

Produit d'**OBIV Solutions**

Département Études et Recherches

O'LAB

Taking People Further



2024

GOUVERNANCE - **CONJONCTURE** - CAMEROUN
La veille dans le domaine de la Gouvernance

Note de conjoncture des entreprises et établissements publics



Société Immobilière du Cameroun

Note de conjoncture N°001

du **15 Avril 2024**

Sommaire

Note de conjoncture pour les entreprises et les établissements publics du secteur de la gouvernance.

02 Résumé

La collecte des informations via le site web institutionnel et les autres canaux de communication utilisés par la Société Immobilière du Cameroun laisse paraître de nombreux manquements tant sur le plan de la communication, que dans la reddition des comptes.

03 Rappel des exigences légales

Des exigences légales dont le respect s'avère nécessaire pour toutes les entités publiques et notamment pour la SIC ont pour but de renforcer la bonne gouvernance et la transparence. La note de conjoncture évalue la qualité du site web, l'implication de la SIC dans la mise en œuvre de la politique publique en matière de logement

04 Évaluation de la communication

Le dispositif de communication de la SIC se démarque par une diversification des canaux à travers une présence effective sur plusieurs plateformes (site web institutionnel ; page Facebook officielle ; compte officiel ; compte YouTube officiel).

05 Management des politiques publiques

L'évaluation de la mise en œuvre de ses missions permet de relever que les 5 axes de la mission de la SIC sont inégalement mis en œuvre.

08 Mise en œuvre de la SN30 et stratégie de gouvernance

Bien que la SIC décline ses projets comme mentionné en amont il est difficile d'évaluer sa contribution à la SND30 en l'absence d'indicateurs précis.

Équipe de rédaction

Supervisé par Pr Viviane Ondoua

Chef du projet :
Irene Mbollo,
Responsable O'LAB

Contributeurs :

Ulrich Labussiere
David Ikome
Yves Kana





La collecte des informations via le site web institutionnel et les autres canaux de communication utilisés par la Société Immobilière du Cameroun laisse paraître de nombreux manquements tant sur le plan de la communication que dans la reddition des comptes. De même, l'exécution de ses missions relatives à la SND30 et à la stratégie sectorielle de gouvernance n'est pas relayée. Bien que le site web soit bien élaboré au plan visuel, les contenus proposés ne renseignent pas suffisamment les usagers sur les activités réalisées et les procédures qui puissent leur être utiles, les contenus étant dans certains cas indisponibles.



La présente note de conjoncture s'appuie sur un cadre légal qu'il nous convient de préciser. Il s'agit notamment de :

- ✓ de la loi N° 2018/011 du 11 juillet 2018 portant Code de Transparence et de Bonne Gouvernance dans la gestion des finances publiques au Cameroun : l'article 50 relève que « l'ensemble des informations et documents relatifs aux finances publiques, tel qu'il découle de la présente loi, sont publiés par les institutions compétentes sur leur site internet dès qu'ils sont disponibles » ;
- ✓ du code de bonne gouvernance qui exige dans son article 42, que la juridiction des comptes rende publics tous les rapports qu'elle transmet au Président de la République, au Parlement et au Gouvernement ;
- ✓ les textes organiques des entités publiques : il s'agit ici, des décrets portant création et organisation de chaque entité et des documents stratégiques (manuel de procédures, plan stratégique, budget programme) ;
- ✓ la Stratégie Nationale de Développement 2030 (SND30) : cette stratégie, retrace les grands axes et actions stratégiques que doivent implémenter les administrations et agences camerounaises pour parvenir au développement ;
- ✓ de la stratégie sectorielle de gouvernance, qui est la feuille de route stratégique élaborée pour répondre à l'impératif de renforcer la gouvernance afin de soutenir efficacement la mise en œuvre des politiques publiques.

Des exigences légales dont le respect s'avère nécessaire pour toutes les entités publiques, et notamment pour la SIC, dans le but de renforcer la bonne gouvernance et la transparence. **La note de conjoncture évalue la qualité du site web, l'implication de la SIC dans la mise en œuvre de la politique publique en matière de logement ; son accompagnement des politiques publiques de développement durable des territoires et sa contribution à la réalisation des résultats stratégiques (SND30 et Stratégie de la gouvernance 2030).**



Évaluation de la communication : un site web peu fonctionnel bien qu'attrayant



Le dispositif de communication de la SIC se démarque par une diversification des canaux à travers une présence effective sur plusieurs plateformes (site web institutionnel, page Facebook officielle, compte officiel, compte YouTube officiel). La communication de ces plates formes diffère d'un canal à un autre. Une évaluation plus poussée du site web sur la base des treize critères retenus a permis de mettre en lumière un certain nombre les points forts et les points d'amélioration.

Cinq points forts :

- ✓ Un site disponible via le lien www.sic.cm
- ✓ La connexion sur le site web est sécurisée
- ✓ L'arborescence du site est agréable et fluide
- ✓ Le site dispose d'une newsletter permettant aux usagers qui ont souscrit d'être alertés sur les nouvelles publications
- ✓ Un service de messagerie diversifié est mis à la disposition des usagers pour faciliter les interactions instantanées (WhatsApp, SMS, appel, email...)



Sept points d'amélioration :

- ✓ le site n'est pas mis à jour ; les publications qui s'y trouvent ne sont pas récentes, la dernière publication datant du 17 novembre 2023 ;
- ✓ bien que le site contienne de nombreux menus et sous-menus, plusieurs ne sont pas opérationnels (documentations, photos, images, forum...)
- ✓ la FAQ est visible sur le site mais reste inactive ;
- ✓ la rubrique recours existe sous l'appellation « E-réclamation » sans pour autant être fonctionnelle ;
- ✓ il n'existe aucune communication sur le site en rapport avec les performances de la SIC pour le compte de l'année 2023 ;
- ✓ le bilinguisme n'est pas pris en compte, les menus n'étant disponibles qu'en une seule langue ;
- ✓ aucun élément présent sur le site ne justifie une quelconque digitalisation des procédures, bien que des formulaires y soient présents.



En marge du site web on constate tout de même des activités récentes sur les autres plateformes, notamment à travers les réseaux sociaux X, Facebook et YouTube.

Management des politiques publiques

Faible visibilité dans l'exécution de ses missions

Conformément aux statuts, approuvés par l'Assemblée Générale des actionnaires du 28 septembre 2021 ; conforme à la loi 011 du 17 juillet 2017 portant statut général et fonctionnement des entreprises publiques et harmonisé avec la loi et l'acte uniforme OHADA, la SIC a pour objet la construction, la promotion et la gestion immobilière, ainsi que la mise en œuvre de la politique de l'habitat définie par les pouvoirs publics.

À ce titre, la SIC exerce une multitude de responsabilités incluant la réalisation d'études préalables pour chaque projet lié à l'habitat social, ainsi que la construction et la réhabilitation d'immeubles destinés à l'habitation. De plus, elle est engagée dans la construction de logements de haut et de moyen standings, tant pour son propre compte que pour le compte de tiers. En parallèle, la gestion immobilière constitue une autre facette importante de son mandat, impliquant l'élaboration de guides pour la préservation du patrimoine et des espaces publics, ainsi que l'acquisition en vue de la vente ou de la location de biens immobiliers résidentiels.

L'évaluation de la mise en œuvre de ses missions permet de relever que les 5 axes de la mission de la SIC sont inégalement mis en œuvre. La mission relative à la construction et de promotion immobilière est plus importante en terme de communication que les autres fonctions dont la déclinaison dans le site web ne laisse voir aucun déploiement (voir tableau 1 en annexe).

Une faible reddition des comptes

Bien que les missions, l'organigramme, ainsi que les projets soient clairement déclinés sur le site web, aucun élément ne permet d'avoir connaissance ni des activités et projets réalisés ni des services rendus aux usagers et encore moins de la performance globale de la SIC. En effet, la SIC met en exergue les projets dans lesquels elle est engagée. Toutefois on constate très rapidement que ces projets sont présentés de manière sommaire, et donc aucune information au sujet de la durée des projets, l'état d'avancement des travaux, les sources de financement.... Une situation peu confortable au regard des attentes des citoyens dans un contexte marqué par un déficit criard en logements. Cette faible reddition des comptes autour des projets est d'ailleurs susceptible de favoriser la désinformation auprès de usagers. Il en est de même du menu « Partenariats ». De même, le site fait mention d'un Plan Stratégique de Développement 2017-2021 ; mais rendus trois ans plus tard, on a aucune idée de ce qu'est devenu ce plan stratégique si on s'en tient aux informations disponibles sur le site web institutionnel.

Une digitalisation des procédures peu perceptible

La SIC dans le cadre de ses activités propose une gamme variée de produits et de services dont les offres sont présentées sur le site comme suit :

- ✓ location des logements adaptés à tout type de besoin : l'offre se décline en maisons individuelles et appartements de divers standings répartis dans les villes de Yaoundé ; Douala, Bertoua, Edéa, Buea, Limbe, Garoua, Ebolowa, Maroua, et bientôt à Bamenda, Sangmélima, Kribi, Bafoussam, pour un patrimoine locatif de plus de 5000 unités ;
- ✓ ventes des logements, plus de la moitié du parc des logements construits par la SIC est destiné à l'accession à la propriété ;
- ✓ gestion du patrimoine, (absence de contenus) ;
- ✓ expertises immobilières, (absence de contenus).

Bien que les services soient pour certains présentés, les contenus ne permettent pas d'avoir l'information complète sur les processus. Concrètement, un usager qui se rend sur cette plateforme ne saura pas exactement quoi faire pour louer ou acquérir un bien. Plus encore, la digitalisation n'est pas effective (les contenus étant indisponibles pour certains services) mis à part quelques formulaires disponibles dans les deux langues nationales ; ce qui contribue à entretenir la sous information, voire la désinformation dans le processus d'acquisition ou de location d'un bien de la SIC.



Capture de la présentation de quelques services

Absence d'information des actions alignées aux activités de son ministère de tutelle

La SIC est placée sous la tutelle technique du Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU). Ainsi, les activités qu'elle réalise doivent être alignées à celles de ce dernier. Bien que les activités réalisées par la SIC ne soient pas clairement rapportées sur son site institutionnel, les projets qu'on y trouve sont tout de même en droite ligne avec les objectifs du MINHDU qui sont entre autres :

En Matière d'Habitat :

- ✓ l'élaboration et de la mise en œuvre d'un plan d'amélioration de l'habitat, tant en milieu urbain qu'en milieu rural ;
- ✓ la mise en œuvre de la politique d'habitat social ;
- ✓ le suivi de l'application des normes en matière d'habitat.

Toutefois le site ne renseigne pas sur ses activités avec sa tutelle technique. L'absence du budget programme dans le site ne facilite pas l'analyse de l'alignement des activités de la SIC à celles du MINHDU. De plus il n'existe pas dans le site web de la SIC un lien pouvant permettre de rediriger les usagers en quête de plus d'informations à ce niveau sur le site web du MINDHU.



Faible communication des activités prévues dans la SND30 et la Stratégie Sectorielle de Gouvernance 2030

Du point de vue de la SND30, de manière globale le gouvernement envisage, « S'agissant de l'immobilier : (i) d'accroître substantiellement l'offre publique et privée de logement en lien avec le déficit estimé à plus d'un million de logements ; (ii) d'étendre et accroître la disponibilité et l'accessibilité des réserves foncières et des parcelles aménagées notamment par l'aménagement préalable des nouveaux quartiers urbains ; (iii) de promouvoir le partenariat public privé dans la construction des logements par le secteur » P.48. Bien que la SIC décline ses projets comme mentionné en amont il est difficile d'évaluer sa contribution à la SND30 en l'absence d'indicateurs précis.

Pour ce qui est de la mise en œuvre de la composante gouvernance de la SND30 qui nous intéresse en particulier, la SIC fait partie des entités responsables de l'amélioration du climat des affaires entre 2021 et 2022, pour lequel le taux d'investissement espéré est de 24%, et de l'aménagement du territoire. En ce qui concerne ce dernier point il est attendu en 2030 la création et la mise en œuvre des pôles de développement urbains et ruraux (SND30 P.189-190). Seulement les éléments mis à disposition sur le site web ne rendent pas compte des résultats obtenus et ne permettent pas d'apprécier l'avancement dans l'atteinte de ces résultats.



Tableau 1 : Récapitulatif des missions et activités de la SIC

GRANDS AXES	MISSIONS	DÉCLINAISON EN PROJETS
En matière de construction et de promotion immobilière	De la réalisation des études préalables à la mise en œuvre de tout projet ou de toutes opérations se rapportant à l'habitat social, notamment la construction, la réhabilitation ou la rénovation de tout immeuble à usage principal d'habitation ;	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet de rénovation de la Cité Nlongkak à Yaoundé, - Le projet de rénovation de la cité de Messa à Yaoundé, - Le projet de rénovation de la cité Bornouans à Garoua, - Le projet de construction d'une nouvelle Cité À Zokok Laddéo Maroua,
	De la construction des logements de haut et moye standings pour son propre compte ou le compte des tiers, destinés à la commercialisation	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet de la cité des Cinquantenaires de Yaoundé, - Le projet City Hall Complex à Yaoundé Hippodrome - La Résidence LE MFOUNDI, - Le projet de l'Immeuble 93.
En matière de gestion immobilière	De se doter des guides de préservation du patrimoine et des espaces publics pour encadrer la gestion, l'entretien et la maintenance par les résidents	
	De l'acquisition en vue de la vente ou de la location de tout immeuble à usage principal d'habitation	
En matière de coopération et partenariat	De la recherche des partenaires techniques et financiers	
	De la négociation et de la signature des conventions ou accords avec les entités publiques et privées au Cameroun ou à l'étranger, en rapport avec son objet social ou à la demande de l'État.	
En matière d'étude et d'appui conseil	De l'appui institutionnel et conseil au profit de l'état, de ses démembrements et de toute autre institution qui pourrait la solliciter en matière de montage de projets, de construction, de promotion et de gestion dans le domaine de l'habitat	
	De l'appui des collectivités territoriales décentralisées en matière de promotion de quartiers dures, la promotion de villes équilibrées, économes, intelligentes et résilientes.	

En matière de promotion de la politique d'habitat	De la promotion de l'application de la réglementation et des normes de l'habitat	
	De la collaboration avec les collectivités territoriales décentralisées, les organismes publics, le secteur privé ou les tiers pour la promotion des opérateurs de renouvellement de l'habitat précaire.	

Source : site web institutionnel de la SIC

Le tableau ci-après répertorie, pour chaque ministère, les agences sous tutelle qui feront l'objet de note de conjoncture.

Tableau 2 : Liste des agences qui seront analysées dans les notes de conjoncture.

MINISTERES	AGENCES
MINFI	SOCIÉTÉ DE RECOUVREMENT DES CRÉANCES DU CAMEROUN (SRC)
	CAISSE AUTONOME D'AMORTISSEMENT (CAA)
	AGENCE DE REGULATION DES MARCHÉS PUBLICS (ARMP)
	CENTRE NATIONAL DE DEVELOPPEMENT DE L'INFORMATIQUE (CENADI)
MINFOPRA	ENAM
	ISMP
MINDDEVEL	FONDS SPÉCIAL D'ÉQUIPEMENT D'INTERVENTION INTERCOMMUNALE (FEICOM)
	Bureau National de l'État Civil (BUNEC)
MINEPAT	Bureau Central de Recensement et d'Étude de la population au Cameroun (BUCREP)
MINCOM	Société de Presse et d'Édition du Cameroun (SOPECAM)
	Cameroon Radio Television (CRTV)
	Cameroon Publi-Expansion (CPE)
	Imprimerie Nationale (IN)
MINPOSTEL	AGENCE NATIONALE DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION (ANTIC)
	AGENCE DE RÉGULATION DES TÉLÉCOMMUNICATIONS (ART)
	CAMEROON TELECOMMUNICATIONS (CAMTEL)
	CAMEROON POSTAL SERVICES (CAMPOST)
MINCOMMERCE	CAISSE DE STABILISATION DES PRIX DES HYDROCARBURES (CSPH)
	Office National du Cacao et du Café (ONCC)
	Mission de Régulation des Approvisionnements des Produits (MIRAP)
MINPMEESA	AGENCE DE PROMOTION DES PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (APME)
	Banque Camerounaise des Petites et Moyennes Entreprises (BC-PME)
	Bourse de Sous-traitance et Partenariat (BSTP)
MINDCAF	Mission d'Aménagement et d'Équipement des terrains Urbains et Ruraux (MAETUR)
MINHDU	Société Immobilière du Cameroun (SIC)
MINTP	PARC NATIONAL DE MATÉRIEL DE GÉNIE CIVIL (MATGENIE)
	LABORATOIRE NATIONAL DE GÉNIE CIVIL (LABOGENIE)
MINESEC	GCE Bocard
	OBC
MINAC	Palais des Congrès (PC)



Contacts

Tél. : (+237) 222232160 / 670613049 / 696384834

E.mail : contact@obivsolutions.com

Web : www.obivsolutions.com

BP : 7942 - Yaoundé - Cameroun.

Av FOCH, face Crédit Foncier Capitole

@OBIV Solutions



À compter du 15 avril 2024, le Laboratoire de recherches O'LAB d'OBIV Solutions publie, tous les 15 du mois, une note de conjoncture des agences considérées comme les entreprises ou établissements publics placées sous la tutelle des 20 ministères du secteur de gouvernance.