

Le gouvernement a également mis en place une offre institutionnelle dédiée aux entreprises opérant dans les secteurs industriels, ou recherchant des grands espaces de stockage.

Il s'agit de la Mission d'aménagement et de gestion des zones industrielles (**Magzi**). Elle aide les investisseurs à l'obtention des documents administratifs, mais, surtout, elle met à la disposition des opérateurs économiques, sous **forme de locations**, des **terrains aménagés**, des terrains partiellement aménagés, des terrains non aménagés ou des bâtiments industriels dans toutes les régions du pays (voir tableau).

Tarifs de location des terrains et bâtiments MAGZI			
Terrains aménagés	Terrains partiellement aménagés 300 FCFA le m²/an	Terrains non aménagés	Terrains bâtis (bâtiments)
DOUALA Bonabéri : 680 FCFA/m ² /an Bassa: 480 FCFA /m ² /an Bassa (Zone Franche) : 720 FCFA/m ² /an	YAOUNDE Nsam-Mvan: OMBE BAFOUSSAM (Koptchou et Banengo) NGAOUNDERE GAROUA KRIBI	Pour les terrains non encore aménagés, un accord de préfinancement est conclu entre l'entreprise et la MAGZI . Cet accord prévoit les modalités d'amortissement du préfinancement.	Suivant les zones, le taux de location des terrains bâtis varie entre 1 000 et 3 000 FCFA /m ² /an

NB : Les investissements immobiliers ont connu une très

forte hausse ces dernières années dans toutes les régions du pays et particulièrement dans les capitales. Les investissements immobiliers ont connu une très forte hausse ces dernières années dans toutes les régions du pays et particulièrement dans les capitales.

Pour les étrangers en séjour de prospection d'affaires au Cameroun, et qui souhaitent séjourner quelques semaines ou quelques mois dans un cadre plus chaleureux et serein, et surtout moins cher qu'un hôtel, les principales villes du pays, Douala et Yaoundé, offrent désormais des logements meublés bien entretenus. Le pensionnaire peut disposer, selon le standing choisi, d'un personnel de ménage et d'entretien, d'un cuisinier, d'un gardien et d'autres commodités.

Ce foisonnement de l'offre immobilière, qui ne couvre toujours pas la demande croissante, s'appuie sur un potentiel important, décrypté ici par Georges Wouatsa, directeur de la production à la Société immobilière du Cameroun (SIC) : *« Ces potentiels sont de plusieurs ordres : démographique (existence d'une forte demande due à la croissance urbaine), foncier (disponibilité des terrains à aménager et à viabiliser), social (existence d'un personnel d'encadrement qualifié et à moindre coût tel que les urbanistes, ingénieurs, architectes...), matériaux (disponibilité des matériaux locaux : sable, gravier, bois, terre...) »*

Toutefois, analyse cet expert, ce potentiel aurait été mieux valorisé s'il n'y avait pas plusieurs obstacles environnementaux, sociaux, institutionnels, mais aussi économiques : *« Le coût de la production immobilière au Cameroun est très élevé. Dans un pays où les revenus de la population sont faibles et les systèmes bancaires encore hésitants, il est difficile de produire des logements à un coût accessible au grand nombre. Ce fossé entre les coûts de production et le pouvoir d'achat des*

acquéreurs potentiels est dû certainement à la pauvreté ambiante, mais surtout à l'absence d'une politique économique volontariste qui encourage l'accès à la propriété immobilière. Elle se caractérise par une fiscalité excessive (le poids des taxes et impôts représente près de 40% du coût de la construction), par des droits de douane élevés, par l'absence d'une politique d'emprunt à taux réduit et à long terme dans les banques. En rendant l'accès à la propriété foncière difficile aux promoteurs, le système économique national porte en lui les germes qui freinent l'avènement d'un marché immobilier efficient. »

Région du Littoral

02 zones industrielles aménagées (Bonabéri et Bassa) dans la capitale économique qui est Douala (porte d'entrée du Cameroun par voie maritime);

Superficie : 20 248 km², Population : 2 140 880 habitants,

Densité : 105,73 habitants/km²

• **Zone Porto industrielle de Bonabéri**

Mise en service en 1977, cette zone couvre une superficie de 192ha et d'un montant investi de 3 milliards F.CFA (4,6 millions d'euros). 41 entreprises occupent 57 ha sur les 72 ha aménagés.

• **Zone Industrielle de Bassa**

Mise en service en 1984, cette zone couvre une superficie de **150** ha et d'un montant investi de **4,5** milliards **F.CFA** (6,92 millions d'euros). 33 entreprises occupent **71** ha sur les **115** ha aménagés, **20** ha réservés pour la zone franche industrielle.

- Les activités sur ces sites ou de la région se concentrent dans le café, le cacao, la banane, le bois, le palmiste, les fruits, la pêche maritime et pluviale, les minerais, le pétrole et le gaz.

Avantage : Connexion par toutes les voies (port de Douala, aéroport international, chemin de fer conduisant jusqu'à Ngaoundéré, routes bitumées) pour le transport des marchandises tant à l'intérieur du pays qu'à l'extérieur.