THEME 4 : AUTOCONSTRUCTION, APPROCHE PARTICIPATIVE ET COOPERATIVE POUR UN HABITAT PLUS DURABLE

EXPOSE SUR LE THEME :

« ALTERNATIVES A LA PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL, NOTAMMENT L'AUTO CONSTRUCTION »

Par François-Xavier AYINA
ELOUNDOU/ SDPIAC-MINHDU

Journée Mondiale De L'Habitat

Septembre 2022

Plan de l'exposé

- Contexte et justification
- Rappel de quelques notions en auto construction
- Quelques éléments du guide l'auto-construction
- Alternatives à la production du logement social
- Conclusion

I-Contexte et justification

- Acheter ou construire un logement à travers un programme immobilier qu'il soit réalisé par les Pouvoirs Publics ou par un promoteur immobilier privé, demeure au Cameroun inaccessible pour le grand nombre au regard de la disponibilité et du coût de celui-ci. La plupart du temps, on est heurté à trois (03) principaux problèmes : **(i) l'accès et la sécurisation foncière, (ii) la disponibilité et les coûts des matériaux de construction, (3i) l'accès au financement**.
- L'émergence dans nos villes d'habitat sauvage, précaire, érigé le plus souvent dans des zones non constructibles, est l'une des conséquences de la volonté des populations à accéder à un logement. Volonté malheureusement rattrapée par les blocages énumérés plus haut.
- Fort de tout cela, des solutions alternatives sont envisagées, au rang desquelles l'auto-construction encadré et même les coopératives d'habitat, qui permettent à leurs membres d'investir dans l'immobilier sous une forme flexible et adapté aux réalités de chaque citoyen.

II- RAPPEL DE QUELQUES NOTIONS EN AUTO CONSTRUCTION DES LOGEMENTS

1- QU'EST-CE QUE L'AUTO-CONSTRUCTION ?

L'auto-construction se traduit par la manifestation de la volonté d'un individu à satisfaire son besoin primaire vital, se loger, en construisant soi-même sa maison ou avec l'aide d'artisans ou dans une moindre mesure, de professionnels de la construction.

2- Pourquoi l'auto-construction ?

Les raisons de l'auto-construction sont nombreuses :

- Le besoin de se loger et de loger sa famille, conséquence d'une **offre très faible en logements** ;
- Sur le plan culturelle : l'identité culturelle voudrait que chaque « **chef de famille** » ait sa propre concession. C'est ainsi qu'une certaine notoriété correspondante à la qualité de la maison construite est affichée dans un village, un quartier ou groupe social ;
- Les ressources financières limités et peu contrôlable.

II- Rappel de quelques notions en auto construction des logements (suite 1)

3- Les formes de l'auto-construction

a) L'auto-construction formelle

b) L'auto-construction informelle

L'auto-construction informelle recouvre une réalité extrêmement diversifiée et toutes les couches sociales l'utilisent.
Elle utilise une main-d'œuvre très nombreuse, qui se répartit en deux groupes :

- « assistance », composée de la famille et des connaissances ;
- les professionnels, regroupant des tâcherons, des techniciens qualifiés et des ouvriers formés sur le tas.

Le promoteur-gestionnaire est presque toujours le propriétaire, qui peut éventuellement se faire aider par un technicien.

II- Rappel de quelques notions en auto construction des logements (suite 2)

Les caractéristiques de l'auto-construction informelle

- L'achat des terrains non aménagés, sans titre foncier et parfois sur des espaces non constructibles ;
- L'utilisation des personnes non qualifiées ou les artisans sans formation au préalable. Souvent la main d'œuvre est familiale. Celle-ci ne maitrisant que quelques rudiments techniques ;
- Le plan de construction toujours progressif en fonction de l'évolution de la surface financière de l'auto-constructeur ;
- Les matériaux de construction peuvent être définitifs, semi-définitifs ou provisoires en fonction de la capacité de financement de l'auto-constructeur ;
- Les finitions ne sont pas souvent achevées, mais la maison est habitée ;
- Les voiries et réseaux divers sont précaires ;
- Le logement produit ne répond généralement ni aux normes architecturales, ni aux normes techniques, malgré les autorisations administratives dont les propriétaires peuvent être détentrices. Ces bâtiments, de mauvaise qualité pour la plupart, sont les plus nombreux et sont exposés aux sinistres.

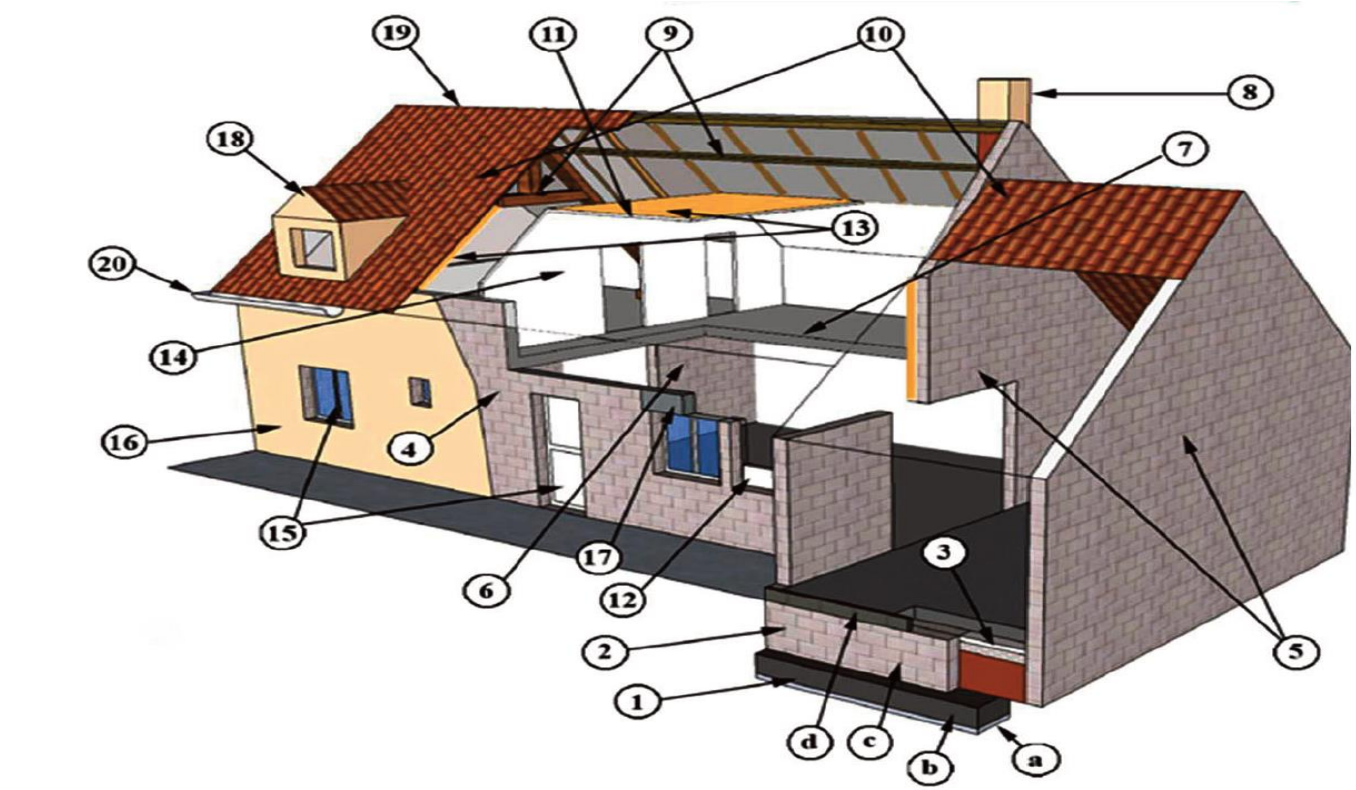
II- Rappel de quelques notions en auto construction des logements (suite 3)

- **Quelques difficultés de l'auto-construction sous sa forme actuelle**
  - La méconnaissance du dispositif réglementaire lié à la construction ;
  - L'arnaque lors de l'achat des terrains ;
  - L'acquisition des parcelles dans des zones inappropriées (zone à risque, zone de forte pente nécessitant des aménagements particuliers) ;
  - L'accessibilité à leurs logements ;
  - La précarité du logement construit ;
  - La promiscuité et les faits sociaux qui s'y rapportent ;
  - L'absence des équipements viables dans les quartiers auto-construits ;
  - Le financement très limité ;
  - etc.

III-Quelques éléments du guide de l'auto-construction

- Le guide de l'auto-construction élaboré depuis 2017 au MINHDU est un document : explicatif, technique, simplifié et illustré permettant de construire un logement, selon les différents matériaux utilisés dans notre environnement. Il est donc un document de travail avec pour vocation d'être plus adapté à la cible, il a également pour vocation de répondre à la nécessité de construire des logements décents, sûrs et abordables, et par conséquent contribuer à l'amélioration de la qualité de l'habitat urbain et rural.

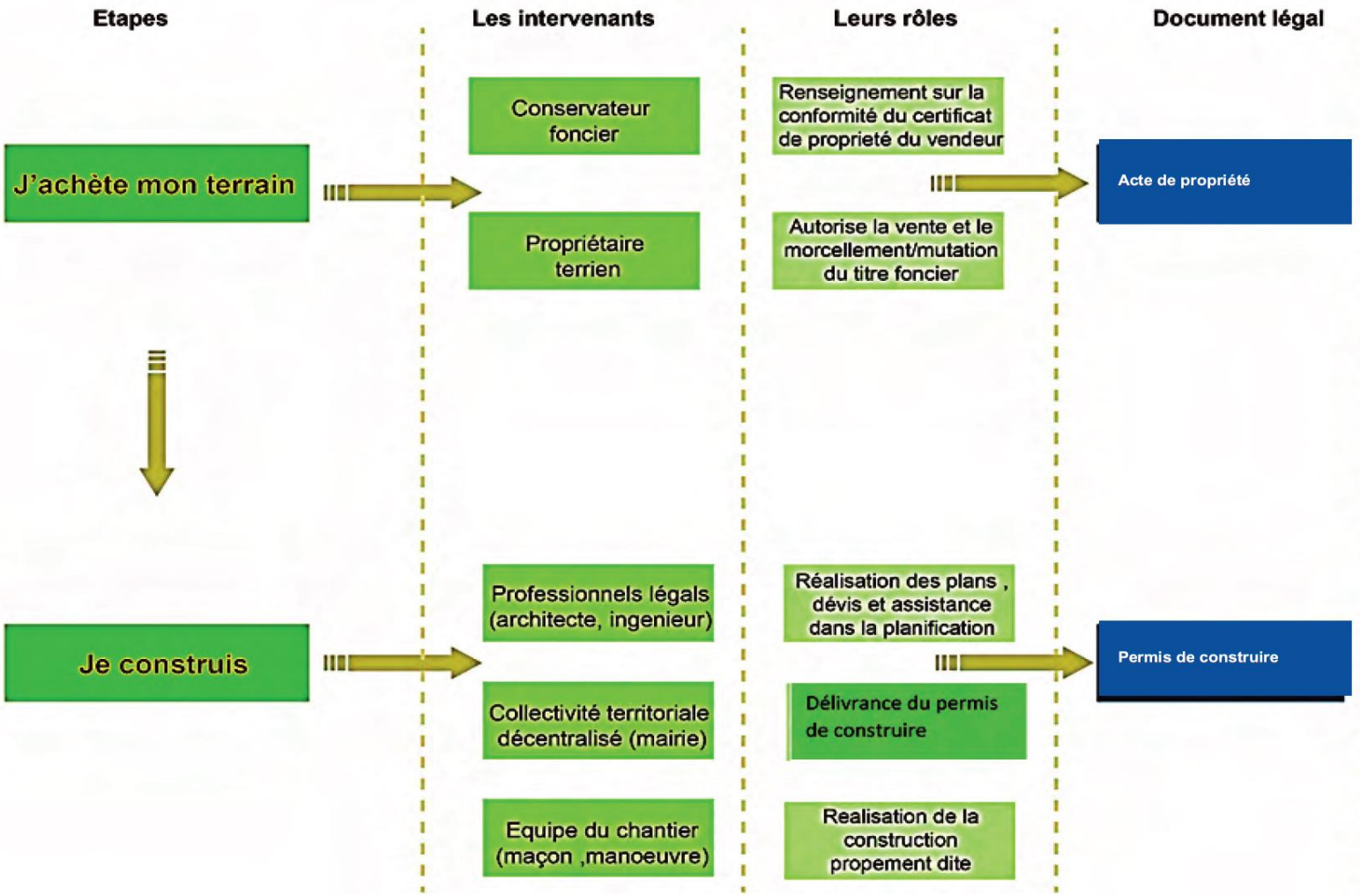
V-Quelques éléments du guide de l'auto-construction (suite 1)



La conception de l'ouvrage et Terminologie

1.Fondations Fondations-soubassements	5. Murs pignons	12. Doublage des murs extérieurs
A. Béton de propreté	6. Murs de refend	13. Isolation thermique des combles
B.Semelle filante en B.A	7. Plancher	14. Cloisons de distribution
C. Soubassement en blocs pleins	8. Conduit de fumée et souche	15. Menuiserie de baies (fenêtre, porte-fenêtre, porte d'entrée, de service, de garage)
D. Planelle "Rive de dallage"	9. Charpente	16. Enduits
2. Soubassement	10. Couverture	17. linteau
3. Dallage	11.Plafonds	18. Lucarne
4.Murs de façade		19. Faîtage

V-Quelques éléments du guide de l'auto-construction (suite 2)



Les Procédures d'obtention d'un titre foncier au Cameroun

V-Quelques éléments du guide de l'auto-construction (suite 3)

Précautions techniques et urbanistiques liées au site de la construction

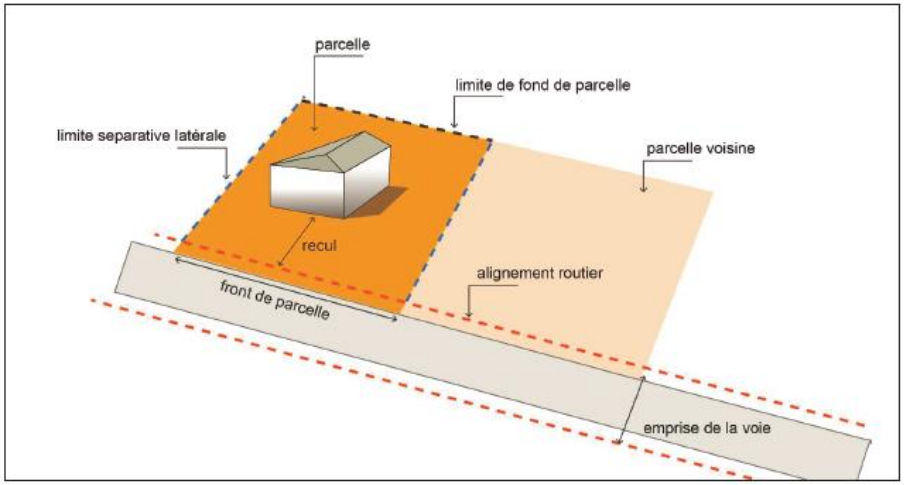


Figure 1 Illustration de quelques termes liés à l'implantation

Front de parcelle : désigne la longueur de la façade de la parcelle qui est exposée directement à la rue. Elle doit pour cela être d'une longueur minimum de 10 m.

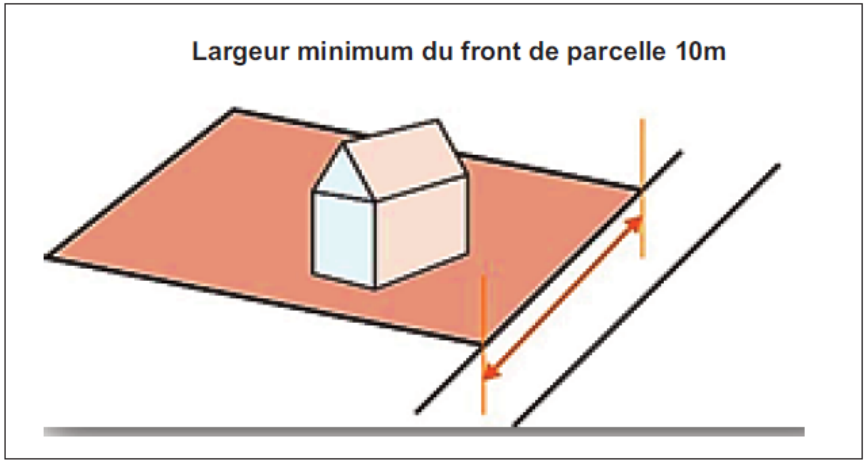


Figure 3 : Schématisation de la longueur minimum de la façade de la parcelle donnant sur la rue

V-QUELQUES ÉLÉMENTS DU GUIDE DE L'AUTO-CONSTRUCTION (SUITE 4)

Précautions techniques et urbanistiques liées au site de la construction

L'emprise au sol d'un bâtiment est la projection libre de toute construction couverte, même partiellement. C'est le pourcentage constructible de la parcelle. Celui-ci est déterminé par le coefficient d'emprise au sol qui est le rapport de la surface de la projection verticale du bâtiment (Sb) sur la superficie de la parcelle (Sp), soit : **CES=Sb/Sp** .

Ce coefficient ne peut dépasser 60%. Art 13 lois 2004.

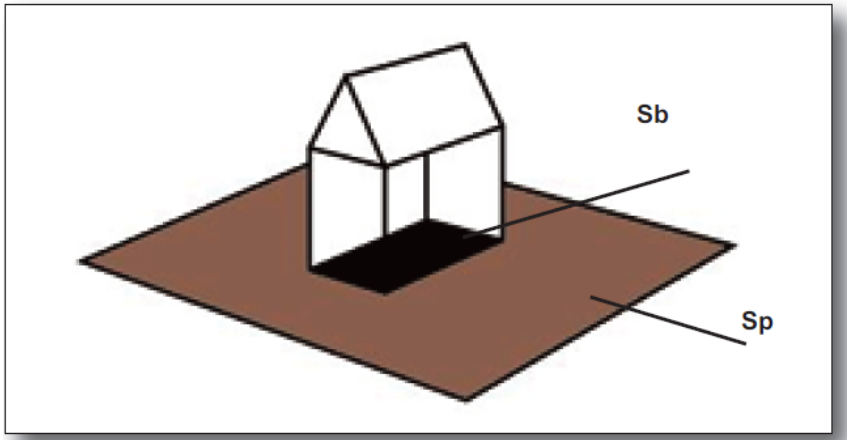


Figure 5 : Illustration du CES

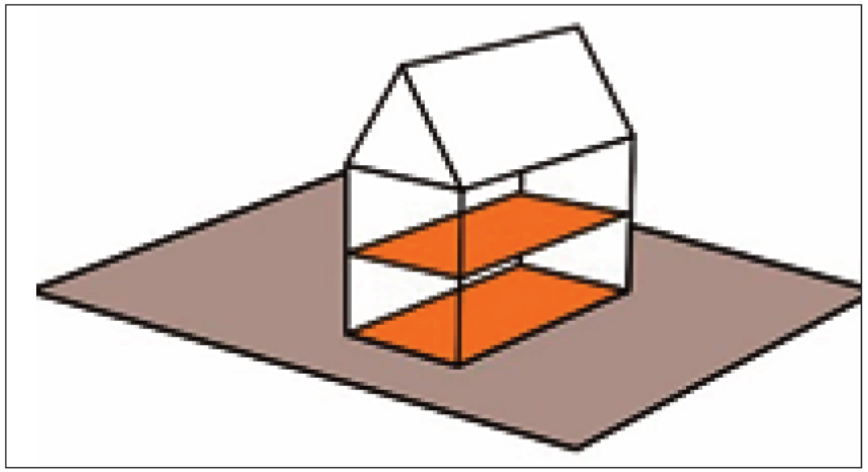


Figure .6 : Illustration COS

Exemple. Soit un terrain de 600m² sur lequel est édifié une construction de trois niveaux de 100m2 chacun, le Coefficient d'occupation du sol est : **COS = 3 × 100m² / 600m²= 0,5.**

A l'inverse, si le règlement indique un COS de 0,4 on ne pourra construire sur un terrain de 600m² situé dans cette zone, que :

Sp = **0,4 x 600 = 240m² maximum**

V-Quelques éléments du guide de l'auto-construction (suite 4)

Précautions techniques et urbanistiques liées au site de la construction

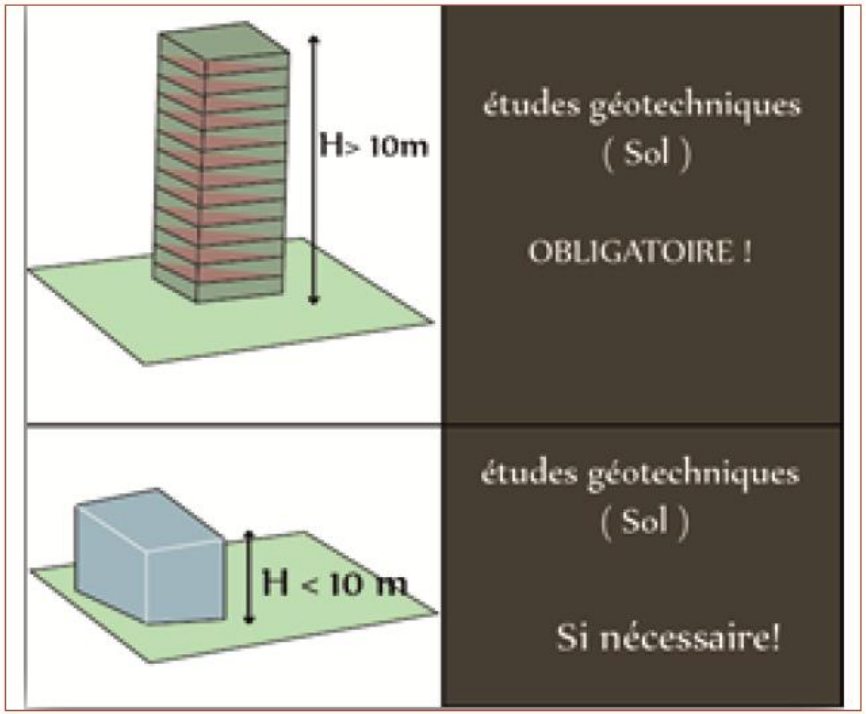


Figure 8 : Conditions d'études géotechniques

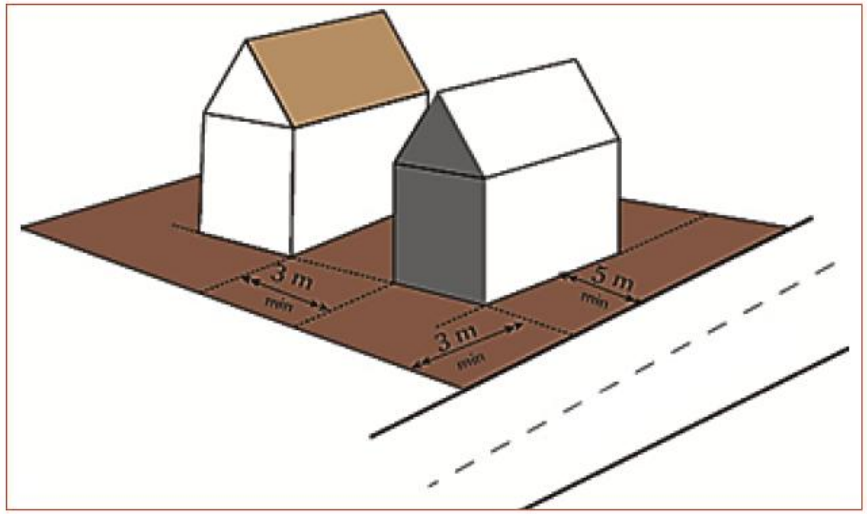


Figure 9 : Distances d'implantation par rapport à la voie et par rapport au bâtiment voisin

V-QUELQUES ÉLÉMENTS DU GUIDE DE L'AUTO-CONSTRUCTION (SUITE 5)

Précautions techniques et urbanistiques liées au site de la construction

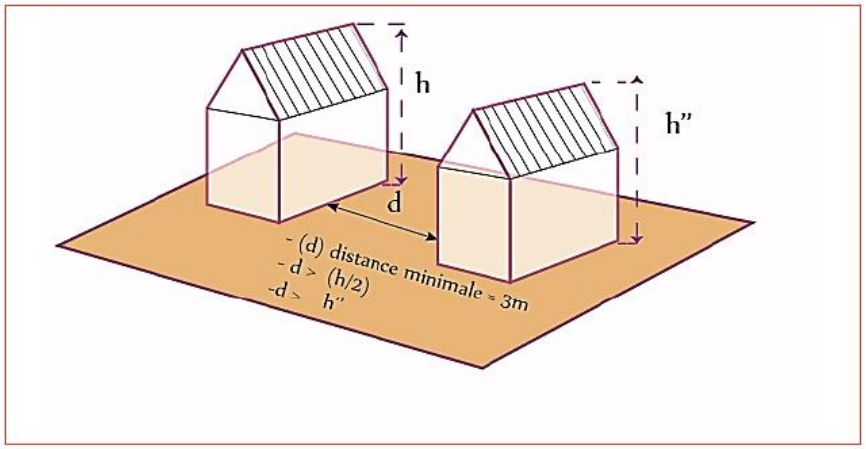


Figure 11 : Schématisation de l'implantation des bâtiments sur une même propriété

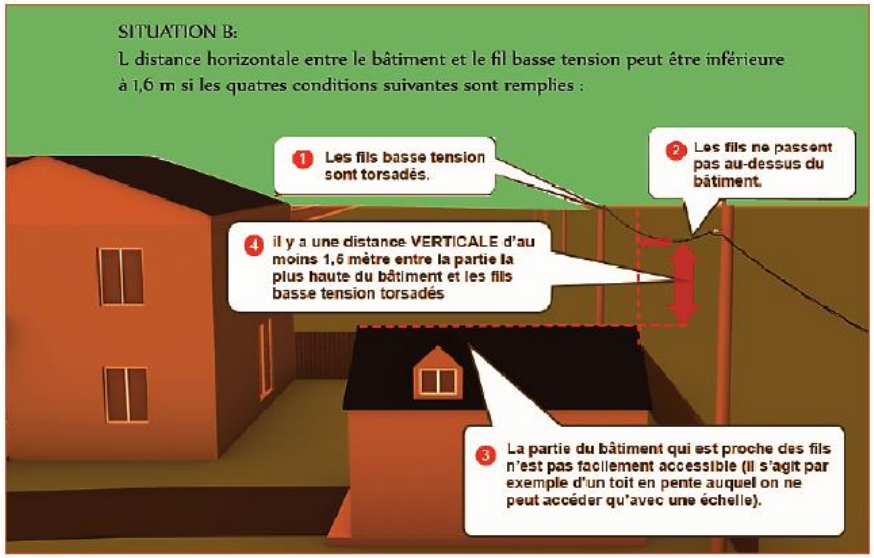


Figure 14 : Distance entre un bâtiment et le fil basse tension

IV- Alternatives à la production du logement social

1- Principe du projet

- Il est proposé dans le cadre de ce projet, la construction des **logements évolutifs** pour les rendre accessibles au plus grand nombre en général et aux personnes à revenu faible et vulnérable en particulier.
- Cette approche permet de mettre en première ligne l'encadrement de l'auto-construction, l'augmentation de la cible des produits sociaux, l'extension progressive du Programme Gouvernemental et l'introduction d'une nouvelle approche de la promotion immobilière.

IV- ALTERNATIVES À LA PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL

1- Principe du projet

- Les logements sont livrés semi-finis, mais habitables. C'est-à-dire une partie du bâtiment comprenant une ou deux chambres à coucher, un séjour provisoire, une toilette aménagée (raccorder à une fosse septique individuelle + puisard), éventuellement une cuisine et une terrasse. Le gros œuvre sera achevé (enduit au ciment non compris) et les accès du bâtiment sécurisés (portes d'accès et fenêtre), le sol simplement coulé et quelques installations électriques indispensables, la fondation sera réalisée partiellement. L'acquéreur aura ainsi la latitude, sur la base d'un cahier de charge (descriptifs et plans techniques d'achèvement) qui lui sera imposé à l'achat, d'achever lui-même la construction de son logement sous le contrôle du promoteur et/ou des services techniques des CTD et du MINHDU.

IV- ALTERNATIVES À LA PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL

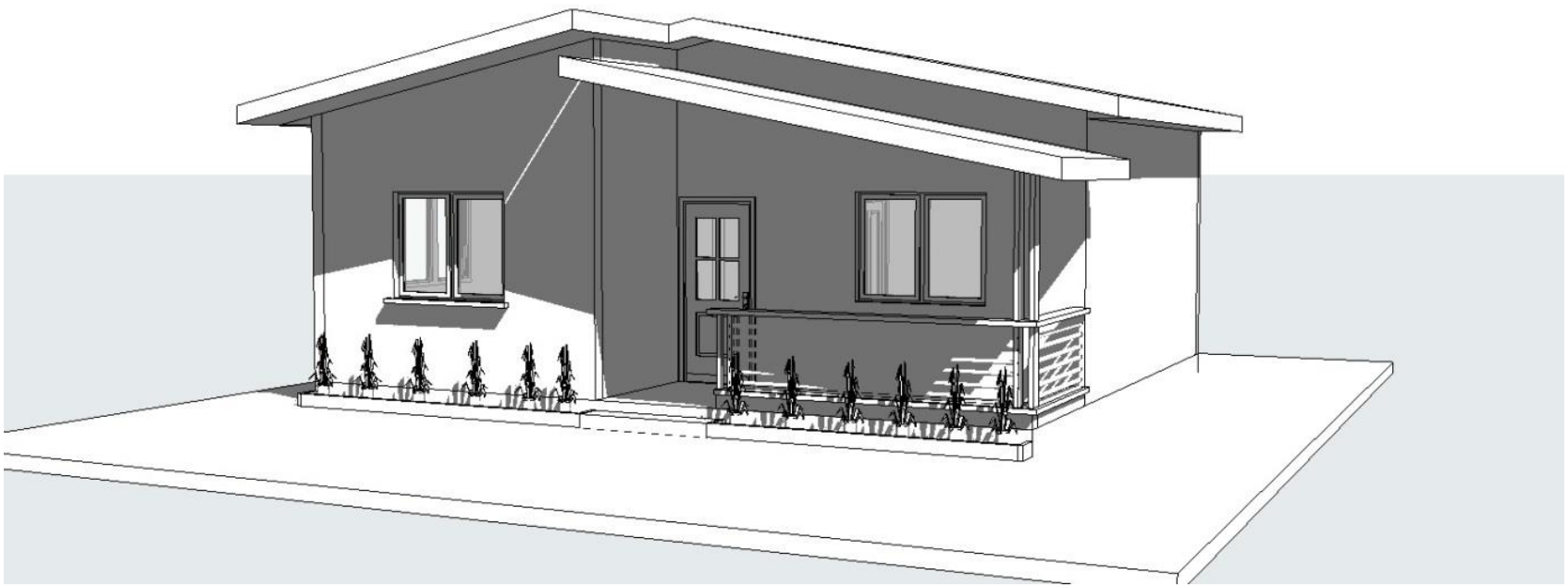
2- Différentes variantes

- Une phase dite **« pilote »** de cette approche, consistera à construire dans chacun des sites retenus, un minimum de 25 logements évolutifs de type T3 et T4 avec des superficies qui varient de 56 - 93 m². Ceux-ci seront implantés sur des parcelles de superficies comprises entre 150 et 300 m² ;
- Le choix des variantes de manière générale, a été fait en fonction de la distribution des pièces, du plan de toiture et du coût final de l'opération. Ainsi donc, nous avons :
  - **Quatre (04)** modèles de logement de type T3 : un modèle disposant de trois variantes évolutives (une chambre moderne et deux studios) et les trois autres modèles d'une seule variante évolutive (studio) ;
  - **Deux (02) modèles** de logement de type T4 : avec chacun deux variantes évolutives (studio).

IV- Alternatives à la production du logement social

3- Présentation des plans architecturaux

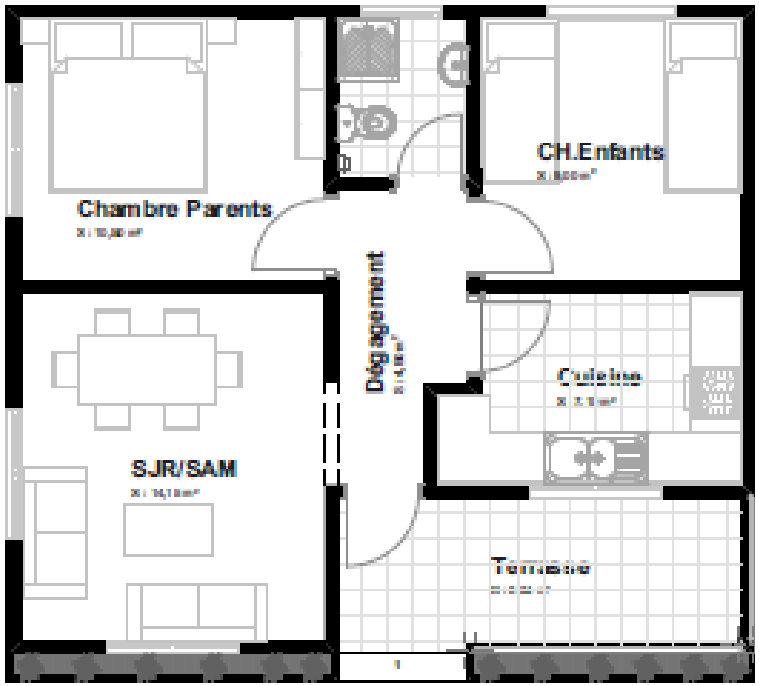
- **Maison de type T3**

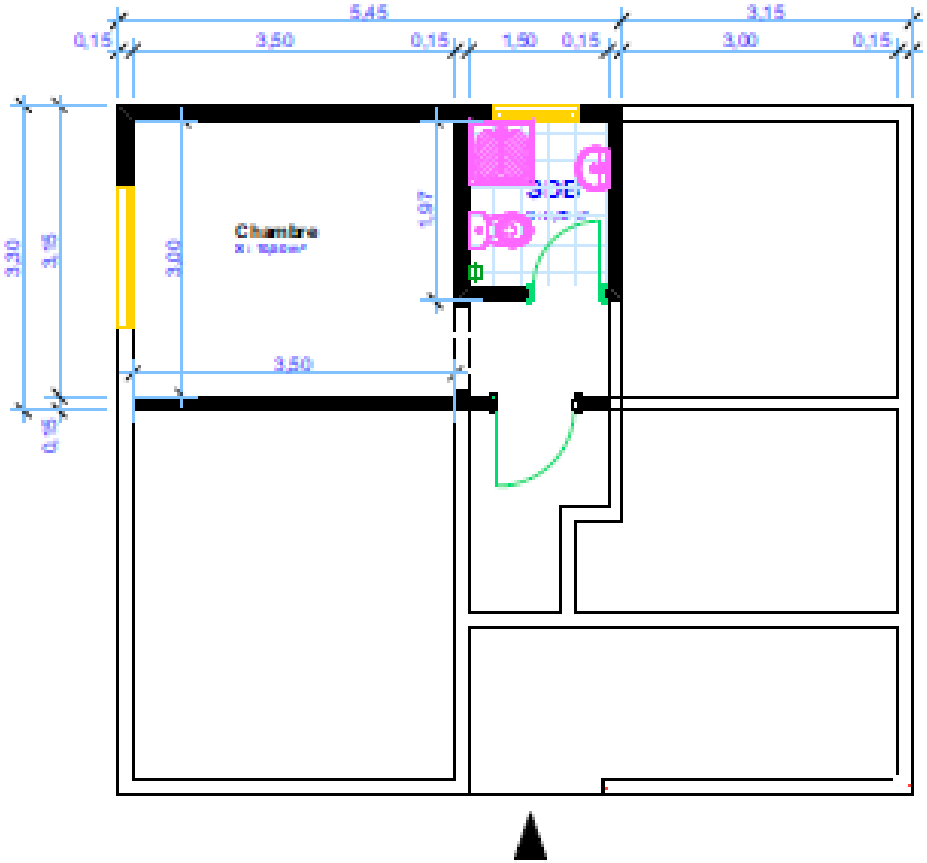


IV- ALTERNATIVES À LA PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL

3- Présentation des plans architecturaux

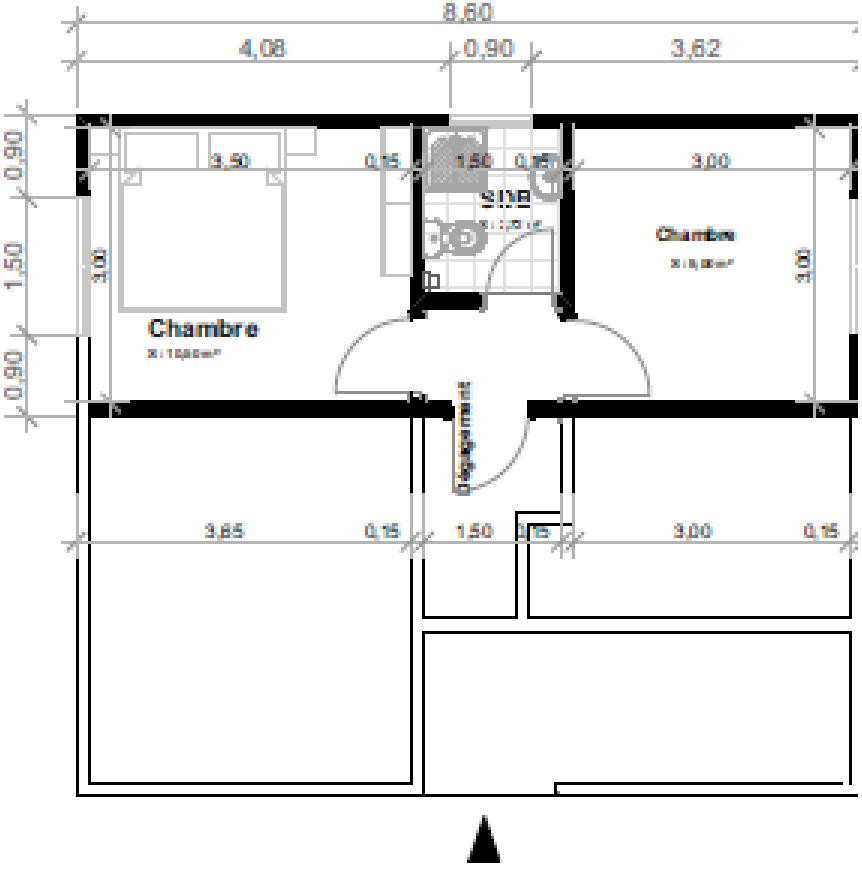
- Maison de type T3

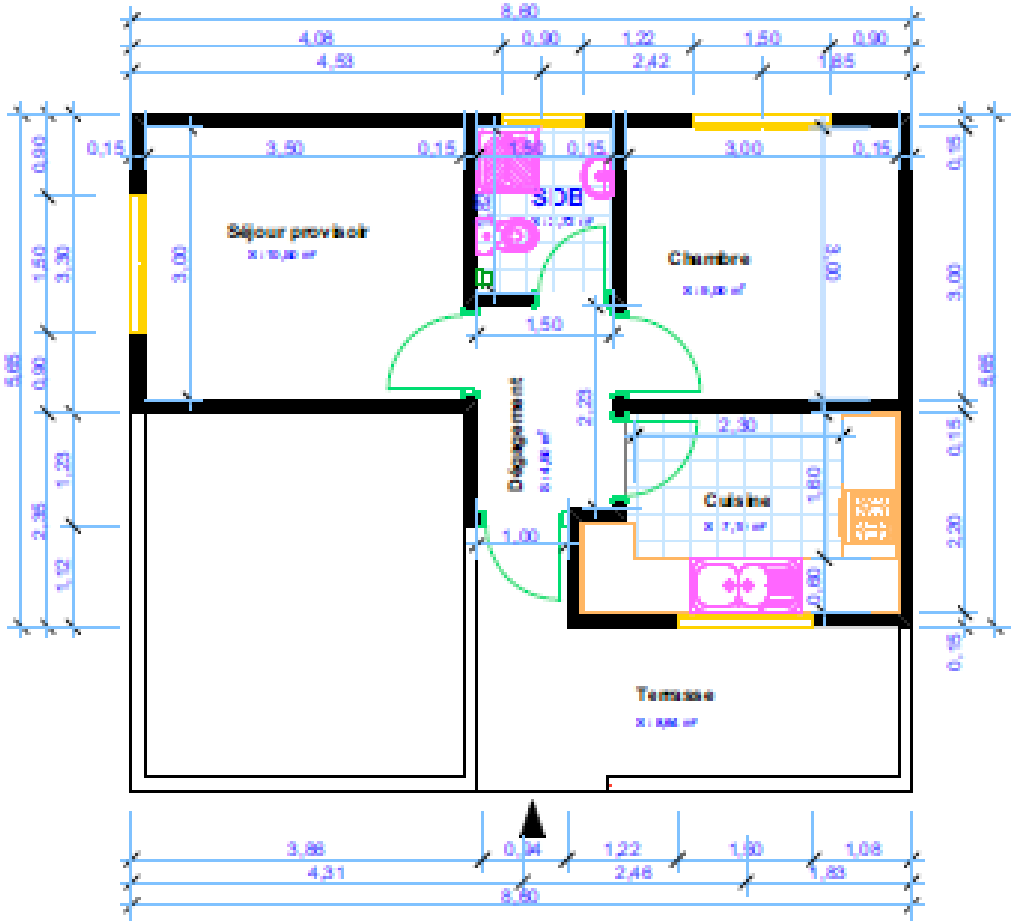




IV- ALTERNATIVES À LA PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL

3- Présentation des plans architecturaux

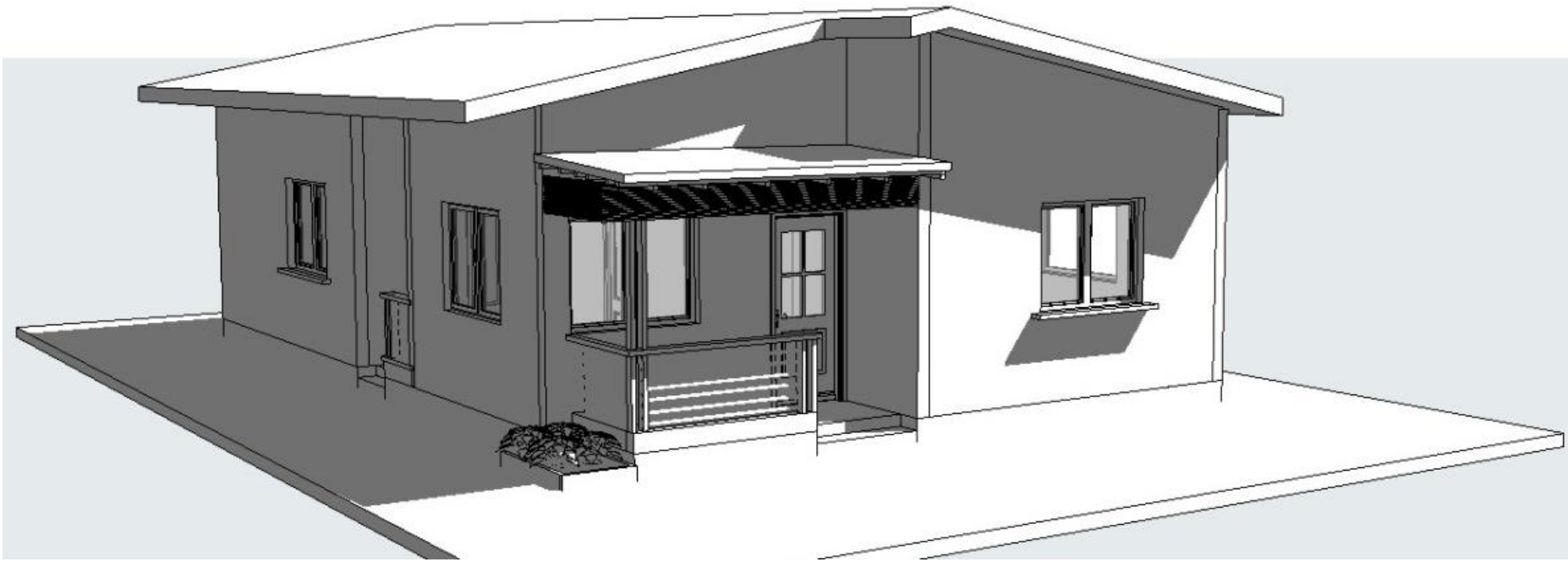




IV- Alternatives à la production du logement social

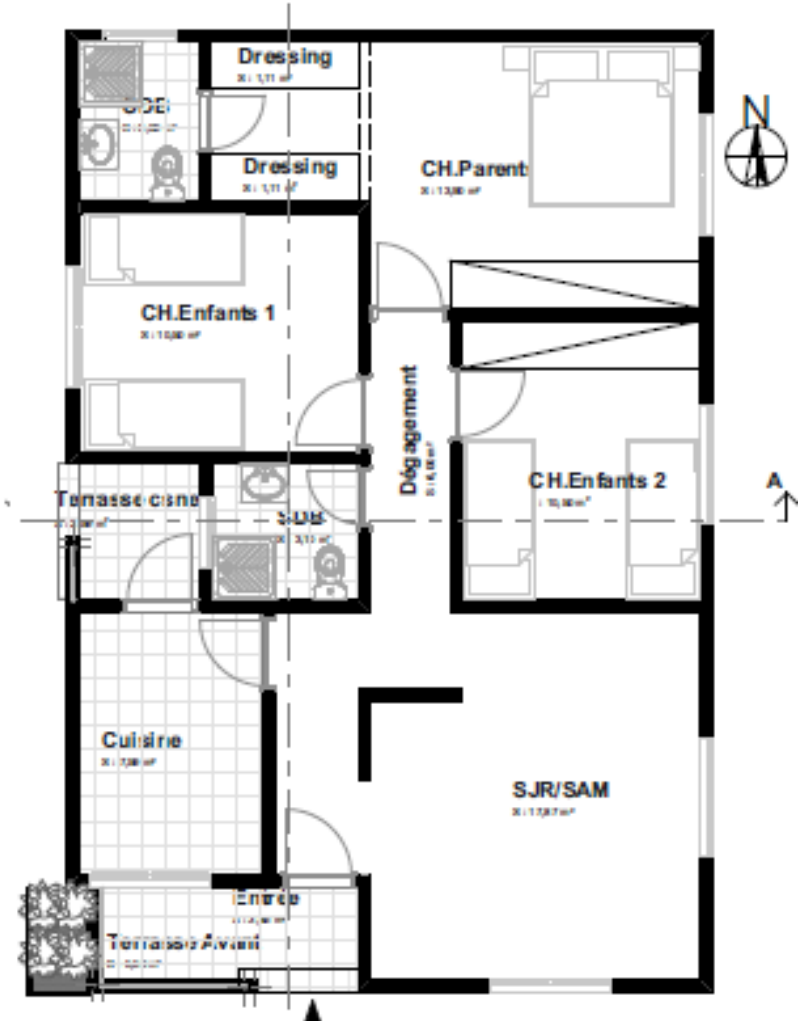
3- Présentation des plans architecturaux

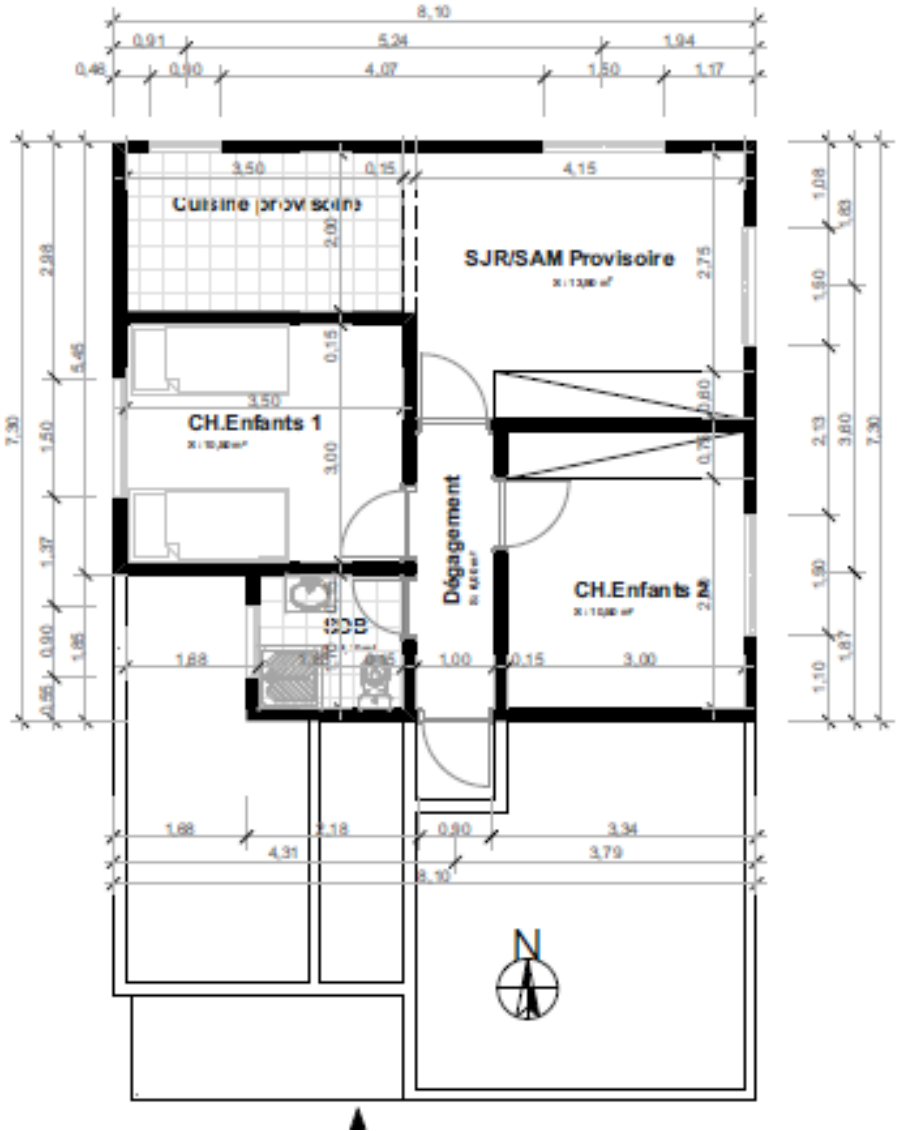
- **Maison de type T4**



IV- ALTERNATIVES À LA PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL

3- Présentation des pla

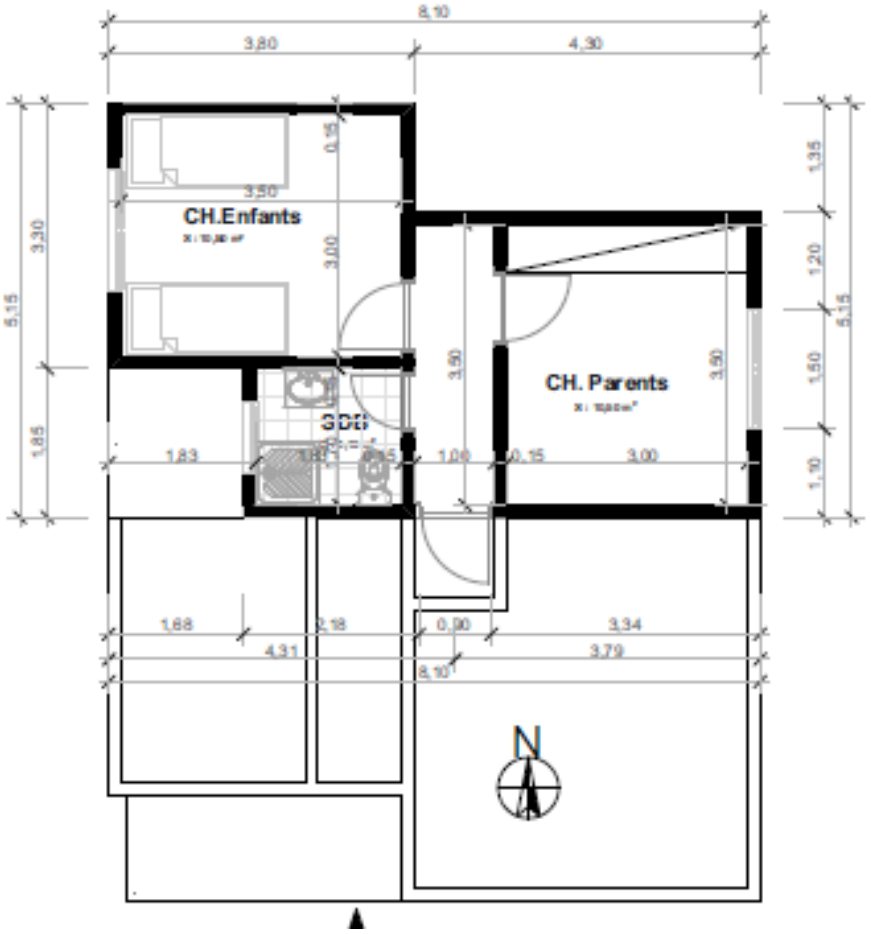


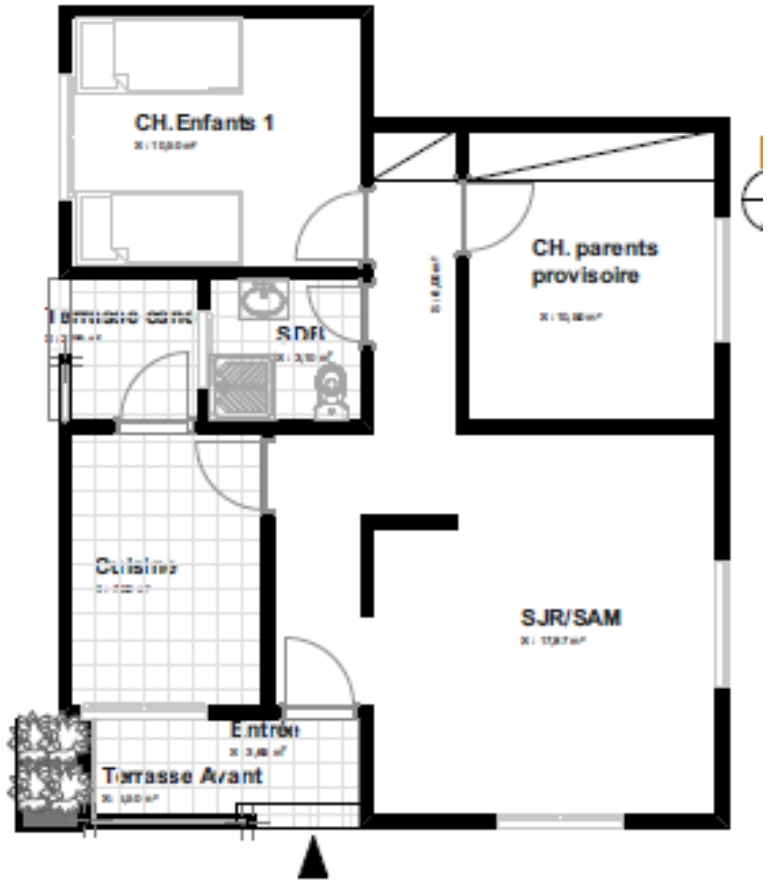


IV- Alternatives à la production du logement social

3- Présentation des plans architecturaux

- **Maison de type T4**





IV- ALTERNATIVES À LA PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL

4- Coût du projet

- ***Standing d'aménagement du site***

Revêtement de la chaussée	**Voirie Primaire**	**A intégrer dans l'aménagement global de l'ensemble du site**
	Voirie Secondaire	Bicouche
	Voirie Tertiaire	Monocouche ou en terre
Assainissement des eaux pluviales	Voirie Primaire	//
	Voirie Secondaire	Caniveau Bétonné ou maçonné
	Voirie Tertiaire	Caniveau Bétonné ou maçonné
Assainissement des eaux usées	Tout Le Lotissement	Système individuel
Alimentation en eau potable	Tout Le Lotissement	Branchement Individuel
Alimentation en électricité	Tout Le Lotissement	Branchement Individuel aérien
Eclairage public	Tout Le Lotissement	Sur Candélabre

IV- ALTERNATIVES À LA PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL

4- Coût du projet

- ***Hypothèses :***

✓ Durée maximum du prêt : **25 ans** ;

✓ Prise en charge par l'Etat des coûts liés :

- **aux études (aménagement, architecturales, techniques, géotechniques et environnementales) ;**
- **aux charges foncières (achat du terrain et immatriculation) ;**
- **aux autorisations administratives diverses (permis de construire, de lotir, …) ;**
- **aux travaux d'aménagements (primaire et secondaire) ;**
- **À la TVA ;**
- **aux charges de commercialisation.**

IV- ALTERNATIVES À LA PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL

Typologie	Emprise au sol / Superficie utile	Coût de production du produit fini (en FCFA HT / TTC)	Variante évolutive	Superficie utile	Nbre par site	Coût de production (en FCFA HT / TTC)
T3, MODELE 1	64.07 m² / 56.61 m²	**14 045 470** / 16 749 223	V01	13.22 m²	02	**5 634 600** / 6 719 261
			V02	23.77 m²	02	**6 769 700** / 8 072 867
			V03	32.66 m²	01	**7 439 250** / 8 871 306
T3, MODELE 2	82.00 m² / 70.58 m²	**17 239 670** / 20 558 306	V01	27.54 m²	04	**6 976 700** / 8 319 715
T3, MODELE 3	74.21 m² / 65.72 m²	**16 972 550** / 20 239 766	V01	30.46 m²	04	**7 521 250** / 8 969 091
T3, MODELE 4	72.71 m² / 63.13 m²	**15 957 450** / 19 029 259	V01	25.30 m²	04	**7 018 300** / 8 369 323
T4, MODELE 1	106.77 m² / 92.99 m²	**21 175 580** / 25 251 879	V01	37.55 m²	02	**7 919 800** / 9 444 362
			V02	58.40 m²	02	**11 011 800** / 13 131 572
T4, MODELE 2	97.43 m² / 85.60 m²	**20 559 790** / 24 517 550	V01	27.60 m²	02	7 521 250 / 8 969 091
			V02	51.00 m²	02	9 028 650 / 10 766 665
Coût de l'opération par site (en FCFA HT / TTC)			**181 705 850**			216 684 226
Coût des EIES par site (en FCFA HT / TTC)			**4 150 000**			4 948 875
Coût estimatif des aménagements par site (en FCFA HT / TTC)			**54 511 755**			65 005 268
Coût total de l'opération par site (en FCFA HT / TTC)			**240 367 605**			286 638 369

IV- ALTERNATIVES À LA PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL

5- Cible du projet

- Au regard du tableau des coûts ci-avant et considérant les hypothèses de départ, la cible potentielle sera celle dont le revenu minimum est de **85 000 Francs CFA** et ce, en fonction du type de logements envisagés et de la durée d'activités restante.
- Cette cible peut être d'avantage améliorée si un apport personnel est exigé au moment de l'achat, ou mieux encore, l'Etat subventionne également une partie du coût de production du logement

VI-Conclusion

L'auto-construction reste la première offre de logements au Cameroun suivis des offres des promoteurs immobiliers publique et privées encore très insuffisantes au regard du besoin global en logement estimé à 1 743 428 logements en 2016 (INS, 2016).

A cet effet et en marge du projet évolutif proposé, l'Etat doit prendre des mesures plus forte pour l'encadrement de cette activité.

Les mesures d'encadrement pourrait passer par:

- **La mise à disposition des parcelles aménagées ou sommairement aménagées ;**
- **L'élaboration d'un catalogue de plans types de logements et devis ;**
- **le développement des mécanismes d'accès au crédit à des taux bonifiés aussi bien pour les salariés du secteur formel que ceux du secteur informel ;**
- **la formation à la fabrication et la mise en œuvre des matériaux locaux, etc.) ;**
- **l'aménagement de grandes trames foncières dans les zones d'extension urbaine, et la réalisation des travaux de voiries et d'extension des réseaux primaires des concessionnaires**

VI-Conclusion

- **la poursuite et/ou la finalisation des réflexions stratégiques engagées ou envisagées, notamment :**

  - la promotion des unités de fabrication des matériaux de construction ;
  - l'élaboration d'une stratégie d'amélioration de l'habitat rural ;
  - la mise en place des centrales d'achats de matériaux à coûts exonérés ;
  - la promotion et l'encadrement de l'épargne populaire de la filière informelle, à travers la création et des incitations aux coopératives et mutuelles d'habitat ;
  - la mise en place des « guichets uniques », regroupant tous les services administratifs concernés et permettant la simplification des procédures.

JE VOUS REMERCIE…