



## ***Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain***

**Mitigation des changements climatiques et  
sécurité énergétique en Afrique Centrale**

# **Intégration des mesures d'efficacité énergétique et de conservation des ressources dans les normes de construction au Cameroun: aperçu de la situation actuelle**

***23 juillet 2014***

Par Sipliant TAKOUGANG  
Coordonnateur National  
du Programme de Gouvernance Urbaine  
MINH DU

**Intégration des mesures d'efficacité énergétique et de conservation des ressources dans les normes de construction au Cameroun: aperçu de la situation actuelle**

## Plan de la présentation

- A. Situation du développement de l'habitat au Cameroun
- B. Règlementation en matière de construction et d'efficacité énergétique au Cameroun
- C. Perspectives en matière d'efficacité énergétique

# Efficienne énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## A. Situation du développement de l'habitat au Cameroun

La situation de l'habitat au Cameroun se caractérise par :

- Une urbanisation galopante: 52% en 2010;
- un déficit de logements décents, actuellement évalué à un million d'unités et qui croît de 60.000 unités par an ;
- un développement de l'habitat spontané et anarchique, conséquence de l'absence et de l'incapacité des CTD à maîtriser et/ou mettre en œuvre les documents de planification urbaine, lorsqu'ils existent ;
- Un étalement urbain généralisé ;

# Efficiency énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## A. Situation du développement de l'habitat au Cameroun

le développement de l'habitat spontané et anarchique,



# Efficiencia energética en el código de la construcción en Camerun : aperçu de la situation actuelle

## A. Situation du développement de l'habitat au Cameroun

- un ensemble d'initiatives en cours pour inverser la tendance, depuis la reprise de la croissance économique:
  - tant de la part de l'Etat,
  - des CTD
  - que du Privé

# Efficiencce énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## A. Situation du développement de l'habitat au Cameroun

### ➤ initiatives en cours de la part de l'Etat

#### Le Programme Gouvernemental de construction de 10.000 logements sociaux et d'aménagement de 50.000 parcelles constructibles

- déployé dans **22 localités**;
- lancé le 23 Décembre 2009 à Yaoundé;
- Objectif: contribuer à la résorption du déficit de logements décents dans notre pays tout en se positionnant comme une référence méthodologique en matière de production publique ;
- financée à **100%** par l'Etat du Cameroun;
- première phase de **1675** logements sociaux a démarré dans les deux grandes métropoles Douala et Yaoundé

# Efficiéce énérgétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## A. Situation du développement de l'habitat au Cameroun

### ➤ initiatives en cours de la part de l'Etat

Le Programme Gouvernemental de construction de 10.000 logements sociaux et d'aménagement de 50.000 parcelles constructibles



# Efficiency énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## A. Situation du développement de l'habitat au Cameroun

### ➤ initiatives en cours de la part de l'Etat



Le Programme  
Gouvernemental de  
construction de 10.000  
logements sociaux et  
d'aménagement de 50.000  
parcelles constructibles: 1<sup>ère</sup>  
phase de 1675 logements





# Efficiency énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## A. Situation du développement de l'habitat au Cameroun

➤ initiatives en cours de la part de l'Etat



### **Le Programme Chinois :**

- sous tendu par le protocole d'accord portant sur la construction de 1500 logements sociaux au Cameroun
- signé le 18 avril 2008
- se déploie dans six villes

# Efficienne énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## A. Situation du développement de l'habitat au Cameroun

### ➤ initiatives en cours de la part de l'Etat

Le projet Suisse COFFOR CEMAC SA porte sur la construction de **640** logements ;

Parallèlement, le Gouvernement apporte, aux CTD, un concours précieux à la production des logements dans plusieurs villes notamment Yaoundé, Douala, Ebolowa, et Meyomessala.

-construction des Cités du Cinquantenaire à Douala et à Yaoundé avec un financement assuré par SHELTER Afrique : **900** logements de moyen et haut standing

- construction de la Cité Municipale de **120** logements à Meyomessala, sur financement du Crédit Foncier du Cameroun ;

# Efficiencce énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## A. Situation du développement de l'habitat au Cameroun

### ➤ initiatives en cours de la part des CTD

**Logements des Cités Municipales :** Les Collectivités Territoriales Décentralisées (CTD) ne sont pas en reste dans cette stratégie. C'est ainsi que le MINHDU a initié et soutenu la signature d'une convention entre le CFC et le FEICOM pour la construction de cités municipales à travers tout le pays, via un fonds spécial de départ de 10 milliards FCFA.

# Efficiencce énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## A. Situation du développement de l'habitat au Cameroun

### ➤ initiatives en cours de la part du Privé

le MINH DU a noué de nombreux contacts qui ont débouché à la signature d'une soixantaine de mémorandum of understanding : L'année 2014 connaît la concrétisation des premières conventions y relatives.

C'est le cas du **projet de construction de 1500** logements sociaux et haut standing à Nkomo au lieu dit « Stade Abega » à Yaoundé, sur une superficie de 11 ha, par le **promoteur immobilier Marocain ADDOHA**

# Efficiency énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## A. Situation du développement de l'habitat au Cameroun

### ➤ initiatives en cours de la part du Privé

**Promoteurs privés nationaux :** Les Promoteurs Immobiliers privés nationaux opèrent dans la construction des logements sociaux et de standing dans les différentes villes du Cameroun ; 7 des 25 promoteurs sont engagés dans des programmes immobiliers :

***Société d'Aménagement de Douala (SAD) :*** (05) projets en cours de réalisation.

1) Programme immobilier de 1000 logements sociaux individuels et de 1000 parcelles viabilisées à BWANG-BAKOKO ; 2) Projet Yapadi-Bakoko dans le Moungo : programme immobilier de 50 logements individuels et de 50 appartements dans des immeubles R+3.; 3) Projet Mbanga-Japoma IV à Yassa-Douala : Trois immeubles sont achevés et 30 familles installées ; Plus de 5.000 parcelles ont été vendues dont un tiers bâti.

L'entreprise entend également développer de nouveaux programmes immobiliers sur le même site en partenariat avec la collectivité coutumière BAKOKO. 4) Projet Sodiko à Douala IVEME : Construction de 150 logements sociaux et 2.000 parcelles constructibles sur une superficie de 200 ha. 5) Projet BONAMATOUMBE à Douala IVEME : Programme de 1000 logements sociaux (125 immeubles R+3 à réaliser (08 appartements par immeuble) et du Programme de construction de 144 logements individuels en vente

# Efficiencce énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## A. Situation du développement de l'habitat au Cameroun

### ➤ initiatives en cours de la part du Privé

#### Promoteurs privés nationaux :

***Société Southwest International Construction Corporation S.A (SICC)*** : deux projets en cours : plus de 540 logements.

***Société civile immobilière Oasis*** : cinq projets en cours de réalisation : 1) immeuble de type SS+RDC+7 au quartier Bonapriso comprenant de 21 appartements repartis comme suit : 7 T3, 7 T4 et 7 studios. 2) Construction d'un immeuble (Résidence Le Figaro) : immeuble situé à Bonandjo derrière l'immeuble SITABAC. Il sera composé de: SS1+SS2+RDC+10 de 24 appartements ; 3) Construction d'un immeuble à Denver Douala : immeuble d'une superficie de 1000m<sup>2</sup> donc R+4 (studio et 2 T3) (1 studio+1 T3) au RDC et 2 cages d'ascenseurs. 4) Construction d'un immeuble à Makepe-Douala : immeuble de 22 appartements (4 T3x5+2 appartements) et 2 cages d'ascenseurs ; 5) Construction d'un immeuble à MAKEPE DOUALA : immeuble de 6 étages (SS+ R+6), 22 appartements (4T3x5+2) et 2 cages d'ascenseur.

# Efficiency énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## A. Situation du développement de l'habitat au Cameroun

### ➤ initiatives en cours de la part du Privé

#### Promoteurs privés nationaux :

**Société civile immobilière Fok :** Ce promoteur envisage de :1) construire 252 logements dans la ville de Douala au lieu dit NGOMA –BASSA ; 2) lotir un terrain d'une superficie de 7ha à LENDI Douala Vème.

**Société Batim Cameroun :** Ce promoteur a un projet de réalisation d'un complexe immobilier dénommé « les Perles de Yassa ». Il s'agit d'un projet de construction de 27 villas duplex au lieu dit Mbang-Japoma.

Cette société projette, pour les jours à venir, la construction des logements économiques et sociaux.

**Entreprise Générale des Travaux Publics et Bâtiments (EGTP&B) :** Projet de construction de 160 logements sociaux à BONABERI (DOUALA IV) ; 2) Projet de construction de 600 logements sociaux à NGODI-BAKOKO

# Efficiency énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## A. Situation du développement de l'habitat au Cameroun

### ➤ initiatives en cours de la part du Privé

#### Promoteurs privés nationaux :

#### Pour la ville de Yaoundé

**SOPRIN** : Ce promoteur présente deux (02) projets en cours de réalisation. la Cité des cadres à Ahala : programme de 220 logements sur le site de Ahala (au niveau du 2ème échangeur sur la route de Douala).

La Cité du SAPELI à Nkongoa de 3000 logements : Site localisé à 9 km de Yaoundé sur la route de Mfou. Il s'agit d'un programme immobilier de 3000 logements dont les travaux sont d'ores et déjà en cours (démarrage de la phase 1 de 1000 logements a eu lieu en fin décembre 2012). Le montant prévisionnel de la phase 1 s'élève à 16 milliards dont 12 pour les logements et 4 pour les accès, l'adduction d'eau, et **la centrale solaire de 2 MW**



# Efficiencce énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## A. Situation du développement de l'habitat au Cameroun

### ➤ initiatives en cours de la part du Privé

#### Promoteurs privés nationaux :

##### **Pour la ville de Yaoundé**

**Société civile immobilière d'Etoa :** Ce promoteur a un projet en cours (Résidence Marius) sur un site localisé à Ahala (route de Douala). Complexe immobilier de 85 immeubles pour un total de 840 logements sociaux et de standings dont 300 en accession, un centre hospitalier, deux centres commerciaux, une garderie d'enfants, des terrains de sports, des aires de jeux pour enfants et un restaurant cabaret.

**Authentic Developers Corporation S.A (ADC):** Ce promoteur présente un projet situé à NKONGOA, dans l'Arrondissement de Mfou. Le projet s'étend sur une superficie approximative de 60 hectares où le promoteur envisage la construction d'un complexe immobilier de 1200 logements dont 850 sociaux et 350 de standing. Les aménagements concerneront quatre châteaux d'eau d'une capacité de 250 000 litres chacun ainsi que des terrains lotis. A ce jour, 120 logements de standing et un château d'eau sont disponibles.

# Efficiencia energética en el código de la construcción en Camerun : aperçu de la situation actuelle

## A. Situation du développement de l'habitat au Cameroun

### ➤ initiatives en cours de la part du Privé

#### Promoteurs privés nationaux :

#### **Pour la ville de Yaoundé**

**Mutuelle pour la propriété foncière (MUPROF)** : Ce promoteur présente un projet situé à NYOM II, dans l'Arrondissement de Yaoundé 1er. Le site d'implantation s'étend sur une superficie de 31,5 hectares environ ; il abritera un complexe immobilier de 300 logements sociaux et de standing en matériaux locaux. Trois logements témoins en briques de terre stabilisées et en briques de terre pressées et crépies ont déjà été construits.

# Efficiency énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## A. Situation du développement de l'habitat au Cameroun

### ➤ initiatives en cours de la part du Privé

#### Promoteurs privés: Mémoires avancés:

- 1) Cabinet Medconcil-Québec : 5 000 dont 100 T3 immeubles, 150 T4 immeubles, 63 T5 immeubles
- 2) La Société LIAISON SUD INVESTMENT & TRADING : -8 blocs d'immeubles offrant 136 appartements ; - 31 villas grand standing ; - 1 centre commercial ; -1 centre de conférence international de 1000 places ;
- 3) Société AMCA : 5 000 dont -logements collectifs 200 T3, 300 T4 ; 100 T5 et -logements individuels : 80 T4 ; 120 T5 ;
- 4) Consortium Transafrica Nutech/ Consolidated Engineering & Development Cie (TANT/CED): 5 000 : dont 3500 sociaux: , -2000 F4 duplex multi familles ; -1000 F3 duplex multi familles ; -500 F4 plein pied individuels ; 1500 moyen et haut standing ; -300 F4 moyen standing plein pied individuels ; -500 F4 moyen standing duplex multi familles ; - 500 F4 haut standing duplex multi familles ; -200 F5 haut standing plein pied individuels
- 5) VITAL CAPITAL FUND : 40 000 logements
- 6) DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA CAMEROUN : 10 000 logements

# Efficiencce énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## A. Situation développement de l'habitat au Cameroun

### ➤ initiatives en cours en matière d'aménagement foncier

Des initiatives visant à densifier le tissu urbain ou à améliorer le cadre de travail ou de vie des populations à travers des opérations de restructuration sont en cours dans certaines villes :

**Par l'Etat:** Douala, Bafoussam, Yaoundé, PPAB à Yaoundé VI (72ha) ; Kribi II (62ha) ; Bamenda III, avec l'appui d'ONU-Habitat ;

**Initiatives des privés, contractualisation avec la MAETUR :** MISSOKE-Makepe (50ha) ; Bonaloka (80ha) ; Bonadalè (15ha) ; Yaoundé (Oligna : 4ha ; Nkoldongo, Iptek : 4ha ; Ntaba) ; Kribi (Ntala : 30ha).

En fait, il est estimé qu'au moins 60% de l'espace urbain devra être restructuré dans les villes au Cameroun avec une nette préférence pour la densification des logements.

**Ceci constitue ce que nous pouvons appeler l'offre formelle, mais ici et là dans nos villes, on observe un regain d'investissements dans l'immobilier**

# Efficiéce énérgétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## A. Situation développement de l'habitat au Cameroun

- **initiatives des particuliers en cours:** on observe un regain d'intérêt pour l'investissements dans l'immobilier



# Efficiéce énérgétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## A. Situation du développement de l'habitat au Cameroun

- **initiatives des particuliers en cours:** on observe un regain d'intérêt pour l'investissements dans l'immobilier



# Efficiency énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## A. Situation du développement de l'habitat au Cameroun

- **initiatives des particuliers en cours:** on observe un regain d'intérêt pour l'investissements dans l'immobilier



# Efficiéne énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## A. Situation du développement de l'habitat au Cameroun

- **et surtout une densification du tissu urbain visant la valorisation du foncier par la construction en hauteur de bâtiments à usage d'habitations et/ou de bureaux**





# Efficiency énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## A. Situation du développement de l'habitat au Cameroun

- **et surtout une densification du tissu urbain visant la valorisation du foncier par la construction en hauteur de bâtiments à usage d'habitations et/ou de bureaux**

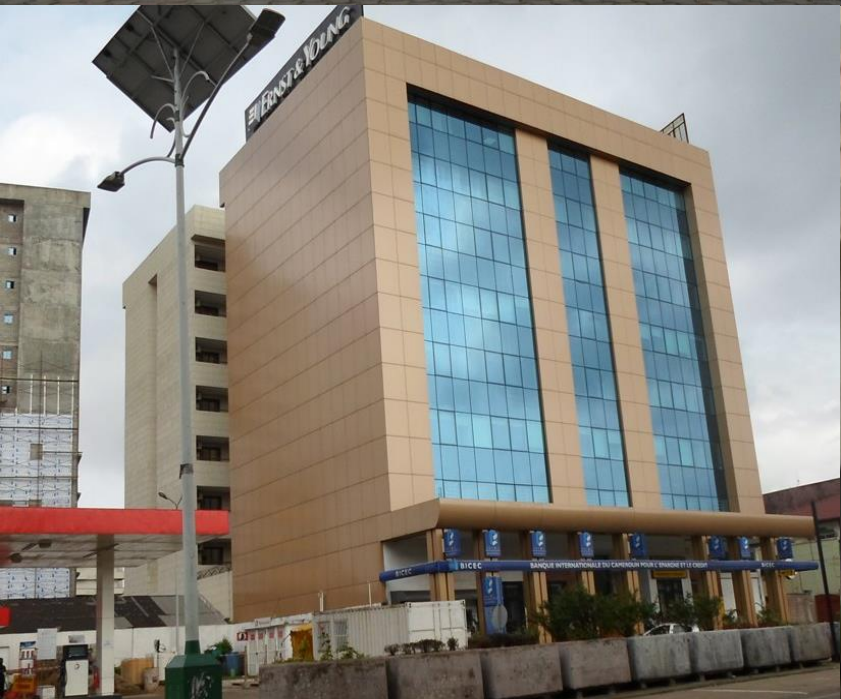


# Efficiéce énérgétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## A. Situation du développement de l'habitat au Cameroun

- **et surtout une densification du tissu urbain visant la valorisation du foncier par la construction en hauteur de bâtiments à usage d'habitations et/ou de bureaux**





# Efficiency énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## **B. Règlementation en matière de construction et d'efficacité énergétique au Cameroun**

La loi n°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, élaborée après un vide juridique de trente ans, constitue, avec ses décrets d'application, le cadre juridique idoine pour l'intégration des mesures d'efficacité énergétique dans la construction.

Si plusieurs dispositions y traitent des règles de construction et de sanctions, ces textes restent muets quant à la question de l'intégration de l'efficacité énergétique dans les constructions.

# Efficiency énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## **B. Règlementation en matière de construction et d'efficacité énergétique au Cameroun**

La section II du titre I de la loi fixe les règles générales d'urbanisme et de construction, le titre III quant à lui, fixe les règles relatives à l'acte d'utiliser le sol et de construire ;

Le décret 2008/0737/Pm du 23 avril 2008 fixe les règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement en matière de construction. Les mesures d'efficacité énergétique sont quasiment inexistantes.

Il en va de même du décret 2008/0739/PM du 23 avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction qui n'évoque pas les questions d'efficacité énergétique.

# Efficiencce énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## B. Règlements en matière de construction et d'efficacité énergétique au Cameroun

Enfin, le décret 2008/0740/PM du 23 avril 2008 fixant le régime des sanctions applicables aux infractions aux règles d'urbanisme limite son champ d'action :

Au non respect des règles et obligations relatives

- aux alignements et servitudes publiques ;
- Présentation d'un permis de construire ou d'implanter ;
- Présentation de l'acte pris par l'autorité compétente pour approuver ou modifier un lotissement ;
- Hauteur du bâtiment ;

b) Non respect des dispositions des documents de planification urbaine en vigueur ou, à défaut, des règles générales d'urbanisme et de construction ;

c) Occupation ou empiètement du domaine public, du domaine privé de l'Etat, ou du domaine des CTD.

# Efficiency énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## **B. Règlementation en matière de construction et d'efficacité énergétique au Cameroun**

Les deux autres décrets traitent des modalités d'élaboration et de révision des documents de planification urbaine (2008/0736) et organisent les procédures et modalités d'aménagement foncier (2008/0738).

On constate qu'aucune disposition ne contraint ni n'incite les promoteurs à intégrer/adopter les mesures d'efficacité énergétique dans leurs constructions ou même dans leurs habitudes de tous les jours.

# Efficiency énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## C. Perspectives en matière d'efficacité énergétique

Ainsi, ce foisonnement des projets immobiliers, tant de la part de l'Etat que du Privé se fait dans un contexte de vide juridique et le souci de réduction de la consommation énergétique n'est pas toujours au rendez-vous :



La solution la plus facile consiste à prévoir systématiquement des systèmes de refroidissement dans l'immeuble



# Efficiency énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## C. Perspectives en matière d'efficacité énergétique

La solution la plus facile consiste à prévoir systématiquement des systèmes de refroidissement dans l'immeuble



# Efficiency énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## C. Perspectives en matière d'efficacité énergétique

La solution la plus facile consiste à prévoir systématiquement des systèmes de refroidissement dans l'immeuble



**L'élaboration d'un bilan énergétique ne fait pas encore partie des habitudes des concepteurs de bâtiments au Cameroun: ni l'Etat, ni dans le secteur Privé**

# Efficiency énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## C. Perspectives en matière d'efficacité énergétique

La solution la plus facile consiste à prévoir systématiquement des systèmes de refroidissement dans l'immeuble



# Efficiency énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## C. Perspectives en matière d'efficacité énergétique

La solution la plus facile consiste à prévoir systématiquement des systèmes de refroidissement dans l'immeuble



# Efficiency énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## C. Perspectives en matière d'efficacité énergétique

La solution la plus facile consiste à prévoir systématiquement des systèmes de refroidissement dans l'immeuble



# Efficiency énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## C. Perspectives en matière d'efficacité énergétique

La solution la plus facile consiste à prévoir systématiquement des systèmes de refroidissement dans l'immeuble



# Efficiency énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## C. Perspectives en matière d'efficacité énergétique

La solution la plus facile consiste à prévoir systématiquement des systèmes de refroidissement dans l'immeuble

Cet immeuble aurait pu être un exemple idéal de production d'une part de son énergie et de recyclage de l'eau qui y est consommée



# Efficiency énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## C. Perspectives en matière d'efficacité énergétique

La solution la plus facile consiste à prévoir systématiquement des systèmes de refroidissement dans l'immeuble

Cet immeuble aurait pu être un exemple idéal de production d'une part de son énergie et de recyclage de l'eau qui y est consommée





# Efficiency énergétique dans le code de la construction au Cameroun : aperçu de la situation actuelle

## C. Perspectives en matière d'efficacité énergétique

Face à ce vide juridique, le Gouvernement, à travers le MINHDU, s'est engagé dans le projet d'intégration de l'efficacité énergétique dans le code de la construction. A cet effet, un accord de coopération est signé entre le MINHDU et ONU-Habitat qui va l'accompagner dans la mise à jour de son code de la construction.

Il s'agit pour le Cameroun de s'arrimer aux normes internationales et d'être compétitif en vue de son émergence à laquelle tous travaillent.

Le prochain exposé présente un peu plus le projet sur l'efficacité énergétique que le Cameroun vient de rejoindre . Il devra être bouclé en fin 2015. et un projet de texte préparé pour approbation.

**Thank**

**you**

**for**

**your kind**

**attention !**

