

APPORT COLLECTIFS
PARTS SOCIALES
ADHÉSIONS
DONATIONS
SUBVENTIONS

Sans le mécanisme mis en place pour m'accompagner dans la construction je n'aurais pas pu avoir un logement. Maintenant, j'en ai un et je cotise pour les autres membres afin que ceux-ci puissent aussi bénéficier des services de la coopérative.

Le Programme Alternatif pour le Logement Social (PALS) est un projet pilote, se basant principalement sur un fonds rotatif comme mécanisme financier.

Le PALS a démarré en 2017. Sa deuxième phase est encore en cours de réalisation. Il finance des projets portés par des coopératives d'habitat, membres du Réseau National des Habitants du Cameroun (RNHC). Dans le cadre de la promotion et du financement de logement social abordable, le Budget Participatif (BP) permet de contribuer à la transformation sociale urbaine. Les instances de gouvernance sont dirigées par le Ministère de l'Habitat et du Développement urbain et le RNHC.

PARTENAIRES

Bénéficiaires

- Coopératives d'habitat qui sont membres du RNHC, dont les membres travaillent dans le secteur informel, qui souhaitent acheter des logements ou terrains et construire des logements.
- Membres travaillant dans des associations ou ONG dans le secteur formel.

Partenaires publics

Ministère de l'Habitat et du Développement urbain, Communes.

Partenaires de la société civile

L'Association des Amoureux du Livre (ASSOAL) apporte une assistance technique et financière.

CONTACT



Association des Amoureux du Livre
✉ assoalcam@yahoo.fr

LIEU



RESSOURCES

Entretien avec Jules Dumas Nguebou, février 2021

Contact avec Achille Noupeou, février - avril 2021

ASSOAL, *Programme Alternatif de Logement Social (PALS), Construction logement alternatif modèle type bois*, Rapport de capitalisation (Draft 0)

[Réseau National des Habitants du Cameroun \(RNHC\)](#)

CoHabitat.io, [Programme alternatif de logement social, 2020](#)

CoHabitat.io, [Coopératives d'Habitat à Yaoundé, 2019](#)

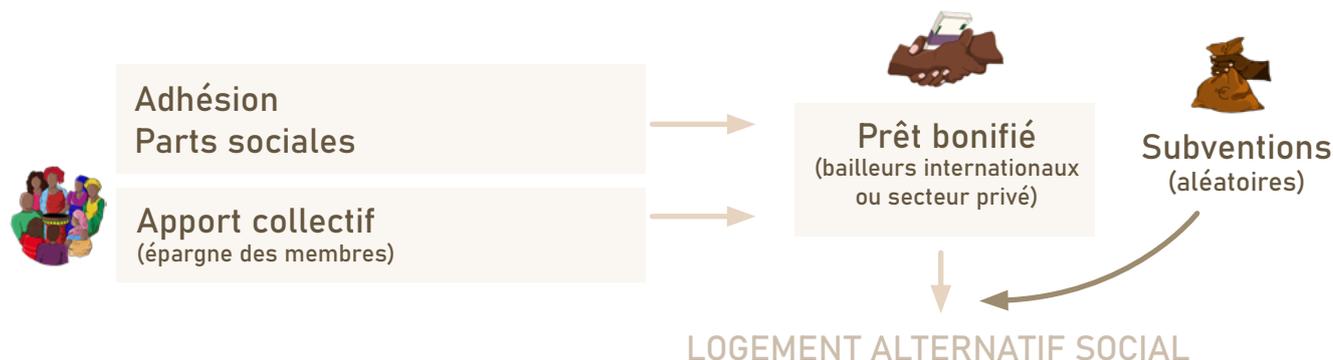
Le PALS soutient des modèles alternatifs de logement social, dont le coût de construction est abordable et avec un caractère écologique, décent et sécurisant, qui assure également la disponibilité des services sociaux de base pour les bénéficiaires.

Le mécanisme financier du Fonds rotatif est constitué de deux phases.

Phase 1 - La mobilisation des ressources pour la construction

- adhésion des coopératives ;
- parts sociales ;
- apport collectif (épargne logement des membres) ;
- prêts logements remboursables à taux bonifié ;
- subventions ou donations (si besoin).

Les sommes sont empruntées aux coopératives pour des projets de leurs membres, sous condition qu'elles disposent au moins de **20%** de la somme demandée. Concernant les prêts bonifiés, seulement les membres qui ont atteint au moins **30% à 50%** du coût total de la construction du logement sont éligibles pour y accéder. Les membres peuvent solliciter l'appui de la coopérative de **10% à 100%** de leurs épargnes suivant la garantie apportée.



Phase 2 - Le remboursement du crédit

Le logement reste la propriété de la coopérative jusqu'au moment où le prêt bonifié octroyé a été remboursé dans sa totalité. Les sommes empruntées doivent être remboursées sur une période de **5 à 10 ans**. L'épargne et le remboursement financer d'autres projets de construction des membres qui ont atteint le montant nécessaire pour le démarrage du projet.

Le Budget Participatif (BP)



L'ASSOAL, l'ONG qui porte le programme, promeut également un budget participatif qui joue un aspect important dans la réalisation du programme. Le BP joue un rôle central car une partie du budget des communes est destinée au financement du logement. **Le BP est un outil de programmation et de gestion budgétaire, qui donne l'opportunité aux citoyen-nes de collaborer avec les gouvernements communaux**, de débattre et de décider de l'allocation des ressources financières pendant des sessions publiques. Le budget communal est défini collectivement et des montants sont destinés au financement du logement.

Le PALS 1 (2017 - 2019) a financé le projet de la coopérative Coophylos de construction des logements destinés aux membres de la coopérative. Selon une étude de faisabilité, le budget a été évalué autour de 4 500 000 fCFA (6637,50 EUR), pour la construction d'un logement en bois sur une superficie de 70 m². La coopérative a mis à disposition un terrain de 250 m² et un apport propre de 1 200 000 fCFA (1770 EUR - 26.7%), soit l'équivalent de l'apport personnel d'une vingtaine de membres de la coopérative. Le reste du montant nécessaire (3 300 000 fCFA ou 4 861 EUR - 73.3%) pour la construction a été donné par l'ASSOAL, à travers un fonds d'appui mis à disposition par son partenaire MISEREOR (bailleur international suédois). Le processus de remboursement a commencé deux mois après l'intégration du logement. Le remboursement se fait à taux zéro, sur une période de 5 à 7 ans.

Illustrations: urbaMonde/ Anne-Lize Hertgers



Le PALS 2 a commencé en 2019 et est encore en cours de réalisation. Quatre logements en brique de terre stabilisée et en brique de terre pétrie ont été construits, un logement en parpaings est en cours de construction. Huit familles ont reçu un appui pour l'amélioration de leur logement. Les coûts des logements varient selon le plan et les matériaux utilisés:

- logement en brique de terre stabilisé (3 chambres, 1 salon, 1 cuisine, 1 douche): 5 000 000 fCFA - 7 375 EUR;
- logement en brique de terre stabilisé plus carreaux salon véranda (3 chambres, 1 salon, 1 cuisine, 1 douche): 6 000 000 fCFA - 8 850 EUR;
- logement en brique de terre pétrie (3 chambres, 1 salon, 1 bloc cuisine externe, 1 bloc toilette et douche externe): 4 500 000 fCFA - 6 637,50 EUR;
- logement en brique de terre pressée (2 chambres, 1 salon, 1 cuisine externe, 1 bloc toilette externe): 3 500 000 fCFA - 5 162,50 EUR;
- logement en bois (2 chambres, 1 salon, 1 cuisine interne, 1 douche interne): 3 000 000 fCFA - 4 425 EUR.

Critères déterminants pour arriver à l'abordabilité:

- La production de logements groupés (moins coûteux) et la mise en place d'unités de production de matériaux locaux (grâce à l'aide des associations des artisans et des coopératives d'habitat);
- La mise en place de modèles alternatifs de logement social, dont le coût de construction est abordable et avec un caractère écologique (comme par exemple bois).

LEÇONS APPRISES

- » **Le suivi du Fonds Rotatif et des remboursements est fait par les membres des coopératives**, ce qui permet de baisser les prix. Cette dynamique collective permet également d'avoir un meilleur suivi et d'éviter des échecs de remboursement.
- » **S'assurer de la disponibilité de la totalité des fonds** telle que prévue avant le démarrage de la construction, pour éviter que le chantier débute et ne soit pas achevé.
- » **Renforcer les coopératives au niveau local pour être capable de négocier avec les institutions (publiques et financières)**. La recherche de partenariats permettant de subventionner certaines charges de la coopérative qui seraient trop lourdes à supporter par les membres ou coopérateurs·trices eux-mêmes. ASSOAL soutient un plaidoyer pour la mise en place d'un cadre réglementaire, également en lien avec le BP.
- » **Renforcer le partage d'expériences avec les institutions publiques**. La construction en bois par exemple, est une expérience positive et qui mérite une attention particulière de la part du gouvernement.
- » **Le processus du BP aide les gouvernements municipaux à prendre en compte les différentes politiques sociales** et à mieux contrôler l'exécution des dépenses. Les actions menées par les institutions sont désormais plus conformes aux besoins et préoccupations des populations, comme l'accès au financement du logement abordable. Le BP permet la réalisation de projets de développement local au service des citoyen·nes, une croissance du taux d'investissement dans les secteurs sociaux et une transparence budgétaire.
- » **La réussite du processus de BP dépend des personnes impliquées**. Les maires des municipalités peuvent simplement choisir d'abandonner le processus ou compromettre le BP (favoritisme).
- » **Le manque de temps et de ressources parmi les habitant·es**, ce qui est un obstacle pour surpasser la méfiance vis-à-vis du BP. Il faut du temps et des efforts pour avoir des résultats prometteurs. Une réussite : le BP est pris en compte dans le code des collectivités territoriales est devenu une obligation locale. 95 communes appliquent le BP avec l'accompagnement des membres du RNHC. Cet aspect est très important pour la pérennité du mécanisme.