



COOPERATIVES D'HABITAT ET AUTO CONSTRUCTION : ALTERNATIVE PRAGMATIQUE POUR UN HABITAT PLUS DURABLE

*ROLES DES ACTEURS IMPLIQUES DANS LA PRODUCTION DES LOGEMENTS
ET LEURS APPORTS EVENTUELS POUR UN ENCADREMENT OPTIMAL DE
L'AUTO CONSTRUCTION*

PRESENTE PAR :

MOUDIO Lévi Roland,

Ingénieur de Génie Civil/Urbaniste

Chef Service de l'Auto Construction au MINH DU



**Journée
Mondiale De
L'Habitat**



1. INTRODUCTION

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 le plus souvent heurté à un ensemble de problèmes sous divers aspects, notamment : (i) l'accès et la sécurisation foncière, (ii) la disponibilité et les coûts des matériaux de construction, (3i) l'accès au financement.

Pour ce qui est du financement, un crédit immobilier auprès des banques commerciales, des micro-finances, du Crédit Foncier (CFC), est une des solutions les plus fréquemment envisagées. Cependant, même s'il constitue une alternative intéressante, obtenir un crédit bancaire et arriver à le rembourser n'est pas évident, au regard du faible pouvoir d'achat de la plus part des ménages. Entre la nécessité d'avoir le bon profil, les taux d'intérêt parfois trop élevés et la durée du prêt proposé, il y a de quoi décourager les potentiels souscripteurs. Beaucoup font donc souvent recours aux prêts dans les tontines qui sont une forme de financement plus flexible, mais qui nécessite un encadrement juridique actuellement, aussi elle pose le problème du taux d'intérêt élevé, la durée de remboursement courte et le montant à mobiliser trop faible.





1. INTRODUCTION (Suite)



Le foncier quant à lui est un véritable problème, car ne présentant pas aujourd'hui des gages de sécurité pour ses propriétaires. En effet, la spéculation foncière, les titres fonciers de superposition, les lourdes procédures d'obtention d'un titre foncier, les litiges fonciers, ne permettent pas de garantir la jouissance du foncier par son bénéficiaire. A cela, il faut ajouter, l'ignorance des populations à faible revenu qui achètent des parcelles dans des zones non constructibles ou très accidentées. Il n'est donc pas rare de voir parfois, des personnes dépossédées de leurs logements soit pour annulation de titre foncier, soit pour double vente, détruits par la Commune ou même rattrapés par l'indécence du logement soumis aux inondations ou aux nuisances de toutes natures.





1. INTRODUCTION (Suite)



L'accès et les coûts des matériaux de construction sont également un problème majeur à la construction. L'accent n'est pas encore mis sur la promotion, la disponibilité, et l'exploitation des matériaux de construction, ainsi que la promotion des technologies innovantes.

Fort de tout ce qui précède, 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.

Les regroupements, les associations, les mutuelles, sont plus efficaces dans nos pays africains où les budgets alloués au logement sont extrêmement réduits et insignifiants. La mutualisation des efforts entre auto-constructeurs a permis dans certains pays africains de réduire considérablement le besoin en logement de la population.



2. JEUX ET ROLES DES ACTEURS DANS LA PRODUCTION DES LOGEMENTS EN MASSE



Les acteurs institutionnels.

1. Le MINHDU
2. Le MINDCAF
3. Le MINEPAT/MINFI
4. Le MINEE
5. Le CARPA
6. Le FEICOM

Encadre et accompagne la promotion immobilière à travers la commission d'éligibilité qui octroie des appuis aux programmes immobiliers à caractère social des promoteurs immobiliers

Assure la politique de l'Etat en matière de logement à travers des outils stratégiques tels que la PNH

1
MINHDU

Initie la construction des grands assembles immobiliers, tels que : le Programme Gouvernement de construction de 1675 logement, le programme PLANUT (800 logements), le programme Chinois



2. JEUX ET ROLES DES ACTEURS DANS LA PRODUCTION DES LOGEMENTS EN MAS



Assure la gestion du foncier et sa sécurisation.

Le foncier qui est le 2e des cinq piliers de la PNH au Cameroun.

2

MINDCAF

Assure la gestion de la fiscalité et des appuis financiers aux promoteurs immobiliers.

Le financement qui est le 1er des cinq piliers de la PNH.

3

MINEPAT /MINFI

Assure la tutelle des concessionnaires des réseaux. Le raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité.

4

MINEE



Assure
l'accompagne
lors des
engagements en
PPP.

5
CARPA

Finance les projets de
construction des
logements des
collectivités dans le
cadre du Programme
de Construction de
Cités Municipales, à
travers le triptique
CVUC-FEICOM-CFC

6
FEICOM



2. JEUX ET ROLES DES ACTEURS DANS LA PRODUCTION DES LOGEMENTS EN MASSE



Les municipalités sont des acteurs incontournables de la promotion immobilière, puisqu'étant en charges par les lois en vigueur, entre autres, de la planification urbaine, du contrôle de l'occupation des sols et de l'approbation des lotissements privés, dont ceux des promoteurs immobiliers.

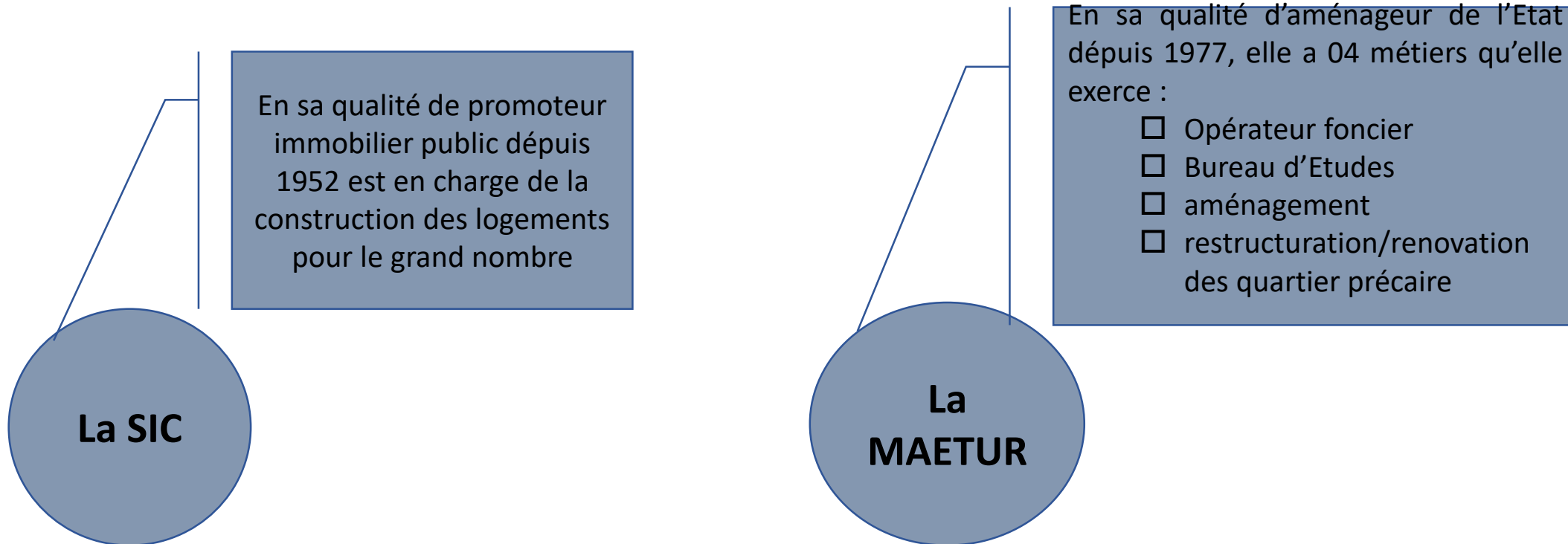
Les municipalités.

Les municipalités offrent également des parcelles constructibles pour l'auto construction à travers la production des lotissements communaux. Elles offrent également des logements à travers la construction des cités municipales. A cet effet, elles peuvent signer des contrats de promotion immobilière avec des promoteurs immobiliers privés.

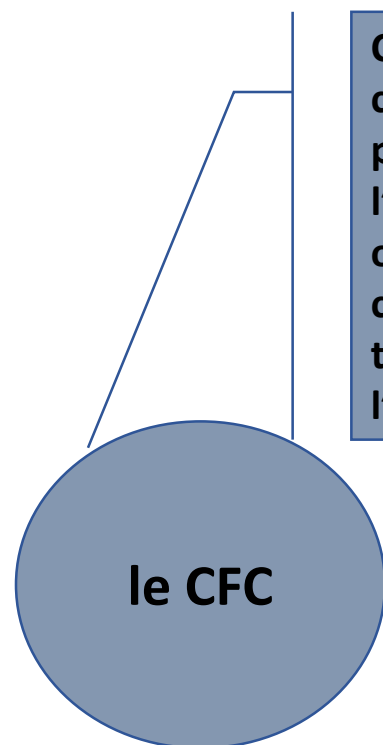


2. JEUX ET ROLES DES ACTEURS DANS LA PRODUCTION DES LOGEMENTS EN MASSE

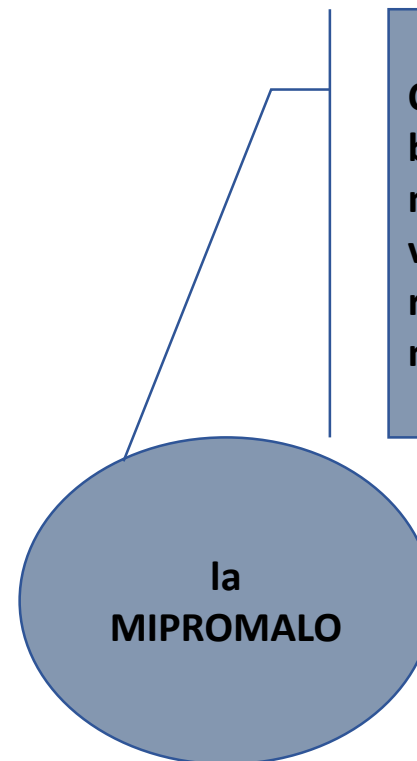
Les structures parapubliques



2. JEUX ET ROLES DES ACTEURS DANS LA PRODUCTION DES LOGEMENTS EN MASSE



C'est un établissement public à caractère commercial, doté de la personnalité juridique et de l'autonomie financière. Il a pour objectif social d'apporter son concours financier à la réalisation de tout projet destiné à promouvoir l'habitat.



Créé en 1990, la MIPROMALO a pour but de valoriser l'emploi des matériaux localement fabriqués en vue de réduire les coûts de réalisation des équipements nationaux

La mise en place du triptyque SIC- MAETUR-CFC a contribué à la construction de l'essentiel (75%) du parc de logements publics au Cameroun.



2. JEUX ET ROLES DES ACTEURS DANS LA PRODUCTION DES LOGEMENTS EN MASSE



Le secteur privé

Les promoteurs immobiliers privés.

Le secteur privé formel est constitué des promoteurs immobiliers nationaux et internationaux, des entreprises et bureaux d'études formels, des concessionnaires des réseaux publics, des coopératives d'habitat et des Organisations de la Société Civile.

L'effectif des promoteurs immobiliers en date est à plus de 230 à travers l'étendu du territoire national.

Concessionnaires de réseaux publics

Les concessionnaires de réseaux publics au Cameroun jouent un rôle déterminant dans la construction des logements, surtout en ce qui concerne les travaux d'habitabilité. Il s'agit, en plus des sociétés de régulation spécifiques (ART, ARSEL...) de :

- la société ENEO Cameroun S.A, limitée à la production et la commercialisation de l'électricité. Le transport et la gestion du réseau de transport de l'énergie électrique est confiée à la Société Nationale de Transport de l'Electricité (SONATREL) ;
- la Cameroon Water utilities Corporation (CAMWATER), qui s'occupe de la gestion des biens et droits affectés au service public d'eau potable en milieu urbain et périurbain. Elle produit, transporte et distribue l'eau potable au Cameroun;
- la Cameroon Télécommunications (CAMTEL), qui assure la gestion du réseau de télécommunication à travers l'installation de la fibre optique.



3. ENCADREMENT DE L'AUTO CONSTRUCTION



La demande de logements est de loin supérieure à l'offre au Cameroun, du fait de la forte croissance de la population urbaine associée à la faiblesse de la production immobilière. **L'offre globale en logement** en 2016 se situe à **534 409 logements**, dont 110 092 logements nouvellement construits et 424 317 anciens logements proposés sur le marché de la location du fait du principe de rotation des logements.

Le besoin global en logement est quant à lui estimé à 1 743 428 logements en 2016, dont 354 086 besoins en logements due à la demande potentielle et 1 389 342 besoins en logements causé par le déficit en logement. Évalué à 1 743 428 logements.

En 2016, l'enquête EC-ECAM4 estime **le nombre de ménages à 4 742 093**, ce qui représente **306 151 unités de logements à construire** pour combler la demande en logement des nouveaux ménages.

Près de 67% des besoins en logement est destiné aux ménages ayant moins de 200 000 FCFA de revenu mensuelle. Cette statistique illustre à suffisance les besoins en logements sociaux.



3. ENCADREMENT DE L'AUTO CONSTRUCTION

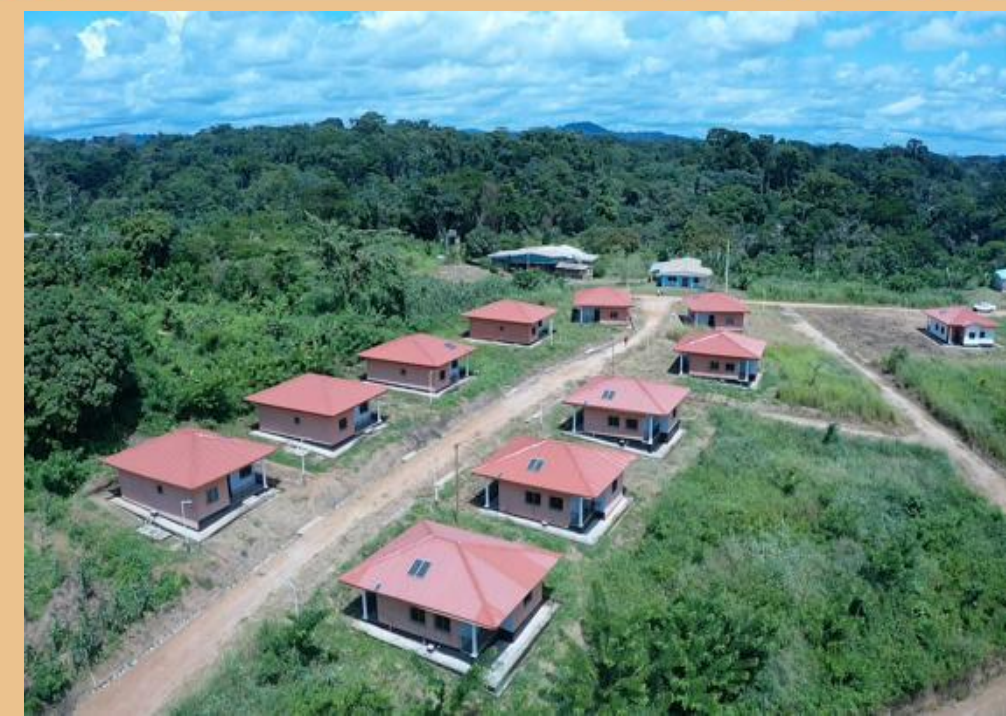


Comment l'Etat pourrait permettre à tous ces ménages d'avoir un toit, c'est en encadrant l'auto construction qui représente pret de **96% de l'offre en logement au Cameroun**.

Propositions d'encadrement de l'auto construction par les différents acteurs de la production des logements en masse :

- la production des parcelles constructibles à travers les lotissement communaux, domaniaux et privés ;
- la mise en place d'une stratégie nationale de production en masse des matériaux de construction ;
- le développement des zones d'aménagement concertées (ZAC) dans l'ensemble de nos villes ;
- la mise en place d'un Fonds Spécial de l'Habitat pour le financement des projets de l'auto construction ;
- la mise en place des agences d'urbanisme auprès des CTD ;
- le développement des projets qui associent l'aménagement des sites et le développement des équipements sociocollectés (sites and services)





Merci pour votre
aimable attention

