

SEMAINE DE L'HABITAT AU CAMEROUN

Edition 2022, Bertoua

THEME 3: AUTO CONSTRUCTION, APPROCHE PARTICIPATIVE
ET COOPÉRATIVE POUR UN HABITAT DURABLE

Modalités de création d'une coopérative d'habitat, processus de montage d'un projet d'habitat coopératif, best practices en Afrique en matière d'auto construction coopératif

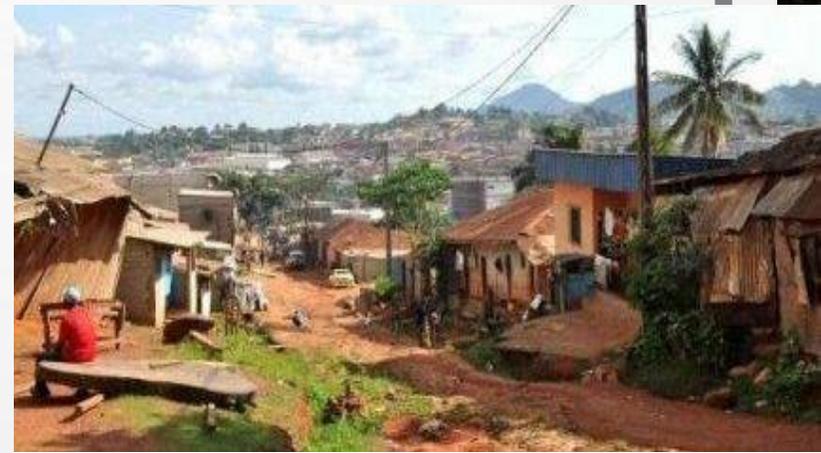


PLAN DE PRÉSENTATION

- Rappel du contexte
- Modalités de création d'une coopérative d'habitat
- Processus de montage d'un projet d'habitat coopératif
- Best practices en Afrique
- Difficultés rencontrées de l'expérience des coopératives
- Avantages de l'expérience des coopératives
- Recommandations

RAPPEL DU CONTEXTE

- ✓ Augmentation rapide du taux d'urbanisation **39,66% en 1990**, **58,15% en 2021** (*Banque mondiale 2022*)
- ✓ Problématique **d'accès au foncier** pour le logement
- ✓ Conditions difficiles d'accès aux conditions de **crédit immobilier**
- ✓ **Coût excessif des matériaux** de construction de logement
- ✓ 95% des logements sont le fruits de **l'auto-construction**
- ✓ Faible encadrement juridique des coopératives d'habitat



1. MODALITÉ DE CRÉATION D'UNE COOPÉRATIVE D'HABITAT AU CAMEROUN



I. Encadrement juridique

- LOI N° 92/006 DU 14 AOÛT 1992 RELATIVE AUX SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES ET AUX GROUPES D'INITIATIVE COMMUNE (GIC) ET DÉCRET D'APPLICATION N° 92/455/PM DU 23 NOVEMBRE 1992
- LOI N° 97/003 DU 10 JANVIER 1997 RELATIVE À LA PROMOTION IMMOBILIÈRE ET DÉCRET D'APPLICATION N° 2007/1419/PM DU 02 NOVEMBRE 2007

II. Préalables pour la création d'une coopérative d'habitat

- Une solidarité et un engagement sur le long terme
- L'épargne au cœur du projet collectif.
- Un projet à adapter en fonction des besoins et des capacités financières des membres.

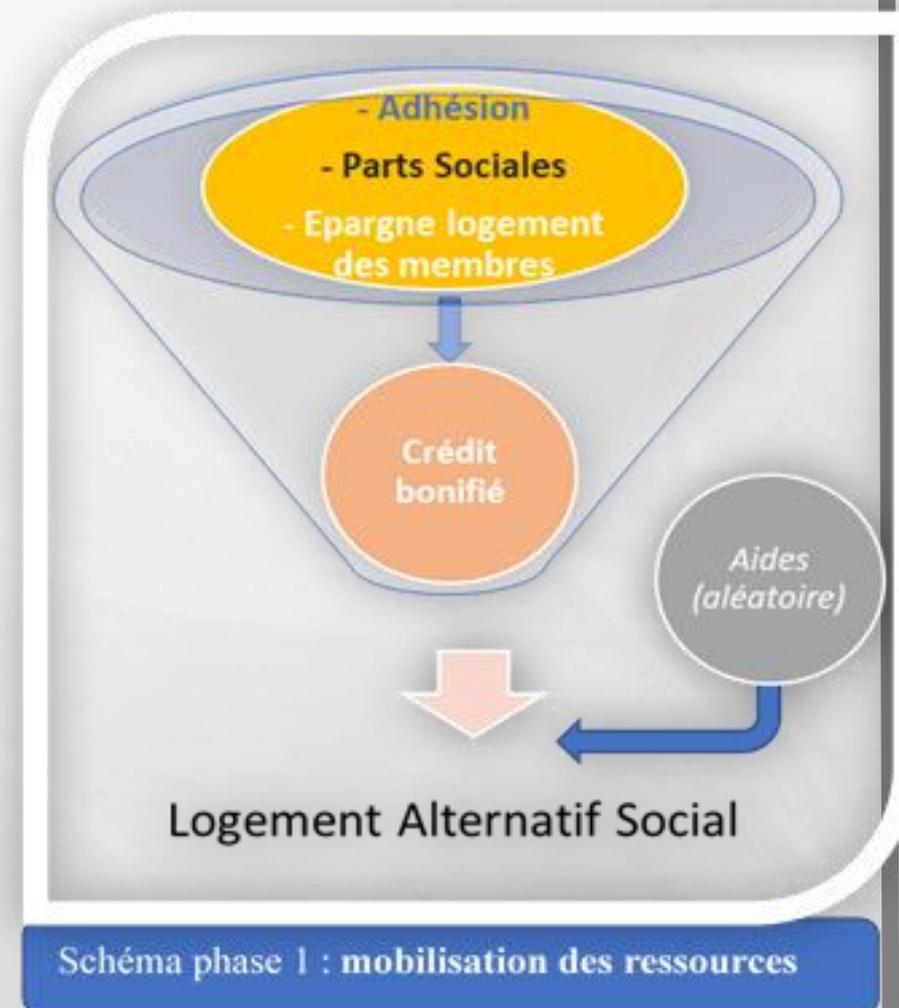
MODALITÉ DE CRÉATION D'UNE COOPÉRATIVE D'HABITAT AU CAMEROUN (suite)

III. Étapes de création d'une coopérative d'habitat

- 1.** La réunion d'un groupe de base pour discuter de la possibilité de créer une coopérative et de ses objectifs;
- 2.** Le montage du projet coopératif;
- 3.** La tenue de l'assemblée générale constitutive pour adopter les statuts et le règlement intérieur de la coopérative;
- 4.** L'enregistrement auprès des autorités compétentes en vue d'obtenir notamment la personnalité morale, et éventuellement l'agrément pour le démarrage d'un certain type d'activités;
- 5.** Le démarrage effectif des activités de la coopérative.

2. PROCESSUS DE MONTAGE D'UN PROJET D'HABITAT COOPÉRATIF

- Recueillir les besoins des différents coopérateurs;
- Classifier et prioriser les besoins (acquisition parcelle, construction de logement, amélioration de logement, sécurisation foncière...);
- Evaluer la capacité financière de chaque membre et du groupe;
- Mise en commun des projets individuels et évaluation financière globale
- La réalisation d'étude de faisabilité pour évaluer les chances de réussite du projet;
- L'élaboration d'un plan d'affaires pour décrire l'orientation future de la coopérative (le plan d'affaires est un outil précieux pour toute demande de prêts)



3. BEST PRACTICES EN AFRIQUE

a) LES COOPÉRATIVES D'HABITAT AU BURKINA FASO

- Depuis 2008, les coopératives d'habitat sont désignées comme un nouvel acteur de la production de logements sociaux et s'adressent aux ménages les plus modestes, dans la perspective de développer l'accès formelle à la propriété foncière et immobilière via des crédits bancaires adaptés.
- Dans le dernier programme public de construction de logements, il est attendu des coopératives qu'elles produisent 12,5 % des 40 000 nouveaux logements prévus, soit 5 000 logements.
- Les coopératives sont encadrées par l'Etat au même titre que les promoteurs immobiliers dans leurs activités de production de logement et d'aménagement.



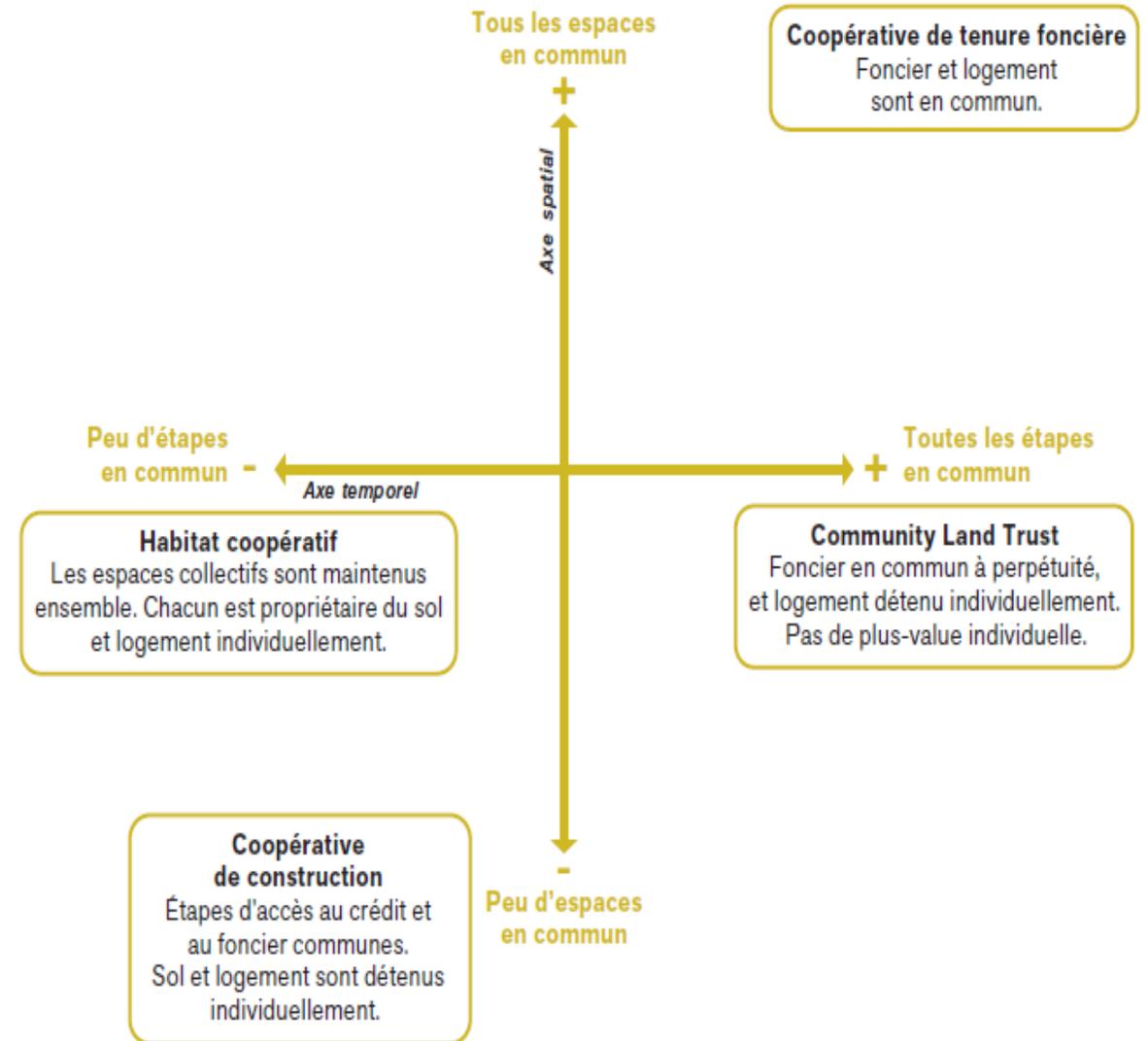
Maisons individuelles construites par la CBH selon un modèle de type F3 (2 chambres, salon, cuisine, douche WC internes).
Site de Bassinko, Ouagadougou (Photo C. Simonneau).

3. BEST PRACTICES EN AFRIQUE (suite)

b) Le COMMUNITY LAND TRUST AU KENYA

Le Community Land Trust (CLT) est une forme de distribution des droits d'usage et de propriété du sol et de l'immobilier structurée autour de trois principes :

- La propriété du sol et celle de l'immobilier sont séparées : le sol appartient à une organisation tierce, (*le trust*) tandis que l'immobilier appartient aux habitants;
- Les habitants détiennent des droits d'usage sur le sol ;
- Le projet d'habitat est organisé de manière collective, impliquant habitants, représentants des pouvoirs publics et de la société civile dans les instances de gestion du CLT.



Conception : auteurs, 2020.

3. BEST PRACTICES EN AFRIQUE (suite)

a) LES COOPÉRATIVES D'HABITAT AU CAMEROUN

- COOP- MAHAMUN
 - Sécurisation foncière
 - Construction des modèles alternatifs de logement social en brique de terre stabilisé
 - Amélioration de l'habitat (logement, toilettes...)
- COOPHYLOS
 - Acquisition d'une parcelle de terrain sécurisée
 - Construction d'un modèle alternatif de logement social en bois
- COOPHAS-NDE
 - Construction des modèles alternatifs de logement social en brique de terre pétrie (fondation en pierre)
- COOPSIDEGOUA
 - Construction des modèles alternatifs de logement social en brique de terre pétrie (fondation en pierre)
- COOPHAS LEKIE
 - Amélioration de l'habitat









DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

- Absence d'un système adapté de financement de logement social ;
- Capacité de production de logement coopératif insuffisant ;
- Réserve, voire méfiance vis-à-vis de la sécurisation des fonds ;
- Coûts élevés des matériaux de construction ;
- Faible appui du gouvernement aux coopératives ;
- Obstacles juridiques liées à la spécificités des coopératives d'habitat ;
- Faible capacités de mobilisation des épargnes par les membres ;
- Difficultés pour l'accès au foncier.

AVANTAGES

- La demande est mieux organisée, les besoins et les capacités des membres sont connues à l'avance ;
- Les produits proposés sont le fruit de la volonté des membres ;
- Les bénéficiaires du programme d'auto-construction sont connus à l'avance ;
- Les membres des coopératives ont un projet commun ;
- Le bénéficiaire/membre est au centre du programme de construction ;
- La réduction des coûts de construction de logement (approches de construction : solidarité communautaire).

RECOMMANDATIONS

A l'endroit du MINH DU

1. Élaborer, **faire adopter et promulguer les décrets, lois et textes favorables au financement du logement social** pour contribuer à l'auto construction ;
2. Renforcer la **structuration des bénéficiaires en fédération des coopératives d'habitat** ;
3. Appuyer **financièrement les opérations d'auto-construction des Coopératives d'habitat** pour améliorer le taux de production des logements ;
4. Améliorer la **valorisation et l'utilisation des matériaux locaux pour la construction du logement social** ;

RECOMMANDATIONS

- **A l'endroit de la société civile**

1. Contribuer à l'**organisation des demandeurs de logement en coopératives d'habitat** ;
2. Renforcer les capacités des membres à une **meilleure gestion des coopératives** ;
3. Promouvoir le **respect des normes de construction** et de **zones non constructibles** ;
4. **Appuyer techniquement** les programmes coopératifs d'auto-construction.

- **Au secteur Privé**

1. Proposer des **coûts préférentiels pour les coopératives d'habitat** engagées dans des programmes de construction (RSE) ;

RECOMMANDATIONS

- A l'endroit des institutions parapubliques impliquées dans la production des logements
 1. Le Crédit Foncier du Cameroun : mettre à disposition des coopératives des produits de financement des coopératives à taux bonifié ;
 2. La MAETUR : mettre à disposition des coopératives des parcelles de terre à des coûts préférentiels ;
 3. La SIC : diversifier les produits et approches de construction en collaboration avec les coopératives d'habitat ;
 4. Les CTD : Lancer les programmes de construction avec les coopératives d'habitat.

MERCI POUR VOTRE AIMABLE ATTENTION