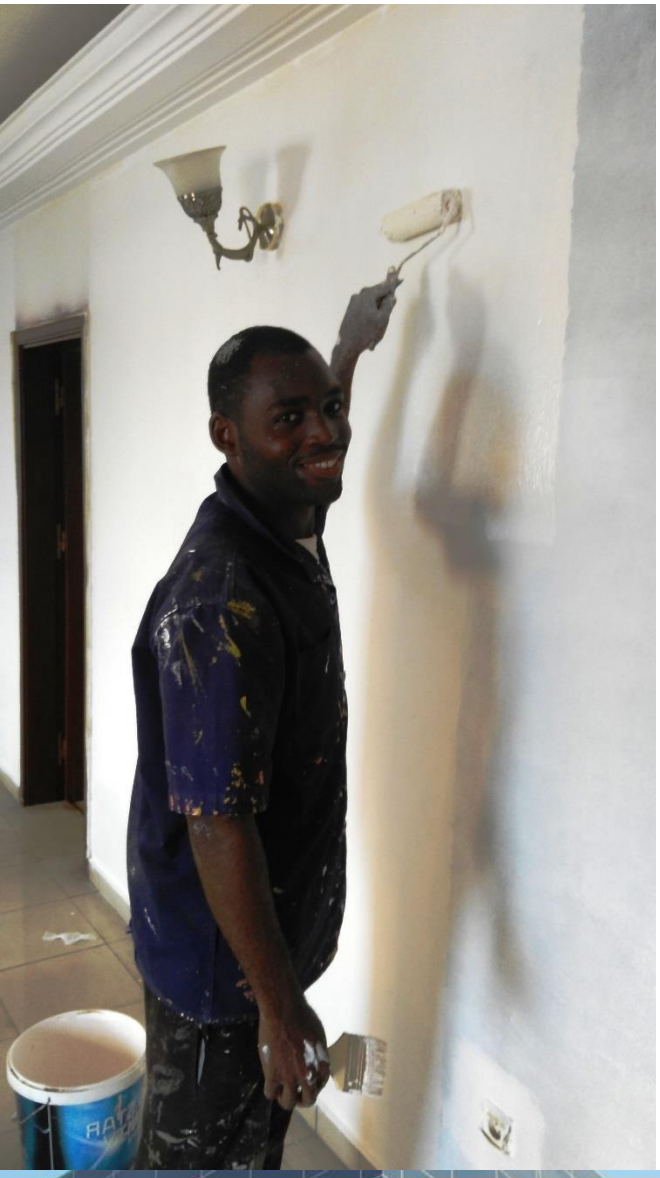
Quels sont les secrets pour réussir dans ce milieu ?

Le premier secret ici, c'est d'aimer ce que nous faisons, s'appliquer dans son travail, rechercher toujours la satisfaction du client, parce qu'un client satisfait vous apportera de nombreux chantiers par la suite.

Le second secret, c'est de beaucoup s'informer, se former et lire beaucoup de documents sur la peinture et la décoration, parce que pour convaincre un nouveau client, il faut être assez cultivé.

Quelles sont les difficultés que vous rencontrez en tant qu'entrepreneur exerçant dans la peinture?

Pour vous dire vrai, au départ quand je travaillais pour les gens en tant que peintre manœuvre, j'avais par moment un complexe qu'un ingénieur polytechnicien se retrouve aussi bas. Mais très rapidement, j'ai aimé les différentes décorations que j'avais apprises et je me suis dit que c'était réellement une opportunité et que je pouvais également construire quelque chose de grand au travers de la peinture et être le meilleur au Cameroun dans le domaine de la décoration d'intérieur et le traitement d'humidité surtout qu'à travers la lecture, j'ai constaté qu'il y a beaucoup de choses qui se font dans le domaine de la décoration à l'extérieur et qui ne se font pas encore ici chez nous.



Quels sont vos projets d'avenir ?

Je veux davantage étendre mon réseau de façon à avoir davantage des chantiers et en permanence.

Je prévois d'ici la fin d'année ouvrir une boutique d'objet de décoration

Mais très rapidement, j'ai aimé les différentes décorations que j'avais apprises et je me suis dit que c'était réellement une opportunité et que je pouvais également construire quelque chose de grand au travers de la peinture et être le meilleur au Cameroun dans le domaine de la décoration d'intérieur et le traitement d'humidité surtout qu'a travers la lecture, j'ai constaté qu'il y a beaucoup de choses qui se font dans le domaine de la décoration à l'extérieur et qui ne se font pas encore ici chez nous.

À long terme, je me vois posséder une industrie de fabrication de peinture et des produits d'étanchéité.

Comment devient-on peintre au Cameroun ?

Je dirai qu'il faut d'abord rencontrer des peintres professionnels pour qu'ils vous forment, ensuite se rapprocher des entreprises de fabrication de peinture telle que Seigneurie qui offrent des formations de qualité aux peintres et à bas coût. Mais il est important de commencer sur le terrain.

Il existe également d'autres centres de formation professionnelle qui offre des formations de peintre en six mois.

L'originalité de l'architecture du nouveau musée des rois Bamoun

Le Cameroun regorge une richesse culturelle extraordinaire. Avec environ 250 groupes ethniques, le patrimoine culturel camerounais est abondant et diversifié. Le peuple Bamoun au Cameroun est un peuple qui s'est révélé dans le temps comme un peuple rattaché aux valeurs traditionnelles, mais surtout un peuple aux artisans talentueux dont la beauté et l'originalité des œuvres ne laissent personne indifférent. Dans un pays où les infrastructures touristiques sont très rares, le peuple Bamoun a bâti un musée à la dimension de son histoire.

Le nouveau musée du palais des rois Bamoun Foumban frappe par son originalité et le génie de son architecture. Réalisé par l'architecte Issofou Mbouombo, ce dernier a réussi à mettre en avant les symboles forts de la culture Bamoun notamment le serpent à deux têtes qui symbolise la puissance, mais aussi l'araignée qui symbolise la sagesse d'après l'architecte. Le musée devra accueillir près de 12 000 objets d'art du royaume. L'ouvrage comprend 3 entrées parmi lesquelles les bouches des deux têtes de serpents et 2 portes d'évacuation. La capacité d'accueil du musée est de 200 visiteurs par heure.

Au-delà de l'originalité du nouveau musée des rois Bamoun de Foumban, le chef d'œuvre, interpelle par le parfait mariage entre la tradition et la modernité. L'architecture démontre que le Cameroun tout en préservant ses valeurs, ses richesses et ses diversités a beaucoup à offrir au monde aujourd'hui, mais aussi dans le futur.

La rédaction

L'immatriculation d'un terrain au Cameroun

L'immatriculation d'un terrain est d'une étape importante et décisive dans le droit de de propriété tant au Cameroun que dans d'autres pays du monde. Le droit foncier au Cameroun est encadré par la loi,, L'immatriculation d'un terrain au Cameroun passe par plusieurs étapes et généralement s'étend sur une période de 6 mois. Ci – dessous les différents étapes d'une immatriculation au Cameroun.

Première étape: Retirer la fiche de demande d'immatriculation à la sous préfecture, au bureau du chef de district ou au bureau départemental des affaires foncières. Ensuite remplir la demande d'immatriculation et signé la en 4 exemplaires, l'original de la demande devra être timbré. Ensuite attendez 3 jours pour entrer en possession de votre récépissé.

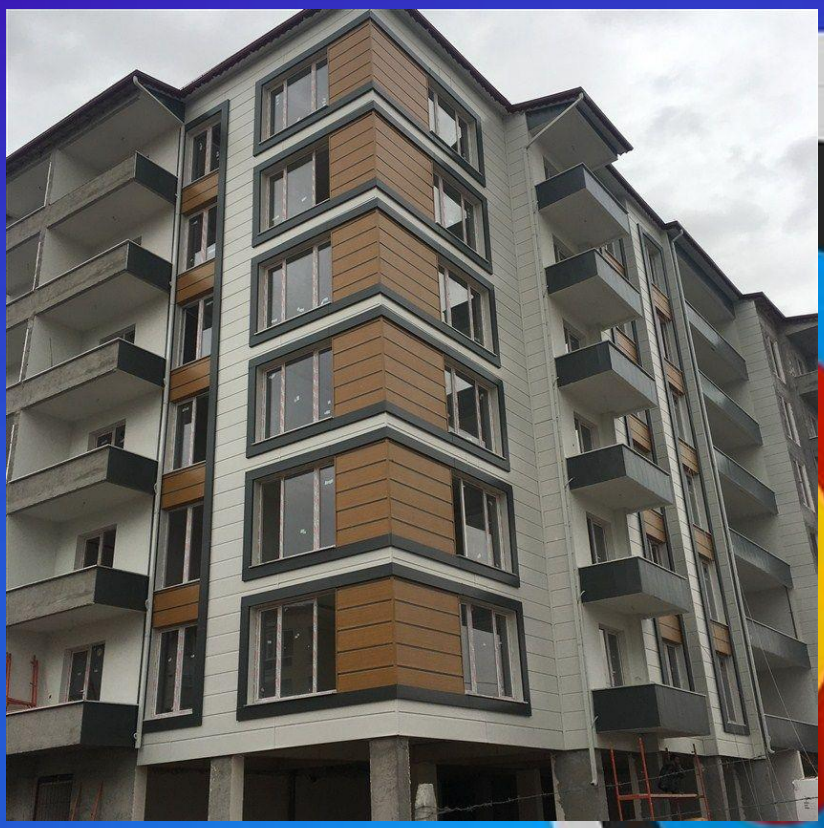
Deuxième étape: l'autorité chez qui vous avez déposé votre demande d'immatriculation transmettra dans un délai de 8 jours votre demande au service départemental des affaires foncières. Une fois votre demande déposé, le chef de service au département des affaires foncières dans les 15 qui suivent publiera l'extrait de votre demande. De même en concertation avec le sous – préfet et le chef de district, il fixera la date de descendante sur le terrain de la commission consultative pour constater l'effectivité de la mise en valeur de votre terrain. Le bornage intervient lors de la descente de la commission consultative et vous devez payer les frais du bornage au receveur départemental des affaires foncières.

Troisième étape: le délégué départemental du Ministère des cadastres du domaine et des affaires foncières 30 jours plus tard transmet votre dossier complet au délégué provincial à l'attention du chef de service régional des affaires foncières qu'il l'inscrit dans le registre régional de suivi des réquisitions d'immatriculation ensuite affecte un numéro, examine sa régularité, et vise le cas échéant, établit un avis de données de bornage qui est publié par le délégué régional dans le bulletin régional des avis domaniaux et fonciers. Votre dossier est alors transcrit au conservateur foncier du lieu de situation de votre terrain.

Quatrième étape: en l'absence de toute opposition ou litige 30 jours après la publication de l'avis de clôture du bornage de votre parcelle de terrain, le conservateur foncier délivre un duplicatum (Copie de votre titre foncier) après paiement de la redevance foncière auprès du receveur.

La redaction

L'INVESTISSEMENT DANS L'IMMOBILIER LOCATIF DANS LES MÉTROPOLES CAMEROUNAISES



Le marché de l'immobilier locatif au Cameroun est en pleine expansion. Avec un déficit global en logement qui va au-delà de 1, 3 millions, l'immobilier en général est un secteur à très forte potentialité au Cameroun et l'investissement locatif en particulier vit ses heures de gloire.

Dans l'investissement locatif, vous pouvez opter pour les maisons d'habitation ou pour les bureaux locatifs. À Douala d'après une étude du cabinet britannique Knight Frank les loyers de bureaux donnent un taux de rendement de 10% tandis que pour les loyers résidentiels le pourcentage est de 7,5% et 8,75% pour les loyers commerciaux. D'après cette étude, on remarque clairement que les loyers de bureaux sont plus rentables. Selon toujours le Cabinet Knight Frank, le mètre carré de loyer de bureau à Douala en moyenne coûte environ 16 000 FCFA et pour Yaoundé 13 500 FCFA.

L'immobilier Lucratif au Cameroun est porteur notamment pour les villes de Douala et Yaoundé. Mais investir également dans la ville de Kribi avec la mise en fonction effective du port en eau profonde peut s'avérer très intéressant dans les années à venir. Il est également important de savoir que l'investissement dans l'immobilier locatif varie en fonction de la capacité financière de l'investisseur. Un investissement immobilier locatif pour les bureaux par exemple demandera plus des moyens que l'investissement pour une résidence à cause du positionnement.

Douala et Yaoundé sont pour le moment les villes les plus rentables au Cameroun en matière d'investissement dans l'immobilier locatif que nous vous conseillons si vous êtes dans une phase de prise de décision. Mais la ville de kribi est aussi une belle option dans une vision à moyen et long terme.

Transformez votre décor avec de la peinture en vous amusant avec les couleurs…

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
REPUBLIC OF CAMEROON

CONSERVATION DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE DE Douala
REGISTRY OF LANDED PROPERTY OF

SERVICE PROVINCIAL DES DOMAINES
PROVINCIAL SERVICE OF LANDS

COPIE DU TITRE FONCIER
COPY OF LAND CERTIFICATE

N° 36150

INSERE AU LIVRE FONCIER
ENTERED IN THE LAND REGISTER

DU DEPARTEMENT DU Wouri
OF THE DIVISION OF

VOL 182 F° 67
VOL FOLIO

---------- **OPPORTUNITÉ A SAISIR** ----------

Nous mettons en vente **2000 m2** de terrain titré en bordure du Wouri dans la ville de **Douala** au quartier **Bangué** par **Bonamoussadi** au prix de **45 000 FCFA/ m2** .
Contacts: Mr Patrick Kemdem +49 176 659 18 994 (Appel & Whatsapp) ou Mme Armandine Kemaghe: +237 694 7946 81 (Appels uniquement). E-mail: doualabangue@gmail.com

Terrain titré et loti à Yaoundé quartier Mahanan 1
3200m2 lotissement 500m2, 300m2, 200m2 prix du mètre carré 12 000 FCFA Tél: +**237 679800734**

IMMO237 Magazine

AU CŒUR DE LA COMMUNICATION DIGITALE

Napenda

AFRIKA GROUP

WWW.CAMEROONCEO.COM

NAPENDA.AFRIKAGROUP@GMAIL.COM