

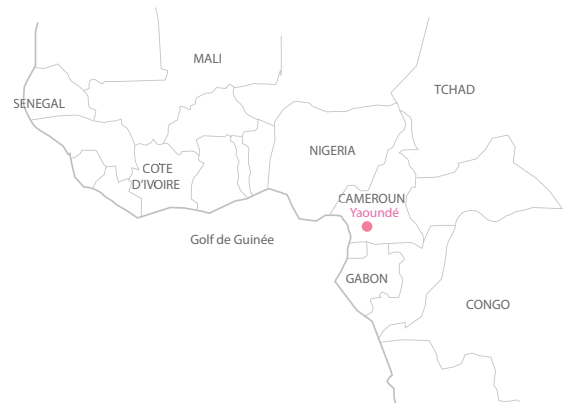
04

COOPHYLOS CAMEROUN

Résumé

Coophylos est une coopérative d'habitation autogérée et auto-construite par les résidents d'un quartier défavorisé à Yaoundé. Elle est accompagnée par le Réseau National des Habitants du Cameroun (RNHC).

- Coophylos : 10 logements, construction entre 2010 et 2013
- RNHC : 17 coopératives d'habitants accompagnées, 2'000 organisations et 90'000 membres dans 45 communes



Comment le RNHC a-t-il vu le jour ?

Le RNHC a été constitué en 1997 à la suite d'un atelier d'échange sur 'les villes camerounaises et les difficultés d'accès aux services sociaux essentiels', où la nécessité de la participation des habitants des quartiers défavorisés s'est affirmée. Des réseaux d'habitants ont été développés afin de renforcer cette participation et se sont constitués dans près de 40 villes du Cameroun. L'extension de ce collectif a abouti à la mise en place du Réseau National des Habitants du Cameroun.

Le RNHC se donne pour mandat de contribuer à l'amélioration de l'organisation et de la participation des habitants des quartiers défavorisés. Dans cet objectif, il favorise un dialogue tripartite entre la société civile, les autorités publiques et les entreprises du secteur marchand. Une telle approche vise de façon générale la planification, la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation des politiques publiques urbaines d'accès aux services de base – en particulier l'habitat – et de logement social.

Au sein du RNHC, les coopératives d'habitat sont apparues depuis 2007 comme une voie alternative face à la faiblesse de la production de logements sociaux au Cameroun. Suite à des missions effectuées en Afrique du Sud, au Pérou et au Mali, le RNHC a constaté que le développement des coopératives d'habitat devait nécessairement être accompagné d'une politique nationale de l'habitat, qui reconnaisse et soutienne l'apport d'autres institutions dans la production de logements sociaux. C'est ainsi qu'est née l'idée de proposer au gouvernement une stratégie nationale favorisant l'émergence de nouveaux acteurs dans la chaîne de production de logements sociaux. Afin de démontrer la pertinence et la faisabilité des coopératives, le RNHC a mis sur pied un projet pilote : la Coopérative des Habitants de Yaoundé pour le Logement Social (Coophylos) a réalisé dix logements sociaux entre 2010 et 2013.



Comment la coopérative Coophylos est-elle organisée ?

#coopérative, #groupe_d'épargne

Plusieurs critères doivent être remplis pour adhérer au RNHC : il faut d'abord être un habitant ou une organisation de quartier qui s'intéresse aux activités de développement de son quartier. La personne intéressée doit également payer son droit d'adhésion (environ 10 USD), ainsi que sa cotisation annuelle (10 USD). La charte de principes doit enfin être signée.

Les familles retenues pour le projet ont ensuite été sélectionnées à partir d'une étude menée dans 16 quartiers défavorisés de Yaoundé et devaient remplir certains critères de solvabilité, de caractère social de la demande et d'engagement personnel.



Comment le RNHC contribue-t-il à garantir l'accès à la terre ?

#achat_collectif

Le RNHC considère que les difficultés d'accès à la terre sont largement liées à des dysfonctionnements observés dans les mécanismes en vigueur. Il s'engage par conséquent à proposer des alternatives à la politique foncière actuelle, à interpeller les instances onusiennes sur les cas de violation du droit à la terre, et s'engage dans la production d'un rapport sur le droit au logement au Cameroun. Le réseau milite en faveur de l'avènement d'institutions spécialisées ayant pour but de faciliter l'accès du plus grand nombre à la terre et à un logement.

Le RNHC entre en contact avec les habitants de quartiers membres afin qu'ils atteignent leurs objectifs de sécurisation et de viabilisation des terres et des logements et les accompagne dans l'achat de leur terrain et les questions administratives. Le RNHC accorde aussi une importance particulière à la formation des habitants sur les procédures foncières. L'ensemble de ces actions a ainsi permis à près de 372 familles d'avoir accès à une parcelle de terre sécurisée.

Dans le cadre du projet Coophylos, il a été nécessaire de procéder à une régularisation pour que

la coopérative dispose d'un titre foncier délivré par les services du cadastre. Une fois que les coopérateurs ont versé la totalité des traites dans les délais impartis, la propriété foncière est transférée de la coopérative aux coopérateurs.



Comment le projet de coopérative a-t-il été planifié ?

#ONG_de_support

Tout d'abord, il a fallu procéder à la viabilisation du terrain qui a été divisé par un géomètre en dix lots, comprenant quatre lots de 165 m² et six lots de 155 m². Les voies d'accès ont été tracées suivant un plan de lotissement validé par les services du cadastre. Une étude géotechnique des fondations a également été menée par un bureau d'étude spécialisé. Le raccordement du site en électricité a été facilité par la présence d'un poteau de la société nationale d'électricité à quelques mètres seulement et un puits à motricité humaine a été construit sur le site.

Ensuite, les plans du projet pilote ont été dessinés par un ingénieur du génie civil du bureau d'appui aux mutuelles et aux coopératives d'habitat, dans le cadre des ateliers participatifs animés par le RNHC. Les plans de logement social ont ensuite été proposés, discutés et validés avec les habitants, puis portés à l'attention des élus. Un plaidoyer a ainsi eu lieu pour que ces plans soient inclus dans les programmes d'urbanisme et d'habitat du gouvernement.



Quels sont les mécanismes de financement de ce projet ?

**#fonds_propres_mutualisés,
#prêts_externes, #subventions**

Le RNHC a traité le double problème de la faiblesse des revenus et des difficultés d'accès à un crédit bancaire des populations pauvres en expérimentant plusieurs stratégies visant à réduire considérablement le coût du logement : une bourse de matériaux de construction, une unité de construction et de production des briques

de terre, etc. Parmi ces initiatives, le RNHC porte aussi un projet pilote de fonds rotatif. Grâce à son alimentation par les pouvoirs publics et à un taux d'intérêt maximum de 2%, ce dernier permet de construire de façon pérenne des logements sociaux. La Coophylos a été la première bénéficiaire de ce fonds rotatif. Pour accéder au logement, chaque coopérateur doit ainsi déboursier 20% du coût global de son logement. Une fois installé, il doit commencer à verser les traites mensuelles convenues dans le contrat avec la coopérative. Lorsque la dette est remboursée, le coopérateur devient alors pleinement propriétaire de son lot et de son logement.

Le budget participatif a aussi été un outil majeur promu par le RNHC. La démarche a consisté à mobiliser les habitants pour élaborer des propositions alternatives de financement du logement et des services de base. En suivant localement les services rendus par les municipalités, le budget participatif constitue une amélioration notable de la capacité des collectivités à identifier les priorités de la population.



Quelles stratégies ont été mises en œuvre pour la construction du projet ?

**#construction_par_la_communauté,
#entreprises_de_construction, #techniques_
constructives_locales, #construction_écologique**

La construction des logements s'est faite à travers un mécanisme d'auto-construction assistée. Le coopérateur a ainsi participé aux travaux d'aménagement du site et à la fabrication des briques de terre, et s'est parfois impliqué dans la construction des logements.

Le projet Coophylos a mobilisé plusieurs jeunes autour de l'unité de production de logements et de l'unité de production de matériaux locaux. Il a ainsi rendu possible le développement d'activités avec une redistribution indirecte de revenus pour plus de 500 jeunes et femmes. Il convient aussi de préciser qu'une entreprise spécialisée dans la construction a été mobilisée pour procéder aux différents travaux de viabilisation afin de se conformer aux normes urbanistiques et

environnementales en vigueur. L'assistance technique a également été assurée par un Groupe d'initiative commune. Par la suite, le projet a recruté un architecte, un socio-économiste et un ingénieur.



Quels processus de gestion sont mis en œuvre une fois les constructions achevées ?

#autogestion

Maintenant que le projet est construit, la responsabilité des habitants est plus conséquente que dans les autres phases. En effet, la réussite du projet réside dans la capacité de la coopérative à mobiliser et à organiser la mutualisation des fonds et la participation des coopérateurs. De plus, la formation, l'encadrement et le suivi des potentiels acquéreurs de logements est un défi permanent.

Le dispositif de gouvernance de la Coophylos est constitué de plusieurs instances de gestion qui ont chacune une mission bien définie : le comité de gestion assure la responsabilité de l'animation quotidienne, le comité de contrôle s'occupe des questions financières et le comité de suivi veille au respect du règlement intérieur de la coopérative ainsi qu'au respect des obligations des coopérateurs (cotisations, traites mensuelles, entretien de la maison, etc.). Ces comités sont prévus par les statuts de la coopérative et sont constitués par les coopérateurs. Le comité de suivi s'entoure également d'experts de l'immobilier afin de veiller au bon état des maisons sur lesquelles il prépare régulièrement un rapport.



De quelle façon le partage de l'expérience s'est-il construit au niveau national puis international ?

#réseaux_faitiers, #médias_et_événements

Le RNHC a fait de l'élargissement de son expérience une stratégie de consolidation. Les résultats de la Coophylos ont permis au mouvement coopératif d'accompagner la constitution de 17 coopératives d'habitat à l'échelle nationale, avec pour objectif de reproduire

le projet pilote. Les espaces d'échanges nationaux et régionaux ont également contribué à la diffusion de cette expérience, notamment à travers la Triennale des habitants, ainsi que la tenue de 'Africités 2012' qui comprenait une session spéciale sur le logement social. Le réseau est également engagé dans différentes plateformes d'échanges d'expériences de bonnes pratiques au niveau international. Il a ainsi tissé des liens avec le Forum Social Mondial et UN-Habitat. Divers échanges peuvent en outre être cités, avec CEPROMUR et DESCO au Pérou, ANDEFAR au Mali, MSDPROL au Burkina Faso, CARS en République Démocratique du Congo et Habitat & Participation en Belgique. Par ailleurs, un plaidoyer est actuellement mis en œuvre pour l'adoption d'un décret spécifique sur les coopératives d'habitat par le Ministère de l'Habitat et vise la mise en place d'un Fonds National de l'Habitat afin de consolider le mouvement coopératif camerounais.

* * *

Entretien avec :

- Jules Dumas NGUEBOU : président du comité d'initiative de la triennale des habitants.
E-Mail : jnguebou@yahoo.fr
- Dominique ESSONO : secrétaire permanent du RNHC.
E-Mail : rnhcrnhc@yahoo.fr

Editrice :

- Bea Varnai, urbaMonde

Pour aller plus loin :

- CRDL-RNHC (2012), 'Stratégie nationale de promotion et de financement du logement social', Yaoundé.
- CRDL-RNHC (2007), 'Actes de la triennale des habitants', Yaoundé.