

Baromètre Immobilier du Cameroun By TPG-Sté Immobilière

Description :

TPG-IMMO, Sté immobilière spécialisée dans la réalisation de projets immobiliers au Cameroun pour la diaspora publie trimestriellement un BIC dans l'objectif d'informer et ouvrir le marché immobilier Camerounais à ceux de l'étranger en panne d'informations fiables.

Il est important de noter que les informations qui suivent sont non officielles émanant de différents indicateurs que nous avons établi et que nous observons, analysons très régulièrement. Ce BIC a donc un caractère de repères, d'indicateurs.

Indication des PRIX/M2 des terrains titrés et viabilisés dans quartiers résidentiels de la périphérie.		
DOUALA (A titre indicatif)		
Quartiers	Non loin de...	Prix terrain M2
Bonamoussadi	Mama Louise	50 000fcfa
	Ecole publique	100 000fcfa
	Derrière FODOU construction	70 000fcfa
Makepe	Saint tropez	60 000fcfa
	Zone Happy Sport	60 000fcfa
	Lycée	40 000fcfa
Kotto	Kotto village	30 000fcfa
	Baden Baden	50 000fcfa
	Résidence	60 000fcfa
Logpom	Derrière Maison Adem	25 000fcfa
	Derrière Carrefour Bassong	25 000fcfa
	Côté Chefferie	30 000fcfa
Logbessou	Antenne	20 000fcfa
	Plateau	20 000fcfa
	Chefferie	20 000fcfa
Yassa	SAD Mbanga Japoma	40 000fcfa
	Maétur Mbanga Bakoko	40 000fcfa
	Station BOBOM	25 000fcfa
Bonaberi	Bonamatoubé	20 000fcfa
	Sodiko	15 000fcfa
	Bonendale	15 000fcfa
PK Logbaba	Pk 17 Université de Douala	25 000fcfa
	Jardin de Logbaba	25 000fcfa
	Nyalla Pariso	35 000fcfa
Autres	Beedi Cité des Palmiers	25 000fcfa
	Banya Denver	40 000fcfa
	Jardin de la dibamba	10 000fcfa

Comment acquérir un terrain chez un particulier ?

En cas de **Mutation totale** :

1. Démarches techniques :

- Achat de timbres fiscaux et formulaires
- Paiement des frais cadastraux
- Obtention de l'état de cession du cadastre.
- Retrait du dossier technique

2. Démarches administratives et judiciaires :

- Demande et retrait du certificat d'urbanisme
- Demande et retrait des plans de la parcelle
- Signature de l'acte chez le notaire
- Obtention du récipissé de la mutation du titre foncier
- Retrait du titre foncier mère portant mention de mutation.

En cas de **Morcellement** :

3. Démarches techniques :

- Achat de timbres fiscaux et formulaires
- Paiement des frais cadastraux
- Obtention de l'état de cession du cadastre.
- Retrait du dossier technique

4. Démarches administratives et judiciaires :

- Demande et retrait du certificat d'urbanisme
- Demande et retrait du certificat d'urbanisme et accessibilité
- Demande et retrait du certificat de propriété
- Signature de l'acte chez le notaire
- Obtention de récipissé de dépôt du titre foncier
- Retrait du titre foncier

Prix moyens pour documents:

Permis de bâtir: Le prix total de la procédure d'obtention (22 étapes) est estimé à **60 000fcfa** et dure entre 32 et 51 jours.

Permis de S'implanter: La procédure d'obtention dure entre 11 et 29 jours pour une valeur estimée de **45 000fcfa**.

Honoraire d'un maître d'ouvrage délégué : En moyenne **5% du devis** global de la réalisation.

Honoraire d'architecte: Il faut compter au moins **500 000fcfa** de frais de notaire pour un duplex.

Prix moyen des matériaux de construction (gros œuvre).

Prix Matériaux en FCFA	Prix Moyen
Sac de ciment	4510
Camion 20T de terre	
Camion 20T de sables fin	120 000
Camion de 20T de sable tout venant	230 000
Tôles de 3 mètres	6 000
Parpaings de 15	225
Parpaings de 20	
Fer de Ø 12	36235,2
Fer de Ø 10	4305
Fers de Ø 8	2745
Fer de Ø 6	1295
Lattes de 4x8x5m	
Planches	
Paquets de pointes de 80	3900
Rouleau de fil d'attache	950

Construire au Cameroun fut une opération fortement redoutée mais tout aussi fortement souhaitée car le coût estimé lors de la réalisation du projet était loin d'être celui réel.

Les professionnels du bâtiment ont compris que cette crainte des donneurs d'ordre ne faisait pas bonne affaires, nombreux sont ceux qui ont décidé de réaliser des projets qui leurs sont confié avec une fiabilité des coûts afin que le budget annoncé cadre avec le réel.

Des mécanismes et méthodes de gestion des coûts et des risques sont mis en place.

Acheter ou fabriquer les parpaings pour construire une habitation de 180M2 au sol ?

Achat : Il faut entre 5000 et 7000 Parpaings de 15 au prix unitaire de 225fcfa. Soit $7000P \times 225fcfa = 1\,575\,000fcfa$. La livraison est souvent incluse et la qualité des parpaings fait souvent défaut.

Fabriquer : Pour faire 7000P, il faut 3 camions de sables de 20T= 490 000fcfa (fin=120 000fcfa, Sanaga=230 000fcfa, carrière=140 000fcfa), additionné de 200 sacs de ciments x 4900fcfa= 980 000fcfa, plus la main d'œuvre=25fcfa/l'unité soit 100 000fcfa, sans oublier l'eau et l'outillage de fabrication. Les pertes sont estimées à 5% du total. En somme, le coût total de la fabrication est estimé à **1520 000fcfa**. Un élément supplémentaire car il faut tenir compte aussi du stress et de la qualité. Sachant que les saisons influencent aussi les prix tel du sable et il n'est pas aisé de fabriquer les parpaings en saison de pluie (séchage).

Conclusion : Faire son choix en tenant compte de tous les paramètres de décision.

Bâti repère :

Le prix moyen pour un M2 bâti sans tenir compte de la fosse septique et la barrière.

	Zones urbaines	Zones rurales
Prix du M/2 bâti	120 000 à 140.000fcfa	80 000 à 120.000fcfa

La Vente d'immeuble à bâtir

La loi n 209/009 du 10 juillet 2009 relative à la vente d'immeuble à construire a fait réguler (défini les conditions contractuelles) ce segment et vu naitre des promoteurs avec des projets aussi divers que variés. Il y'a la « Vente à Terme » d'une part et la « Vente en Etat de Futur Achèvement ». Il est aujourd'hui possible de s'offrir un bien immobilier sur plan à construire sur la base d'un contrat avec des garanties et des facilités de financement.

Pour toutes suggestions ou contestations, veuillez nous en informer.

Simulation crédit pour financement d'un achat immobilier.

Données= Montant du crédit : **10 000€**, Nombre de Mensualité : **60**, Taux d'Intérêt Annuel : **5%**, pas de frais ni d'assurance.

Calcul= Remboursement mensuel : **188.71€** en 60 mois, coût total du crédit : intérêt + assurance (0€) + frais (0€) : **1322€**.

Dans notre prochain numéro, un zoom sur les projets de promoteurs immobiliers en cours d'une part et les précautions pour éviter des arnaques immobilières au Cameroun. Publication second trimestre 2013.

Merci et bonne lecture !