

**PRODUCTION  
SOCIALE DE  
L'HABITAT**





UrbaMonde s'engage pour des villes durables produites 'par' les habitants. Elle accompagne les communautés locales qui transforment leur ville pour la rendre plus inclusive et vise à développer des liens de solidarité inter-régionaux entre ces groupes d'habitants.

Contribuez à construire le projet 'production sociale de l'habitat' en devenant membre de l'association :  
[www.urbamonde.org](http://www.urbamonde.org)

LE DROIT À LA VILLE

LA PRODUCTION SOCIALE DE L'HABITAT

## LES PROJETS

---

MEHR_ALS_WOHNEN	SUISSE	01
FUCVAM	URUGUAY	02
CENCOVICOD	NICARAGUA	03
COOPHYLOS	CAMEROUN	04
CHAMPLAIN	USA	05
KAMBI_MOTO	KENYA	06
KLONG_BANG_BUA	THAÏLANDE	07
MILTON_PARC	CANADA	08
ORANGI_PILOT_PROJECT	PAKISTAN	09
PCMB	MEXICO	10
VILLA_EL_SALVADOR	PEROU	11

## LES THÉMATIQUES

---

S'ORGANISER	
NÉGOCIER_LA_TERRE	
PLANIFIER	
FINANCER	
CONSTRUIRE	
GÉRER	
PARTAGER_L'EXPÉRIENCE	

### **Qu'est-ce que la production sociale de l'habitat ?**

La production sociale de l'habitat désigne le processus par lequel une communauté planifie, construit et gère les logements, les infrastructures et les espaces communs nécessaires à son habitat. Ce processus s'effectue généralement avec le soutien d'acteurs techniques et en négociation (conflictuelle ou non) avec les autorités publiques.

---

# LE DROIT À LA VILLE

---

L'Habitat – qui est au centre de nos vies sociales, émotionnelles et parfois économiques – devrait être un lieu où vivre en paix, en sécurité et en dignité. Malheureusement, pour les populations pauvres du monde entier, c'est rarement le cas. On estime aujourd'hui que plus de 800 millions de personnes vivent dans des conditions de logement inadéquates – sans infrastructures de base comme l'eau courante, l'assainissement et l'électricité. Et leur nombre ne cesse d'augmenter ! D'ici à 2030, nous estimons que trois milliards de personnes, soit environ 40% de la population mondiale, ne disposera pas d'un logement adéquat. Le problème est en partie lié au fait que le logement (et la terre sur laquelle il repose) est, de plus en plus, considéré comme une marchandise et non comme un droit humain d'une importance primordiale pour les plus pauvres... droit que les gouvernements se sont engagés à respecter et à mettre en application.

En vertu du droit international relatif aux droits de l'homme, les États sont tenus de prendre des mesures à la fois immédiates et progressives mobilisant le maximum des ressources disponibles pour garantir que les populations vulnérables puissent avoir accès à un logement convenable. Certes, personne ne suggère qu'il s'agit d'une tâche aisée... Cependant, les États et les gouvernements locaux ont un accès direct à l'une des ressources les plus importantes pour mettre en œuvre

le droit à un logement convenable : les habitants ! Une mise en œuvre effective de ce droit implique que les bénéficiaires des programmes et politiques de logement participent à leur développement et à leur mise en œuvre de manière significative.

Dans la plupart des cas, les communautés elles-mêmes sont les mieux placées et les plus capables de développer des solutions créatives, économiques et écologiques pour leur logement, sa maintenance et son amélioration. Ces solutions collectives que les communautés mettent en place pour la production et/ou l'amélioration de leurs espaces de vie correspondent au concept de la production sociale de l'habitat, qui est analysé par urba-Monde et présenté dans cette publication.

Tandis que nous avançons vers de nouveaux accords et engagements internationaux liés à l'habitat et au développement, au sein desquels le concept du 'droit à la ville' émerge, il est impératif que le droit au logement serve de fondation pour s'assurer que les besoins et la participation des communautés soient au premier plan.

\* \* \*

*Leilani Farha,  
Rapporteuse Spéciale des Nations Unies  
sur le droit à un logement convenable*

---

# LA PRODUCTION SOCIALE DE L'HABITAT

---

## **L'habitant acteur de sa ville**

Il y a schématiquement trois façons de construire la ville : par les acteurs publics, par les acteurs privés et par les habitants : c'est de cette dernière que traite la production sociale de l'habitat.

On tend parfois à considérer l'habitat comme un produit fini... et les habitants comme des consommateurs passifs de cet objet : la ville ! Le produit fini devrait être délivré par le marché ou par l'Etat, selon le climat politique. Cependant, dans un contexte où bientôt 40% de la population mondiale ne disposera pas d'un habitat adéquat, il s'en suit un long débat sur la capacité des acteurs publics ou privés à produire un cadre de vie durable pour ces habitants.

L'objet de cet ouvrage n'est pas d'analyser les conditions de précarité parfois extrêmes des habitants tant dans les villes du Nord que du Sud. Cet ouvrage vise plutôt à montrer comment les habitants peuvent être acteurs de leur ville, et producteurs de leur lieu de vie. En rendant visibles les projets de la société civile, il vise à montrer comment l'habitat peut être un processus et non un produit, comment l'habitat peut être l'expression, non seulement d'un droit mais aussi d'une liberté fondamentale : celle d'aménager son lieu de vie.

## **La ville en tant que commun**

Comment produire la ville en tant qu'habitant ? C'est l'une des questions qui motive cet ouvrage et la réponse la plus courte serait : 'en commun'. Il est en effet nécessaire de 'mettre en commun la demande' pour construire une maîtrise du processus de production de la ville car la capacité d'action des habitants est généralement trop faible, à l'échelle du ménage, pour influencer l'offre. Ceci est d'autant plus vrai que les ressources des habitants concernés sont restreintes. Individuellement, l'habitant est réduit au rôle de client d'une production urbaine maîtrisée par des entreprises privées (du secteur formel comme du secteur informel) ou par des acteurs publics. Et pour une grande partie de la population, l'inadéquation économique, sociale et environnementale de la ville découle précisément du fait que cette production n'est pas redevable à la 'demande' des habitants.

L'idée est assez simple et pratiquée depuis toujours : les habitants, même s'ils ne disposent que de ressources restreintes, sont nombreux. Ils peuvent donc mobiliser des moyens conséquents en mettant en commun leurs ressources économiques, leurs savoir faire, etc. Tous les projets analysés dans cet ouvrage impliquent une forme d'organisation locale entre les habitants qui forment une 'communauté', au sens où l'analyse E.Ostrom (1996) dans la gestion des communs.

La production sociale de l'habitat postule donc la capacité des communautés locales à produire et gérer le territoire comme une ressource partagée dont la gouvernance est construite du bas vers le haut : du bâtiment 'coopératif' en passant par l'échelle du quartier – avec ses espaces communs et infrastructures de proximité – jusqu'à l'échelle de la ville.

## Une ville durable

On pourrait affirmer que les bidonvilles, habités aujourd'hui par un milliard de personnes, sont effectivement construits 'par les habitants' ; l'objet est-il donc de construire la ville de demain comme un bidonville ?

Oui, dans la mesure où il s'agit d'une urbanisation maîtrisée par les habitants, extrêmement économe en ressources, évolutive dans le temps en fonction des besoins, présentant une très grande mixité fonctionnelle, une vitalité économique, des réseaux de proximité et une forte cohésion sociale.

Non, dans les cas d'une urbanisation non planifiée dont la production est réalisée par des propriétaires informels exploitant des habitants plus pauvres qu'eux. Non, dans les cas où cette urbanisation détruit les ressources dont elle dépend et présente une forte vulnérabilité aux risques environnementaux. Non, dans les cas où l'absence de dialogue entre les acteurs publics et les habitants résulte en une absence totale d'équipements de base et une dramatique insécurité foncière.

La production sociale de l'habitat traite de la capacité des habitants à produire une ville durable. Cette ville durable suppose une capacité de la communauté à négocier avec les acteurs publics et privés, elle suppose l'existence de politiques et d'acteurs de support ainsi qu'une capacité à planifier, à anticiper l'évolution de la ville à terme.

## Vers un 'partenariat public-habitants'

La production sociale de l'habitat navigue entre deux extrêmes : d'un côté l'absence totale de support des acteurs publics dans le cas d'un bidonville, et de l'autre, des acteurs publics – tellement investis par leur mission – qu'ils en ôtent la liberté d'aménager aux habitants en développant une urbanisation de masse produite en partenariat avec des entreprises privées. Il y a ici un enjeu dans la définition du concept de 'politique de support', sur laquelle nous reviendrons.

Une lecture erronée du propos consisterait à affirmer que si les habitants produisent la ville de manière autonome, l'Etat peut alors se désengager de sa responsabilité fondamentale d'assurer un habitat adéquat pour tous et un accès aux services de base. La production sociale de l'habitat repose sur le développement de partenariats entre les acteurs publics et la société civile. Elle requiert des conditions-cadre, en particulier sur les phases **négocier la terre**, **planifier** et **financer**, sans lesquelles l'émergence de projets durables est un réel défi. Dans cette approche, les habitants organisés sont partenaires des autorités de l'aménagement.

Le rôle d'une politique publique de 'support' n'est pas de produire des logements et des infrastructures, mais plutôt de soutenir et de réguler un aménagement porté par les communautés locales. Dans cette approche, les acteurs publics accompagnent les habitants dans leurs projets par des politiques foncières proactives, par des mécanismes de financement en adéquation avec le contexte socio-économique, par des outils de planification au service de la communauté. Ils régulent l'aménagement du territoire en prenant en compte le rôle de la société civile.

La construction de partenariats public-habitants est un processus lent qui doit être constamment questionné au gré des fluctuations politiques. Les projets analysés ici démontrent cependant une remarquable résilience des communautés aux changements politiques : climat de dialogue ou politique de répression, dictature ou démocratie... les projets des communautés locales

émergent et perdurent. De plus, si les habitants les plus modestes peinent parfois à développer une représentativité politique adéquate, ils peuvent néanmoins s'appuyer sur leur organisation collective et leur nombre pour négocier. Dans ce contexte, les principes internationaux du 'droit à la ville' et leur traduction dans les législations nationales peuvent être utilisés comme leviers. Cependant, c'est dans la réalité des projets et du bas vers le haut que les communautés négocient effectivement la liberté des habitants à produire la ville en tant que commun.

### **Des acteurs de support**

Il serait erroné de comprendre qu'étant donné que les communautés 'produisent leur habitat', elles doivent le construire et le planifier sans collaborer avec les professionnels de l'aménagement et de la construction. Ces collaborations sont, dans bien des cas, une des conditions de la durabilité des projets réalisés.

Les projets de production sociale de l'habitat ont un impact important sur le développement de l'économie locale ; la plupart contribuent au développement d'entreprises de construction locales tout en impliquant fréquemment la main d'œuvre des habitants. De plus, par la nature spécifique de la demande et les défis que représente leur mise en œuvre, ces projets participent à l'évolution des pratiques constructives. Ils sont porteurs d'innovations dans la mise en œuvre, les matériaux utilisés et l'approche de planification.

Cependant, le type de 'relation client' et les objectifs changent fondamentalement entre un projet réalisé pour un groupe d'habitants et un projet réalisé pour un maître d'ouvrage public ou privé. En effet, la maîtrise du projet par la communauté implique une évolution dans la relation de travail des professionnels. J. Turner (1972) n'hésitait pas à parler d'une 'rééducation du professionnel' nécessaire afin de positionner le technicien dans un rôle de soutien et de conseil à la communauté qui garde la maîtrise du processus de production urbaine. Le positionnement du professionnel en

tant que 'traducteur technique' du projet des habitants est certainement une posture plus modeste que celle de 'l'architecte visionnaire'. En effet, si les modernistes visaient, en concevant une 'ville nouvelle', à permettre l'émergence d'une 'société nouvelle', l'objectif des projets de production sociale de l'habitat est différent : c'est ici l'innovation sociale qui est traduite en innovation architecturale... c'est la structure sociale qui devient structure bâtie et non l'inverse.

### **Une ville projetée de l'intérieur**

Dans cet ouvrage, nous utilisons le terme 'habitat' au sens large d'établissement humain. Ceci inclut le logement mais également les infrastructures de proximité et les espaces communs. Certains projets analysés se développent à l'échelle du bâtiment, d'autres à l'échelle du quartier en planifiant les espaces communs, réseaux et infrastructures de proximité. Mais le défi de la production sociale de l'habitat est bien de penser la ville.

Cette échelle est trop souvent abordée dans la perspective d'un plan à diviser : en quartiers, en parcelles, puis en pièces. Ce système spatial 'divisif' est ainsi l'expression d'un système de pouvoir qui aménage 'd'en haut'. Il est cependant possible de projeter la ville de l'intérieur, à partir des communautés locales, dans une approche où chaque pièce urbaine est aménagée par les acteurs qui vont l'habiter. La structure urbaine de cet ensemble s'appuierait sur les infrastructures primaires réalisées par les acteurs publics et serait le reflet d'une gouvernance construite 'par la base'.

Les quartiers produits ainsi véhiculent un autre type d'urbanité, d'autres interactions, une autre relation aux espaces communs. Cette spatialité différente se retrouve peut-être dans certains centres historiques qui ont la qualité d'être 'habités'. Ces lieux parfois considérés insalubres au siècle précédent et menacés par les projets de renouvellement urbains hygiénistes sont une mémoire visible de cette ville construite graduellement 'de l'intérieur', et dont on reconnaît aujourd'hui la qualité.

## Vers un partenariat élargi entre communautés

Cet ouvrage a été développé en partenariat avec cinq des plus importants réseaux d'habitants qui, dans chaque région du monde, disséminent des modèles d'organisation collective à même d'opérer des projets urbains :

- 'Habitat International Coalition' (HIC) est l'un des plus anciens réseaux de mouvements d'habitants et d'ONGs avec notamment une forte présence en Amérique Latine.
- 'Cooperative Housing International' (COOP) réunit l'ensemble des Coopératives d'Habitation au Nord comme au Sud avec notamment une forte représentation des coopératives européennes.
- 'Slum Dwellers International' (SDI) regroupe des fédérations nationales de communautés d'habitants précaires dans 35 pays avec une forte présence en Afrique et en Inde.
- 'Asian Coalition for Housing Rights' (ACHR) regroupe des communautés d'habitants de quartiers précaires dans plus de 160 villes d'Asie.
- 'Community Land Trust Network' (CLT) facilite la dissémination de ce modèle notamment aux Etats-Unis, en Angleterre et au Canada.

Nous faisons l'hypothèse que, dans chaque région du monde, des groupes d'habitants produisent la ville en commun. Si ces communautés locales agissent dans des contextes parfois radicalement différents, elles développent néanmoins des processus analogues et rencontrent des défis similaires. Dans une première partie, nous analyserons l'expérience des communautés porteuses de projets. Dans une deuxième partie, nous chercherons à construire des liens thématiques entre les initiatives.

Cette publication est la première étape d'un projet plus large qui repose sur la vision d'un partenariat et d'une solidarité inter-régionale entre communautés. Si les mécanismes de solidarité ont largement démontré leur validité à l'échelle locale (les groupes d'habitants

échantent sur leurs pratiques, développent des outils communs pour leur organisation et leur financement, négocient ensemble des politiques de support), nous postulons qu'il est aujourd'hui possible d'étendre cette solidarité en construisant des liens inter-régionaux durables dans une approche dépolarisée : c'est l'objectif de la Plateforme Globale pour la Production Sociale de l'Habitat.

\* \* \*

*Cyril Royez, urbaMonde*

## Pour aller plus loin :

- TURNER John (1972), 'Freedom to Build', Macmillan.
- TURNER Bertha (1998), 'Building Community, A Third World Case Book', HIC.
- ORTIZ Enrique & ZARATE Lorena (2005), 'De la marginación a la ciudadanía, 38 casos de producción y gestión social de hábitat', HIC.
- Centro Cooperativo Sueco (2012), 'El camino posible, producción social del hábitat en América Latina', Trilce.

---

# LES PROJETS

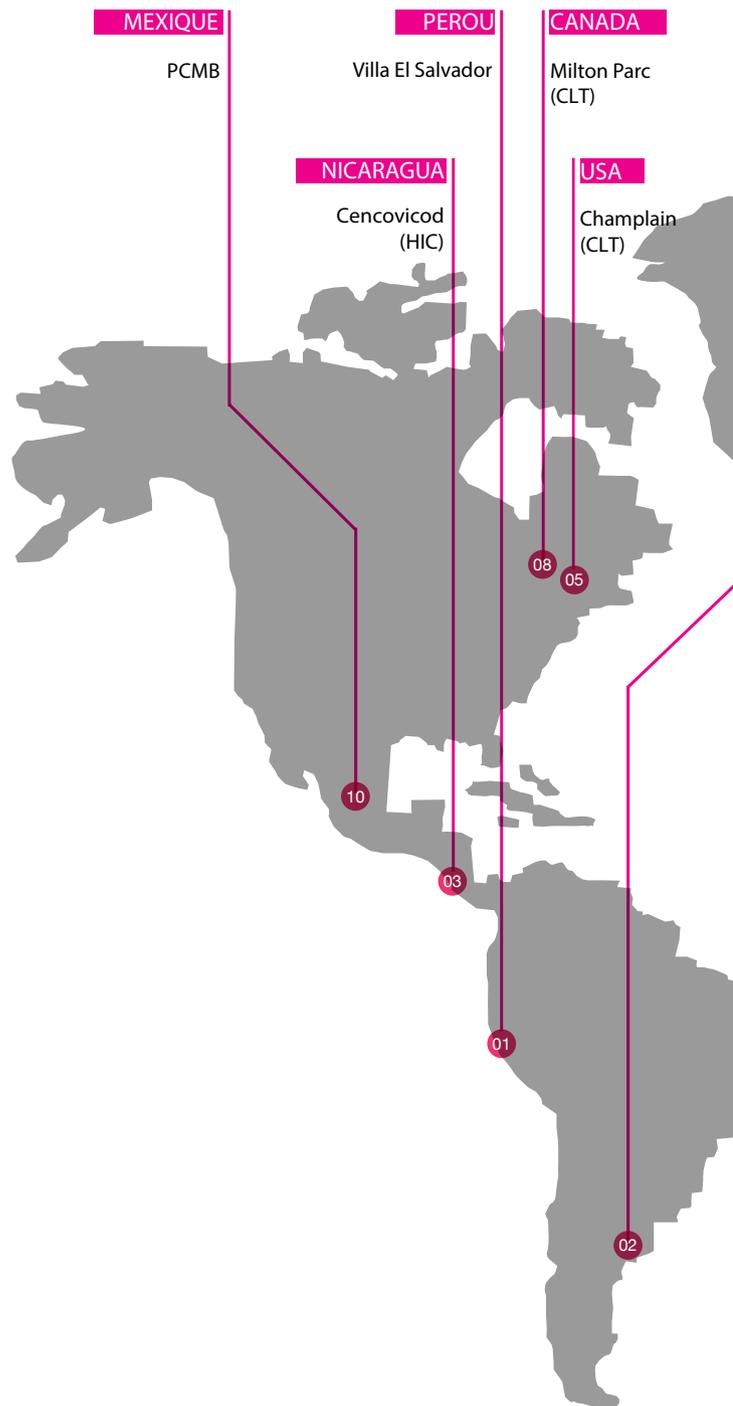
---

C'est un fait : les habitants produisent la ville ! Découvrons comment... Cette première partie propose un tour du monde en onze projets, racontés par leurs protagonistes.

La démarche vise à connaître personnellement les porteurs de projets, à leur donner la parole, à comprendre leurs initiatives par leurs mots, dans leur langue. C'est la raison pour laquelle cette première partie est construite à partir d'entretiens qui abordent systématiquement les sept phases de la production sociale de l'habitat. Ces phases seront détaillées dans la seconde partie de l'ouvrage (page 64).

Les projets présentés ici représentent un extrait du travail des réseaux partenaires de cet ouvrage. Pour les choisir, un partenariat a été développée la 'Building and Social Housing Foundation' qui organise les Prix Mondiaux de l'Habitat.

Afin de développer une compréhension partagée et de construire une solidarité inter-régionale, tous les porteurs de ces projets ont été invités à un échange d'expérience à l'occasion de la Journée Mondiale de l'Habitat 2014 à Genève. Les vidéos de ces présentations peuvent être consultées sur le site web d'urbaMonde.



**URUGUAY**

FUCVAM  
(HIC)

**CAMEROUN**

Coophylos  
(COOP)

**SUISSE**

Mehr als Wohnen  
(COOP)

**KENYA**

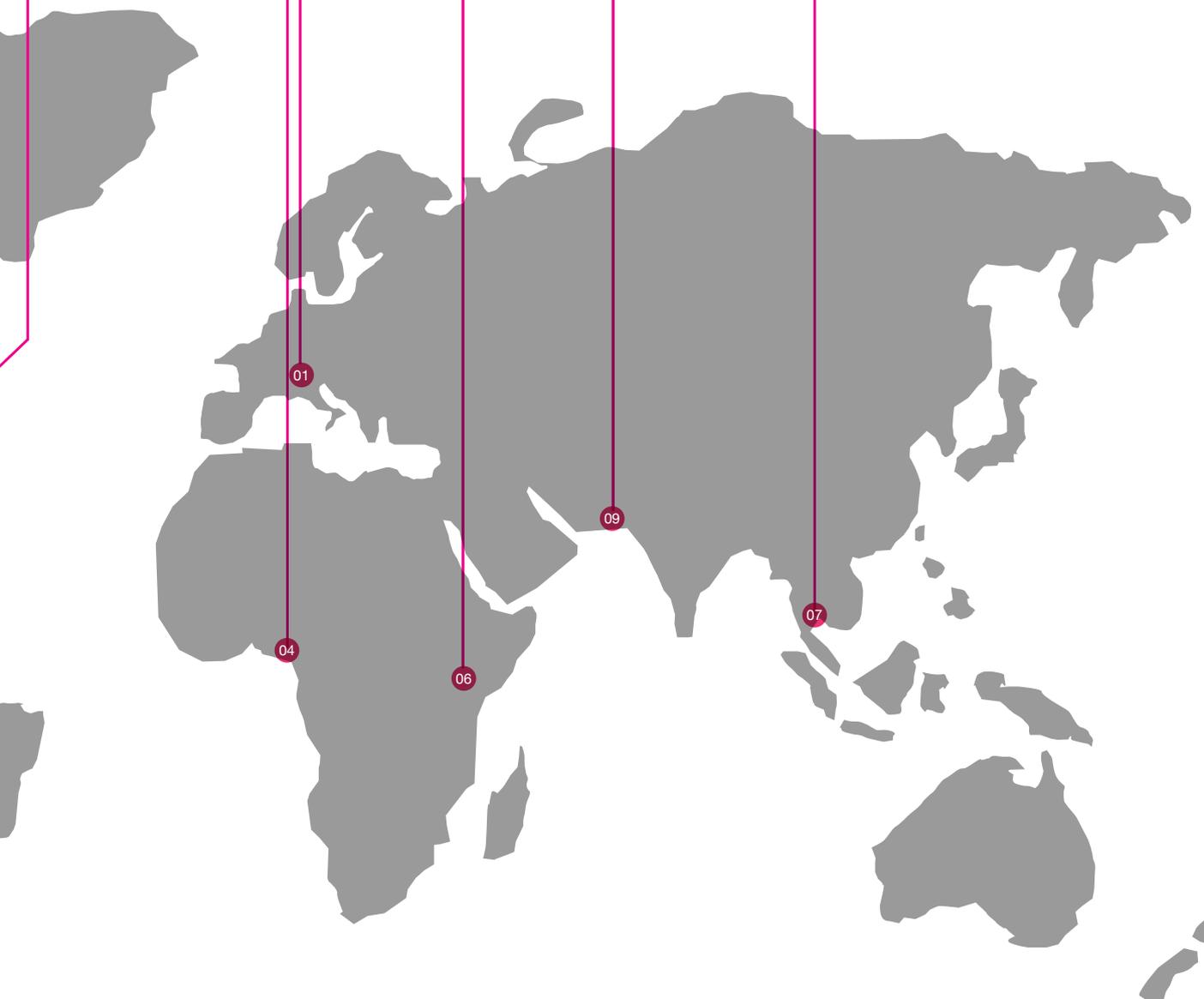
Kambi Moto  
(SDI)

**PAKISTAN**

Orangi Pilot Project  
(ACHR)

**THAILANDE**

Klong Bang Bua  
(ACHR)



01

# MEHR\_ALS\_WOHNEN SUISSE

## Résumé

Un groupement de 60 coopératives d'habitation construit à Zurich 'plus que du logement' (mehr als wohnen) : un quartier, ses commerces, ses espaces publics, etc. Il s'appuie sur une relation de confiance développée de longue date avec la municipalité.

- 400 logements, 1'100 habitants
- 150 emplois



### *Dans quel contexte a émergé le projet Mehr als Wohnen ?*

Il faut tout d'abord remonter à l'année 1907, moment où Zurich a connu une explosion démographique et un important manque de logements. C'est dans ce contexte qu'une loi a été adoptée, selon laquelle la commune est tenue d'assurer des 'logements salubres et bon marché'. Cette loi constitue le fondement de la construction de logements communaux et coopératifs. C'est ainsi que, dans les années 1910, une première vague de sociétés coopératives a vu le jour. Initialement, les coopératives ont concerné des secteurs professionnels et ont été constituées par les employés des chemins de fer, les facteurs ou, plus généralement, les fonctionnaires. En 1916, la 'Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, ABZ' a été fondée. Elle est aujourd'hui la plus grande coopérative de Suisse avec près de 5'000 logements.

Dans les années 1920, les rôles des communes et des coopératives se sont différenciés. La commune a pris en charge l'infrastructure, tout en procurant les terrains et en répondant aux besoins des plus démunis sur le marché du logement. Les coopératives ont pris en charge la construction de logements pour la classe moyenne inférieure. Un impressionnant parc de coopératives d'habitation a ainsi pris forme au cours des dernières décennies, avec plus de 37'000 logements, soit 18,4% de la totalité des logements en 2013.

Dans les années 1970, avec la crise du logement, l'habitat coopératif a toutefois perdu en attractivité. Certes, les appartements étaient bon marché, mais ils avaient mal vieilli ; ils étaient petits et insalubres. Les institutions coopératives étaient globalement désuètes, leurs règlements rigides et leur image mauvaise.

En 1980, en raison d'une politique urbaine conservatrice ayant provoqué une frustration, un mouvement protestataire est né. De jeunes coopératives

constituées sous l'impulsion de ces contestations se sont alors donné de nouvelles missions dans le cadre juridique traditionnel. Une transformation urbaine en douceur, l'obtention de logements bon marché et le combat contre la spéculation ont été les thèmes des coopératives Wogeno, Dreieck et Karthago. La transformation de zones industrielles, la durabilité et l'intégration sociale ont ensuite été mises en lumière à travers la coopérative Kraftwerk1 construite en 1999. Ces jeunes coopératives ont de plus en plus influencé le discours sur la construction de logements.

Il faut ensuite noter que Zurich a fortement grandi ces dernières années ; la construction de logements d'utilité publique a développé un dynamisme exceptionnel et le peuple a accepté fin 2008, avec une forte majorité, un projet pour une 'société à 2000 Watts'. Sur la base d'une autre initiative populaire, Zurich a également fixé, pour 2050, l'objectif de réaliser 33% de son parc de logements par des coopératives d'habitation.

En 2007, les coopératives ont célébré avec la Ville de Zurich le centenaire de la loi pour le logement d'utilité publique. Parallèlement à des publications, à des congrès et à un travail historiographique, a émergé l'idée de développer un projet de construction innovant et expérimental.



*Comment la coopérative Mehr als Wohnen est-elle organisée ?*

**#coopérative, #structure\_faïtière**

La coopérative de construction Mehr als Wohnen a été fondée par 35 coopératives d'habitation. Aujourd'hui, elle compte parmi ses membres plus de 60 des 120 coopératives zurichoises existantes. Son objectif est de définir une nouvelle échelle pour la coopérative, au niveau du quartier. Ce regroupement a permis le financement et la répartition des risques pour un projet de grande envergure sur un terrain difficile que la ville avait auparavant proposé, sans succès, à des coopératives individuelles.



*Comment la coopérative a-t-elle négocié un terrain de 40'000 m<sup>2</sup> avec la Ville de Zurich ?*

### #location\_collective

Le quartier est localisé au nord de Zurich dans une ancienne zone marécageuse, qui n'a été rendue constructible qu'au début du XX<sup>ème</sup> siècle. Ce sont d'abord des exploitations industrielles du domaine de la construction qui s'y sont installées. Dans les années 1980, la Ville de Zurich a acheté le site de production de l'entreprise Hunziker, le considérant comme une réserve stratégique pour l'agrandissement de l'usine d'incinération des déchets. Ce projet n'ayant finalement pas été réalisé, le site est alors devenu une des plus grandes réserves pour la construction de logements.

Le 'droit de superficie' (bail emphytéotique) a été octroyé à la coopérative Mehr als Wohnen sur la base des conditions cadres standard de la Ville de Zurich : la coopérative a obtenu un droit de superficie sur les terrains dont la rente est calculée sur la base des frais d'investissements. De plus, la Ville a posé plusieurs conditions dans le contrat de bail : la coopérative doit ainsi subventionner 20% de la totalité des appartements ; mettre à disposition de la ville, sans location, 1% de la surface utile à l'usage du quartier ; investir 0,5% des coûts de construction dans le projet artistique nommé Kunst und Bau ; atteindre les normes énergétiques les plus élevées en vigueur (Minergie P-Eco) et mener un concours d'architecture.



*Comment le projet de quartier a-t-il été planifié ?*

### #professionnels\_mandatés

La coopérative a organisé un concours en collaboration avec la Ville de Zurich. Il s'agissait dans un premier temps d'un concours d'idées, dont les cinq lauréats ont été pré-qualifiés pour un concours de projets. De plus, le jury a sélectionné vingt autres participants parmi les candidatures de bureaux d'architecture. Toutes les équipes ont développé à la fois un concept urbanistique et la représentation détaillée d'un bâtiment d'habitation

exemplaire. Au final, plusieurs concepts d'habitation ont été présentés dans un plan-cadre d'urbanisme et une jeune équipe a remporté le concept urbanistique. Trois autres bureaux d'architecture zurichois se sont également qualifiés pour des immeubles individuels. Il faut aussi préciser que le concours a été mené de manière anonyme et que le jury était ouvert aux futurs habitants et au public.

Une 'phase de dialogue' a ensuite succédé au concours, afin d'intégrer les différentes typologies de bâtiments dans le concept urbanistique lauréat dont le slogan était : 'Nous construisons un quartier, pas un lotissement'. Durant cette phase, l'ensemble des bureaux d'architecture, les maîtres d'ouvrage et les autres spécialistes ont défini des règles pour la totalité de la surface et intégré les concepts architecturaux dans le plan-cadre.

Finalement, à l'occasion de trois à quatre événements participatifs par année, les futurs habitants ont pu poursuivre les discussions sur le projet et développer les points clés de la future cohabitation dans le quartier. Alors qu'au départ les discussions étaient surtout menées par les membres des coopératives de Mehr als Wohnen, de plus en plus de personnes intéressées issues du quartier et de potentiels futurs habitants se sont joints aux discussions.



*Comment des personnes à faible revenu peuvent-elles financer, de manière autonome, ce projet dont le coût dépasse 200 millions USD ?*

### #fonds\_propres\_mutualisés, #fonds\_rotatif\_faitier, #prêts\_externes, #fonds\_de\_garantie, #subventions

Le financement du projet se fait selon les règles sur la construction de logements d'utilité publique, telles que définies par la Ville de Zurich et appliquées depuis plusieurs décennies. Ainsi, 6% de la totalité des coûts d'investissement sont apportés par les fonds propres des futurs habitants sous forme de parts sociales. Les coopératives fondatrices de Mehr als Wohnen ont toutefois pris à leur charge environ la moitié de ce capital. A ceci est venu s'ajouter un prêt du fonds rotatif de la

faîtière des coopératives suisses et un prêt de la caisse de pension de la Ville de Zurich, à des taux d'intérêts légèrement plus faibles que ceux proposés par les banques. Avec un total de 27% de la totalité des investissements, il a ensuite été possible d'obtenir des hypothèques pour le reste du projet auprès d'un consortium bancaire.

La taille du projet et un suivi rigoureux permettent de garder des coûts de construction et de location bon marché. Un appartement de la coopérative Mehr als Wohnen coûte ainsi en moyenne 20% moins cher qu'un appartement zurichois classique. De plus, les parts sociales des appartements peuvent faire l'objet de prêts sans intérêt de la part du Canton et de la Ville de Zurich, en fonction des revenus des ménages.



*Comment le quartier a-t-il été construit ?*

**#entreprises\_de\_construction,**  
**#construction\_écologique**

Dès la phase de dialogue, une entreprise de maîtrise d'ouvrage a conseillé la coopérative quant au choix du procédé de réalisation et a préparé les contrats avec les planificateurs. Après la demande de permis de construire, la coopérative a conduit un appel d'offres pour la collaboration avec une entreprise générale. Pendant un an, la coopérative a optimisé le projet avec les spécialistes de l'entreprise choisie et les bureaux d'architecture afin de réduire les coûts et de rendre possible une réalisation progressive. Dans cette phase ont également été contrôlés les choix architecturaux : construction en bois, béton isolant, maçonnerie simple, etc.



*Comment sont gérés les espaces construits ?*

**#gouvernance\_multi-acteurs, #mixité,**  
**#mécanismes\_anti-spéculatifs, #gestion\_écologique,**  
**#fonds\_de\_solidarité, #activités\_culturelles**

Il convient tout d'abord de souligner que la coopérative Mehr als Wohnen a été spécifiquement fondée pour la transformation du site Hunziker-Areal. Les

décisions concernant le projet ont donc pu être prises rapidement et de manière autonome. Deux ans avant le début de la construction, un employé s'occupait déjà de la mise en relation entre les futurs habitants, ainsi que des relations publiques et du développement des structures participatives. L'organisation interne se base plus précisément sur un comité large, au sein duquel les coopératives importantes sont représentées, ainsi que sur la tenue régulière d'événements participatifs, les 'Echoräume', qui permettent d'informer au sujet des expériences faites.

Des prescriptions d'occupation ont également été fixées pour tous les appartements : les habitants doivent, par exemple, renoncer à une voiture privée, sauf à apporter la preuve que celle-ci est nécessaire pour des raisons professionnelles ou de santé.

Le développement durable étant une priorité pour la coopérative, celle-ci a mis en place divers fonds parallèlement aux loyers. En ce moment, l'idée de prélever un supplément sur la consommation d'électricité des ménages est mise à l'essai. Cet argent permet à la coopérative de promouvoir des projets dans le domaine du développement durable, de la vie de quartier, ainsi que de l'art. La coopérative soutient des groupes d'habitants qui s'investissent dans le quartier et qui lancent des projets. Ils ont alors la possibilité de déposer des demandes de soutien à la coopérative : lieux, soutien logistique, argent. Mehr als Wohnen se positionne donc comme un soutien d'activités communautaires mais porte également une attention particulière à entretenir un dialogue permanent avec les coopératives et les populations du quartier.



*Quelle stratégie de partage de l'expérience développe la coopérative ?*

**#documentation\_systématisée, #échanges\_in\_situ,**  
**#réseaux\_faîtières, #médias\_et\_événements**

Mehr als Wohnen se définit comme une plateforme d'apprentissage et d'échange d'expériences. Le projet en cours a apporté un certain savoir-faire que la coopérative transmet et dissémine. Elle favorise ainsi un

échange intensif avec d'autres coopératives, groupes de quartier et acteurs de la construction. Elle documente ses expériences et ses connaissances et les rend accessibles au public.

Il faut aussi noter qu'en ce moment, il y a beaucoup de coopératives qui cherchent des terrains et qui désirent s'agrandir. La coopérative Mehr als Wohnen ne veut cependant en aucun cas entrer en conflit avec les autres coopératives autour de la ressource limitée qu'est le sol. Pour cette raison, elle ne planifie pas d'autres projets à l'heure actuelle.

On constate cependant que plusieurs expériences zurichoises ont été transposées ailleurs : le modèle 'Wogeno' est devenu la Codha à Genève, ensuite adapté à la France par Habicoop. Aujourd'hui, l'approche de Mehr als Wohnen est en cours d'adaptation par les coopératives genevoises.

\* \* \*

#### **Entretien avec :**

- Andreas HOFER : coordinateur du projet Mehr als Wohnen, architecte ETH associé au bureau Archipel.  
E-Mail : [hofer@archipel.ch](mailto:hofer@archipel.ch)

#### **Editrice :**

- Léa Oswald, urbaMonde

#### **Pour aller plus loin :**

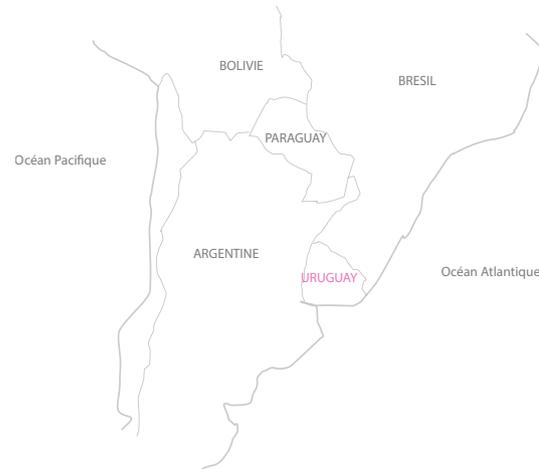
- HOFER, HUGENTOBLER & al. (2015), 'More than Housing, Cooperative Planning - A Case Study from Zurich', Birkhäuser.
- [www.mehralswohnen.ch](http://www.mehralswohnen.ch)
- [www.hunzikerareal.ch](http://www.hunzikerareal.ch)
- [www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch)
- [vimeo.com/77357902](https://vimeo.com/77357902)

# FUCVAM URUGUAY

## Résumé

Covimt 9 est une coopérative affiliée à la Fédération Uruguayenne des Coopératives d'Habitation (Fucvam) fondée en 1970 sur les principes d'autogestion, d'aide mutuelle, de propriété collective et de démocratie participative.

- Covimt 9 : 172 familles, 4 hectares de terrain, construction entre 1979 et 1982
- 550 coopératives membres de la Fucvam en 2014



### *Comment caractériser le contexte qui voit naître la Fucvam ?*

La Fucvam est apparue en 1970 dans un moment de grande tension sociale caractérisé par la confrontation entre le mouvement étudiant et ouvrier et la bourgeoisie. Ce mouvement entendait défendre la qualité de vie des groupes sociaux qu'il représentait, lesquels se trouvaient confrontés à une profonde crise économique. Ceci se déroulait en parallèle de la guérilla autour du Mouvement 'Tupamaros' de libération nationale. Dans ce contexte, les coopératives d'habitat pour l'aide mutuelle et la propriété collective, créées par les ouvriers, se sont regroupées et ont fondé une faïtière pour défendre leur modèle. Aujourd'hui, la Fucvam rassemble plus de 550 coopératives d'habitation.



### *Comment les habitants s'organisent-ils au niveau local ?*

**#coopérative, #structure\_faïtière**

Les groupes d'habitants désirant créer une coopérative doivent obtenir un statut juridique leur permettant d'exister légalement. Les familles doivent aussi remplir des critères économiques définis par l'État pour obtenir une aide financière à la construction. Les revenus par ménage candidat au prêt ne peuvent ainsi excéder 2'000 USD par mois.

Le 12 octobre 1971 a été fondée à Montevideo la Covimt 9, une coopérative d'habitation affiliée à la Fucvam. Elle trouve son origine dans une corporation d'ouvriers textiles qui ont fondé douze unités coopératives d'habitation, dénommées 'Matriz Textil Covimt'. La coopérative a ensuite adopté le modèle des coopératives d'aide mutuelle avec une stratégie basée sur la propriété collective, l'autogestion et la démocratie participative. Cela s'est fait en opposition constante avec la dictature qui régnait dans le pays et qui décourageait les coopérateurs de participer à la vie politique de la coopérative.



### *Quelles sont les bases fondamentales de l'accès à la terre ?*

L'accès à la terre est un des problèmes fondamentaux auxquels se trouvent confrontées les coopératives, car il n'est pas garanti par la loi. La lutte pour la terre constitue donc un aspect essentiel des revendications du mouvement coopératif. En 1990, suite à un processus d'occupation de terres, le mouvement est parvenu à obtenir de la municipalité de Montevideo, la capitale du pays, la création d'un 'portefeuille foncier' (Cartera de Tierras) pour la construction. Les luttes se sont toutefois poursuivies en raison de l'important déficit de logements et dans l'objectif d'obtenir un nombre de terres suffisant. Depuis, de nombreux portefeuilles fonciers se sont établis dans d'autres municipalités et, en 2008, un portefeuille foncier a été conçu au niveau national : la Cartera de Tierras du ministère du logement. Néanmoins, ce dernier manque également de terres pour combler les besoins.



### *Comment les négociations des terrains sont-elles menées ?*

**#achat\_collectif**

Une fois que les prêts de construction sont obtenus, les terrains sont présentés aux coopératives afin qu'elles puissent formuler leurs projets de construction. Les terres sont ensuite achetées au propriétaire du terrain et la construction peut alors démarrer. Dans le cas de la municipalité de Montevideo, les terrains sont transmis à la Fucvam qui, en tant que faïtière, les attribue aux coopératives qui en ont besoin. Cependant, dans d'autres municipalités, les terrains sont directement attribués aux coopératives par les institutions municipales. Dans ce cas, les terrains sont proposés aux coopératives par le ministère du logement.

Dans le cas où la demande de terrain est supérieure à l'offre, les terrains sont octroyés à partir d'un processus de tirage au sort, ce qui a été le cas pour la Covimt 9 qui a ainsi obtenu un terrain du portefeuille

foncier de la banque publique (Banco Hipotecario del Uruguay).



*Quel est le statut des acquisitions et quel est le mécanisme établi afin d'éviter la spéculation sur le foncier ?*

La coopérative est propriétaire de la terre et des logements construits. Les habitants signent un contrat d'usage (uso y goce) avec la coopérative. En d'autres termes, les résidents s'engagent à remettre le logement qu'ils occupent à la coopérative à leur départ sans avoir la possibilité de le revendre. En retour, ils récupèrent leurs parts sociales, constituées par les frais d'inscription à la coopérative d'environ 80 USD, les heures de travail de construction réalisées et leur mise de fonds initiale. Par conséquent, il n'y a pas de possibilité de spéculation. Le fait de sortir le logement du marché constitue une des caractéristiques fondamentales de la Fucvam. Cette spécificité a fait l'objet de fortes attaques de la part des entreprises de construction, des propriétaires immobiliers, des politiciens conservateurs et de quelques banquiers qui perçoivent le coopératisme comme un ennemi s'opposant à leurs intérêts.



*Quel est le rôle des instituts d'assistance technique ?*

**#appui\_technique\_public**

Les Instituts d'Assistance Technique (IAT) ont été établis par la loi relative à l'habitat, adoptée en 1968. Il s'agit d'instituts destinés à fournir des services juridiques, financiers, économiques, sociaux et d'éducation aux coopératives, y compris des services techniques de projets constructifs et de direction de chantier. Les IAT sont des organisations à but non-lucratif intégrées par des équipes interdisciplinaires et professionnelles (architectes, ingénieurs, comptables, assistants sociaux et secrétaires). Cette diversité est ainsi en cohérence avec les principes de complémentarité des savoirs entre les professionnels et les coopérateurs. Les IAT ont également pour but d'établir une relation horizontale entre ces acteurs, afin de faciliter l'échange et le renforcement

des capacités des habitants. La loi stipule en outre que le coût des IAT ne peut excéder 7% du coût total de la réalisation du projet.

Toutes les coopératives ont l'obligation de faire appel à un IAT. Actuellement, il existe plus de 20 équipes d'IAT enregistrées auprès du Ministère du logement, de l'aménagement territorial et de l'environnement. De plus, la Fucvam dispose d'un département d'appui technique, composé d'un architecte, d'un ingénieur civil et de groupes militants (universitaires, etc.), qui fournissent leur appui à la planification des projets de coopératives.



*Quelle sont les caractéristiques des espaces planifiés de la Covimt 9 ?*

Le complexe Covimt 9 compte 172 logements de type duplex et de grands espaces communs qui constituent des lieux de socialisation. Il existe ainsi un salon communal, qui est à la fois un endroit où des pratiques sportives peuvent avoir lieu et un espace de garderie pour les enfants. La Covimt 9 comprend également une salle des fêtes, une salle à manger et de grands espaces verts. Le rez-de-chaussée des immeubles inclut en outre des espaces commerciaux.



*Quelles sont les sources de financement des projets ?*

**#fonds\_propres\_mutualisés,**  
**#prêts\_externes, #subventions**

La loi de 1968 sur l'habitat stipule que l'État doit être la source de financement à des conditions fixées qui sont favorables aux ménages ayant des revenus modestes. Une des luttes fondamentales de la Fucvam a été d'obtenir l'engagement de l'État à allouer des fonds suffisants au secteur du logement et à destiner une partie de ces fonds spécifiquement aux coopératives d'habitation. Une autre réussite a été l'octroi de subventions étatiques aux familles qui n'ont pas la capacité de faire face aux obligations de remboursement.

Dans le cas de la Covimt 9, ce projet a également obtenu un prêt de la Banque hypothécaire de

l'Uruguay, destiné à la construction du complexe de logements coopératifs, après être passé par une phase de négociation difficile avec le régime dictatorial, entre 1975 et 1979.



*Quelle est l'importance et le mécanisme de l'Unidad Reajutable (UR) ?*

Les prêts se concèdent et sont amortis en UR, qui est une monnaie complémentaire, réajustée à la base de l'indice moyen de salaire. Même si l'UR varie chaque mois, le réajustement des taux d'amortissement se fait annuellement. Ces taux sont fixés en UR et traduits en monnaie nationale en fonction de la valeur des UR au 1er septembre de l'année précédente. L'UR constitue ainsi un mécanisme de réduction des risques liés à l'inflation qui menace souvent la finalisation des projets de production de logements dans le pays.



*Quels sont les avantages et les principes fondamentaux de la construction par aide mutuelle ?*

**#construction\_par\_la\_communauté**

Il convient tout d'abord de remarquer que la construction par aide mutuelle ne correspond pas à l'autoconstruction. En effet, l'intéressé ne construit pas sa propre maison, mais les maisons de toute la communauté, sans savoir laquelle sera la sienne. Une fois la construction terminée, l'attribution se fait par tirage au sort entre les membres de la communauté. La construction est donc réalisée par les futurs habitants, qui s'engagent à fournir approximativement 20 heures de travail par semaine. Pendant l'exécution des travaux, la coopérative joue le rôle d'une entreprise de construction sans but lucratif. En cas de besoin, des électriciens, des maçons et d'autres spécialistes sont également engagés.

La construction par aide mutuelle présente plusieurs avantages : elle diminue les coûts de construction et elle améliore la cohésion sociale au sein de la communauté, qui s'approprie le projet et intègre la valeur de la coopération pour l'amélioration de la qualité de

vie de chacun. Par ailleurs, le renforcement des capacités des habitants constitue un pilier du travail social de la Fucvam et un déterminant crucial de son impact social sur la vie des individus, en accord avec la devise : 'Construire nos maisons n'est que le début, non la fin'.

Il est important de souligner que la construction des 172 logements de la coopérative Covimt 9, finalisée en 1982, s'est faite pendant la dictature et dans un contexte de répression constante de la part du régime. Des forces répressives faisaient irruption sans cesse sur le chantier, menant par exemple des investigations sur la vie des familles de coopérateurs et sur le personnel professionnel engagé. La répression vécue par Covimt 9 a eu un impact considérable sur la cohésion sociale ; le collectif a en effet été grandement renforcé par la résistance collective à la dictature.



*En quoi consiste le principe d'autogestion ?*

**#autogestion, #mécanismes\_anti-spéculatifs,  
#fonds\_de\_solidarité, #activités\_culturelles**

L'autogestion veut dire que l'intégralité du groupe prend les décisions collectivement, ce qui contribue au renforcement des capacités et à la cohésion sociale des coopérateurs. Cela permet en outre de travailler à la consolidation de la communauté. Toutefois, il est déplorable que les IAT ne respectent pas toujours leur obligation de former les habitants sur les thématiques liées à l'autogestion. Cela constitue ainsi une des préoccupations de la Fucvam.

Concrètement, chaque coopérative, selon son statut et la loi sur les coopératives, doit compter un organe directeur, une commission de promotion du développement social et une commission de contrôle. Ces organes représentent la coopérative dans les différentes instances de la Fucvam.

L'organe principal de prise de décision est l'assemblée générale de la Fucvam (Asamblea Nacional), où sont discutées les questions relatives à la plateforme revendicative, aux statuts, à la déclaration des principes, à l'appel aux élections des autorités, etc.

Finalement, l'autogestion concerne à la fois l'étape qui précède la construction des logements, mais aussi la phase de construction en elle-même et la gestion desdits logements bâtis. Dans la mesure où il est question du développement de l'habitat, l'autogestion intègre également les problématiques liées à l'amélioration de la qualité de vie de la communauté, c'est-à-dire la santé, l'éducation et le travail, qui sont des aspects fondamentaux du développement humain. Dans cet objectif, la Fucvam organise des cours axés sur la gestion de projet, à travers son département de soutien technique qui met en œuvre un programme d'apprentissage de la gestion, afin de renforcer les capacités d'autogestion et d'aide mutuelle. Actuellement, elle a aussi pour projet de construire une école de formation où des membres de la fédération seraient formés autour des quatre principes fondamentaux de la Fucvam : l'autogestion, l'aide mutuelle, la propriété collective et la démocratie directe et participative.



*Comment le modèle de la Fucvam a-t-il été diffusé ?*

**#documentation\_systématisée,**  
**#échanges\_in\_situ, #réseaux\_faitiers,**  
**#médias\_et\_événements, #prix\_thématique**

La diffusion du modèle de la Fucvam est née d'une conjonction de facteurs, notamment de la nécessité de renforcer le mouvement au niveau national et de combattre, dans la région, les politiques néolibérales qui affectaient le secteur du logement.

La Fucvam est une co-fondatrice du Secrétariat latino-américain du logement populaire (SELVIP), membre de la Confédération latinoaméricaine des coopératives et des mutuelles de travailleurs (COLACOT), de 'Cooperative Housing International' (COOP) et de 'Habitat International Coalition' (HIC). Mais la véritable expansion de ce modèle a été réalisée à travers la convention entre la Fucvam et le Centre coopératif suédois, We Effect. Du fait du soutien financier prévu dans cet accord, la Fucvam prend en charge les frais de transport des coopérateurs qui diffusent ailleurs leurs

savoirs. C'est ainsi que des complexes coopératifs ont pu être bâtis en Honduras, à El Salvador, en Bolivie, au Paraguay, au Guatemala, au Nicaragua et en Haïti. De même, la Fucvam a influencé la législation en vigueur de ces pays. Enfin, il est possible de noter qu'avec un succès plus mitigé, le modèle est aussi promu en Argentine, au Brésil, au Pérou et en Equateur.

\* \* \*

### Entretien avec :

- Humberto ANTUNEZ : dirigeant national de la Fucvam, résident de la coopérative Covimt 9, membre de son conseil d'administration et anciennement membre de sa commission fiscale.  
E-Mail : [hantunez6@gmail.com](mailto:hantunez6@gmail.com)

### Editrice :

- Bea Varnai, urbaMonde

### Pour aller plus loin :

- NAHOUM Benjamin (2008), 'Una historia con quinze mil protagonistas. Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua uruguayas', Intendencia Municipal de Montevideo, Montevideo, Uruguay.
- CHÁVEZ Daniel & CARBALLAL Susana (1997), 'La Ciudad Solidaria. El Cooperativismo de Vivienda por Ayuda Mutua', Facultad de Arquitectura, Nordan-Comunidad, Montevideo.
- GONZÁLEZ Gustavo (1999), 'Cooperativas de Viviendas por Ayuda Mutua. Una experiencia netamente Uruguaya', Fucvam, Montevideo.
- Loi sur le Logement (1968), 13.728.
- [www.fucvam.org](http://www.fucvam.org)
- [www.weeffect.org](http://www.weeffect.org)
- [selvip-america.blogspot.ch](http://selvip-america.blogspot.ch)

03

# CENCOVICOD NICARAGUA

## Résumé

Le quartier de León est le projet phare de la Cencovicod, organisation faitière des coopératives nicaraguayennes basée sur le modèle de la Fucvam.

- 24 coopératives, 84 maisons réalisées
- 935 familles membres de l'organisation en 2014



*Quel est le contexte qui a vu apparaître la Cencovicod ?*

La Centrale Nicaraguayenne de Coopératives d'Habitation par Aide Mutuelle (Cencovicod) est née en 2004, dans un contexte social où le déficit national en matière de logement est estimé à 900'000 logements neufs et à 280'000 logements à améliorer, selon les données de l'Association des entrepreneurs du Nicaragua. Le système bancaire national répondant à la demande des ménages à revenus moyens et élevés, la pénurie touche plus particulièrement les populations à bas revenus qui sont largement majoritaires.

Les premières coopératives de logement du Nicaragua sont les coopératives Juntando Manos et Lomas de Pochocuape à León. Dans le premier cas, le terrain a été vendu à la coopérative par la municipalité de León, dans l'autre par un organisme privé. Les deux coopératives se sont construites avec l'appui du Centre coopératif suédois (We Effect) qui a contribué à la dissémination du modèle uruguayen de la Fucvam.



*Comment les coopératives et la Cencovicod sont-elles organisées ?*

**#coopérative, #structure\_faïtière**

Au sein des coopératives, les assemblées générales des membres prennent l'ensemble des décisions. Les coopératives élisent un comité directeur comprenant un président, un vice-président, un trésorier et un secrétaire. Elles élisent également un comité de contrôle, un comité d'éducation et de promotion du coopératisme et une commission du fonds de secours. Chacun de ces comités est composé de trois à cinq membres et subordonné au comité de direction. Ces comités sont responsables des différentes étapes du projet.

L'assemblée de la Cencovicod est, quant à elle, composée de délégués nommés par chaque coopérative membre. Ces délégués élus sont enregistrés auprès de l'Etat. Les organes internes de la Cencovicod sont semblables à ceux des coopératives, c'est-à-dire qu'ils

se composent d'un comité directeur, d'un comité de contrôle et d'une commission d'éducation. Une équipe technique est chargée des différents types d'assistance décrits ci-dessous.



*Comment se sont déroulées les négociations pour les terrains ?*

**#achat\_collectif**

Un quartier entier de coopératives s'est formé dans le secteur d'expansion urbaine de León, avec 10 coopératives, une grande salle commune, une école et des équipements extérieurs. Cet exemple sert de référence au niveau national, de sorte que des projets similaires sont en cours dans différentes villes : La Trinidad, Jinotepe, Esteli, Juigalpa, Santo Domingo, Managua et Matagalpa. Un des principaux enjeux partagé par toutes ces expériences est l'acquisition du terrain à un prix modéré. Des négociations sont dès lors en cours, dans certains cas avec la municipalité, dans d'autres directement avec les propriétaires privés. Plusieurs municipalités concernées sont également en train de discuter de la création de réserves foncières (Carteras de Tierra) destinées aux coopératives et au logement social.

La municipalité de León s'est dotée d'un plan directeur d'urbanisme qui définit les périmètres et les modalités de l'expansion urbaine et qui comprend des réserves foncières constructibles. Grâce à cette planification, les coopératives ont eu la possibilité d'acquérir des terrains, dont la surface est déterminée par le nombre de familles. Pour pouvoir inscrire au registre foncier les propriétés acquises par les coopératives, il est en outre nécessaire d'obtenir une déclaration de logement d'intérêt social. Grâce à cette déclaration, les coopératives peuvent aussi être exonérées de l'impôt sur l'achat de propriété.

Il est important de souligner que la propriété des terrains n'est pas attribuée à titre individuel, mais de manière collective à la coopérative. Cette dernière est propriétaire du terrain et des maisons. Cette propriété

collective est à la base des coopératives de logement par aide mutuelle au Nicaragua.



*Comment sont planifiés les projets ?*

**#appui\_technique\_public**

La Cencovicod et, dans quelques cas comme à León, la municipalité, assurent l'assistance technique aux coopératives membres dans différents domaines, notamment en matière de planification.

L'assistance légale consiste tout d'abord à accompagner les coopératives dans les négociations avec les institutions bancaires et financières, ainsi qu'à réviser la conformité des titres des propriétés à acheter. Une fois que le titre foncier est acquis, les divers documents légaux nécessaires sont élaborés, à savoir le contrat de vente, l'élaboration des statuts de la coopérative, etc.

L'assistance comptable consiste pour sa part en un soutien dans l'élaboration des documents financiers qu'il convient de présenter à l'Etat. Une étude socio-économique est plus précisément réalisée pour établir la capacité de paiement des membres. Cela permet ainsi de définir le montant maximum que peuvent payer mensuellement les familles pour le remboursement du prêt octroyé pour la construction des maisons individuelles et de la maison communautaire. Le but est ainsi de présenter des dossiers complets permettant d'obtenir un financement à un taux acceptable. De plus, des formations en comptabilité sont organisées dans chaque coopérative pour la tenue des livres de compte.

L'assistance technique en matière de construction est, quant à elle, continue et intervient dès la première assemblée pour la conformation du groupe coopératif, jusqu'à l'obtention de la reconnaissance juridique. Elle commence par un processus de planification participative appelée 'La maison et le quartier de mes rêves'. Chaque membre de la coopérative est alors amené à exprimer ses souhaits en dessinant sa maison, sa rue et son quartier. Un ingénieur de la Cencovicod facilite ensuite la réalisation des projets par l'élaboration de

plans afin de les présenter à la municipalité. L'assistance technique dans le domaine de la construction se charge aussi de préparer les devis, de proposer les matériaux et de former les habitants aux principes de base de la construction. Il faut également noter qu'un accompagnement à la coopérative est fourni jusqu'à l'obtention du permis de construire et l'inscription au cadastre national. Cette assistance technique accompagne la coopérative durant tout le processus et vise le développement d'une communauté prospère.

La promotion sociale est aussi un type d'assistance constitué de formations sur différents thèmes stratégiques : le coopératisme, l'aide mutuelle, la propriété collective et l'autogestion.



*Comment sont financés les équipements, les espaces publics et les maisons des coopératives ?*

**#fonds\_propres\_mutualisés,  
#prêts\_externes, #subventions**

L'Etat pose des conditions pour que les coopératives puissent avoir accès aux subventions du gouvernement et à l'exonération d'impôt sur les matériaux. Chaque famille doit notamment prouver qu'elle a réellement besoin d'un logement en fournissant un document nommé 'négation de bien', certifiant qu'elle n'est pas propriétaire d'un bien immobilier. Chaque ménage doit aussi remplir des documents qui témoignent de sa capacité de paiement pour assurer le remboursement du crédit. Les subventions sont de l'ordre de 1'000 à 2'000 USD par famille et servent de première mise de fonds pour le prêt obtenu par la coopérative auprès des banques.

Il faut aussi noter que l'exonération d'impôts sur les achats de matériaux de construction, ajoutée à l'apport en main d'œuvre fait par chaque famille, contribue à baisser le coût des constructions et donc le montant du crédit nécessaire.



*Comment les constructions des maisons et des équipements communautaires sont-elles réalisées ?*

### #construction\_par\_la\_communauté

La construction des maisons se fait selon les principes de l'aide mutuelle, chaque coopérateur travaillant à la construction de toutes les maisons. Un certain nombre d'heures de travail hebdomadaire est programmé pour chaque famille, en plus du dimanche où la famille entière se mobilise pour avancer le chantier.

Il convient également de noter qu'un comité de chantier est nommé pour la phase de construction. Sa fonction principale est de veiller à ce que les constructions soient réalisées dans les délais et selon les formes prévues. Il veille aussi au respect des directives contenues dans le manuel technique de chantier. Un comité d'achat et de crédit est formé dans le but de garantir l'achat de matériaux de qualité au meilleur prix, avec l'aide d'un manuel de fonctions.

Une fois que toutes les maisons sont construites, elles sont attribuées par tirage au sort au cours d'une cérémonie d'inauguration qui est un moment clef du processus et permet aux habitants de s'approprier le projet individuellement et collectivement.



*Comment l'expérience de la Cencovicod est-elle partagée aux niveaux national et international ?*

### #échanges\_in\_situ, #réseaux\_faitiers

La Cencovicod a élaboré un plan stratégique et signé des conventions avec des universités et d'autres organisations sociales qui partagent ses objectifs de diminution du déficit de logements et d'amélioration de la qualité de vie des familles au Nicaragua.

Afin d'influencer les gouvernements municipaux, le travail réalisé est exposé dans des réunions, des forums ouverts, des foires et des expositions de photos. Dans cette démarche, une place importante est donnée aux revendications des femmes et de la classe ouvrière.

La diffusion des principes de propriété collective et d'aide mutuelle a également lieu par des échanges d'expériences, des programmes de radio et de télévision et des dépliants. Les réseaux sociaux ont aussi un rôle important, tout comme les manifestations pour le droit au logement. La journée internationale des coopératives est en outre un événement qui permet de diffuser l'expérience de la Cencovicod. Cette dernière est de surcroît membre d'une coordination des organisations faitières des coopératives de logement au niveau de l'Amérique centrale (Coceavis : implantée au Salvador, au Honduras, au Guatemala et au Nicaragua). La Coceavis dispose de divers moyens de communication dont un journal ; elle organise également des formations, soutient les échanges d'expériences et participe à des événements internationaux.

\* \* \*

### Entretien avec :

- Faniz VALENZUELA : présidente de la Cencovicod  
E-Mail : [faniz2000jv@gmail.com](mailto:faniz2000jv@gmail.com)

### Editrice :

- Bea Varnai, urbaMonde

### Pour aller plus loin :

- [www.cencovicod.com](http://www.cencovicod.com)
- [tallermultimediauca.wordpress.com](http://tallermultimediauca.wordpress.com)

# 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'epagne**

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 m<sup>2</sup> et six lots de 155 m<sup>2</sup>. 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](mailto:jnguebou@yahoo.fr)
- Dominique ESSONO : secrétaire permanent du RNHC.  
E-Mail : [rnhcrnhc@yahoo.fr](mailto: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.

# CHAMPLAIN USA

## Résumé

Le Champlain Housing Trust (CHT) est l'un des principaux représentants du modèle des Community Land Trusts (CLT) qui vise à extraire le foncier du marché et à le gérer en tant que communauté.

- CHT : 6'000 résidents, 2'120 unités de locations et de coopératives et 530 unités de propriétés partielles, 10'684 m<sup>2</sup> d'espace commercial
- Un réseau de 220 CLT aux États-Unis



*Dans quel contexte le Champlain Housing Trust a-t-il été créé ?*

Le CHT trouve son origine dans le mouvement pour les droits civils des années 1960, visant la fin de l'exclusion et de la marginalisation de la population noire dans la société nord-américaine, notamment en ce qui concerne la ségrégation spatiale et l'accès au logement. Le CHT a ainsi été créé en 1984 dans la ville de Burlington en se basant sur le modèle des Community Land Trusts. Il vise à 'démarchandiser' le foncier pour lutter contre les problèmes de pauvreté et d'exclusion.

Dans les années 1980, suite à des coupes budgétaires et à des coûts du logement élevés, la ville de Burlington a cherché à améliorer ses quartiers centraux sans déplacer ses habitants, à augmenter le taux d'accès à la propriété et à engager les citoyens dans des initiatives de développement communautaire. Le modèle du Community Land Trust a bien atteint cet objectif et a suscité l'émergence d'une grande coalition formée de groupes de citoyens et de leaders sociaux. Ces derniers se sont engagés dans une lutte contre la hausse des prix du logement et pour le renforcement des droits des locataires et de la protection contre les évictions dans un contexte de gentrification et de spéculation.

Champlain a été le premier CLT à recevoir un soutien municipal sous forme de contribution financière (200'000 USD) et de support politique. Cette expérience a servi d'exemple à de nombreux partenariats similaires et a contribué à la consolidation du mouvement des CLT aux États-Unis.



*Comment le CHT est-il organisé aujourd'hui ?*

**#community\_land\_trust**

Tous les habitants sont membres du CHT et représentés au Conseil des directeurs. Ce dernier est composé de trois types de groupes d'intérêts dans des proportions égales : les habitants des logements, les voisins du quartier qui soutiennent la mission du CHT sans habiter ses logements et des représentants du

gouvernement local. Tous les habitants dans le secteur peuvent rejoindre le CHT qui compte actuellement 1'000 membres non-résidents.

Pour devenir habitant à Champlain, les personnes intéressées doivent suivre une formation couvrant tous les aspects concernant l'achat, l'entretien et la responsabilité liée à la propriété, les conseils de crédit et les qualifications d'hypothèque. Les potentiels acheteurs doivent, avant tout, comprendre qu'en échange du bas prix d'achat, ils doivent accepter la restriction des prix de revente pour assurer la continuité d'un accès abordable au logement pour les futures générations futures.



*Comment le CHT accède-t-il aux terrains ?*

**#achat\_collectif**

Champlain est un CLT traditionnel, c'est-à-dire une société à but non-lucratif qui extrait la terre du marché spéculatif. Le foncier est ainsi accessible aux populations à faibles et très faibles revenus, y compris aux personnes handicapées et aux personnes sans-abris, à travers l'établissement de divers logements multifamiliaux. En gérant les terrains, le CHT s'engage donc à fournir un logement abordable, sécurisé et de qualité pour une grande diversité de personnes.

Plus concrètement, le CHT loue ses terrains aux propriétaires des logements. Le prix abordable des logements est garanti à long terme grâce à la restriction des prix de revente qui permet leur transmission à d'autres personnes à bas revenus.

Le CHT travaille étroitement avec les gouvernements et les groupes communautaires locaux pour accéder à la terre et choisir ses futures propriétés. Dans certains cas, ce sont les promoteurs immobiliers qui présentent des opportunités, en proposant par exemple une portion d'un projet plus large, qui est ensuite évalué pour correspondre aux plans de développement de la communauté en question. Il existe de plus à Burlington une ordonnance exigeant que les nouveaux plans de développement incluent des unités de logements

abordables, créant ainsi des opportunités pour le CHT. Ce dernier intervient également dans des situations de crise, par exemple suite à des incendies, à l'abandon de propriétés ou à la saisie de propriété, dans le but d'aider la ville à réutiliser les bâtiments vacants. Il existe en outre des avantages fiscaux pour les propriétaires qui donnent ou vendent une propriété au CHT à des prix inférieurs à ceux du marché. L'ensemble de ces spécificités permet au CLT d'offrir un accès à la propriété à des citoyens à faibles revenus.

Mais il faut aussi souligner que les CLT doivent surmonter une forte culture du droit à la propriété privée qui s'oppose à la sortie de la terre du marché privé. Ce modèle se heurte également à une pratique consistant à inclure la propriété du sol dans les prêts immobiliers aux États-Unis.



*Comment les projets du CHT sont-ils planifiés ?*

**#professionnels\_mandatés**

Chaque projet doit remplir les critères de développement durable : le projet doit être localisé dans une ville ou dans un village, permettre la plus haute densité possible, être localisé à proximité des transports, des services publics et des opportunités d'emploi. Le CHT construit ainsi à des densités supérieures à celles des promoteurs privés, restaure des bâtiments historiques et développe ses projets en accord avec des standards d'efficacité énergétique élevés.

Bien que le CHT engage des architectes, des ingénieurs et des entreprises de construction dans le processus de planification des projets, il reste à la tête du processus et gère la demande de permis de construire, la collecte de fonds et le financement.

Les résidents du quartier sont également inclus dès le début de la planification et leurs souhaits sont incorporés au projet dans la mesure du possible. Certains résidents du CHT sont eux-mêmes très engagés dans la conception des projets et ils sont responsables de l'entretien des logements. Le CHT peut aussi les

soutenir avec des prêts abordables et, dans certains cas, des subventions.



*Comment le CHT se finance-t-il ?*

**#fonds\_propres\_mutualisés, #fonds\_rotatif\_faïtier, #prêts\_externes, #fonds\_de\_garantie, #subventions**

Les CLT pionniers comme Champlain ont dû trouver des banques locales et des bailleurs concernés par des missions d'utilité publique pour mettre en œuvre cette expérience. La démarche a ainsi consisté à faire accepter le modèle de propriété partagée et à l'incorporer au sein du secteur financier et du marché hypothécaire secondaire. Ceci a été accompli dans une certaine mesure mais, suite à la crise financière, de nouvelles stratégies doivent être mises en place.

Plus de la moitié du revenu annuel du CHT est constitué par les revenus locatifs du terrain et par les frais payés par les résidents. L'organisation dépend aussi financièrement de subventions, d'aides financières et d'investissements à des taux inférieurs au taux du marché pour produire des logements abordables. Le CHT a recours à des sources de financement provenant du gouvernement fédéral et municipal et il collecte des donations de fondations et d'individus. Le CHT profite de plus de l'inflation de la valeur du sol pour la capturer en faveur de la communauté dans la formule de revente. Le bail du terrain établit en effet les spécificités de la revente de la façon suivante : quand l'acheteur revend son habitation, il reçoit 100% de son versement dans son hypothèque, 100% du coût de toute amélioration qu'il apporte au logement, mais seulement 25% de sa valeur marchande.

Cette formule a bien fonctionné durant trois décennies dans un marché dynamique qui a maintenu les logements abordables (au minimum 20% moins chers que sur le marché) pour des populations aux revenus modestes (68-70% du revenu moyen). Cette méthode a également garanti un retour exceptionnel sur investissement pour les vendeurs (en général plus de 7'000 USD

en capital net) ; en effet, leur investissement initial a été très faible, parfois nul, et aucun instrument d'épargne ne peut fournir de tels avantages. 68% des propriétaires des CLT qui vendent leur logement ont ensuite fait des achats dans le marché privé, libérant ainsi un logement abordable. Par conséquent, ce modèle est un outil de production de richesse et offre une résilience contre les chocs externes, tels que les crises financières, pour les ménages à faibles revenus. Une étude du National CLT Network a démontré que, dans les CLT, les propriétaires avaient une probabilité de voir leur propriété saisie après la dernière crise financière dix fois plus faible que s'ils étaient propriétaires dans le marché classique.

Au total, le CHT administre un capital d'environ 300 millions USD et a servi plus de 950 familles grâce au programme de propriété partagée. De surcroît, environ dix nouveaux locataires deviennent propriétaires chaque année à travers ce programme. Les acheteurs ont aussi bénéficié d'environ 90 millions USD provenant de 41 donateurs différents au cours de ces trois dernières décennies.



*Comment les unités de logement sont-elles gérées ?*

**#gouvernance\_multi-acteurs, #fonds\_de\_solidarité,  
#mécanismes\_anti-spéculatifs, #mixité,  
#gestion\_écologique, #activités\_culturelles**

Le CLT a vocation à être propriétaire terrien à perpétuité, de sorte que toutes les transactions requièrent l'approbation du Conseil. Certaines décisions demandent une votation par ses membres, notamment en cas de changement des termes de revente ou de vente d'une parcelle de terre. Plus de 50 des 84 employés de CHT travaillent dans le maintien et la gestion des propriétés en location et des coopératives. Le CHT est minutieux quant au maintien en état de ses propriétés et il les améliore constamment, notamment au niveau de l'efficacité énergétique des bâtiments.

Des travailleurs sociaux assistent également des locataires handicapés et des personnes âgées, ainsi que

tout autre résident ayant des besoins spéciaux. Le CHT offre aussi des formations pour l'entretien des maisons, la budgétisation et toutes les qualifications relatives au succès d'une bonne gestion de la propriété. Elles sont devenues des services essentiels largement fournis aux membres par trois employés à temps plein.



*Quelle est la stratégie de partage de l'expérience développée aux niveaux national et international ?*

**#documentation\_systématisée,  
#échanges\_in\_situ, #réseaux\_faitiers,  
#médias\_et\_événements, #prix\_thématique**

Il existe aujourd'hui plus de 200 CLT aux États-Unis. Parmi eux, les 130 CLT les plus actifs sont réunis dans le National CLT Network (NCLTN), un réseau soutenu par la Fondation Ford et par le Lincoln Institute of Land Policy. Le CHT est un membre actif de ce réseau et il contribue à son financement. Sa directrice générale occupe actuellement la présidence du Conseil de directeurs du NCLTN qui subventionne l'assistance technique aux nouvelles initiatives et il fournit des ressources d'accès libre sur sa page web. Le NCLTN mène en outre des recherches, des plaidoyers, des formations et des conférences sur les CLT et les modèles d'habitat abordable permanents.

Le CHT a également encouragé le NCLTN à s'engager dans la promotion de sa mission à l'international. Par conséquent, au cours des dernières années, le modèle du CLT s'est diffusé dans beaucoup d'endroits à travers le monde. On soulignera d'abord que des communautés rurales en Grande-Bretagne se basent fortement sur l'expérience nord-américaine. Cette reprise s'explique du fait des similitudes en matière de droit de propriété et de financement immobilier entre les deux pays. Le CLT de l'Est de Londres est aussi la première expérience urbaine de ce type en Angleterre. Le CLT de Bruxelles démontre en outre un dynamisme similaire avec ses premières résidences inaugurées tout récemment. La France et l'Australie ont enfin repensé le droit

de propriété afin de pouvoir établir des CLT à Paris et à Sydney.

Il faut relever que les échanges internationaux ont considérablement contribué à l'enrichissement du travail des CLT aux États-Unis. Dans ses efforts de soutien à l'adaptation du modèle dans plusieurs pays, le NCLTN a découvert différentes formes de gestion de la terre et de distribution de l'habitat. Le réseau en a ainsi profité pour améliorer ses capacités à modifier le modèle en fonction des disparités entre les différents États des USA.

Finalement, le CHT a gagné le World Habitat Award des Nations Unies en 2008 et a reçu une visite d'étude de son équipe l'année suivante. Ces événements ont initié la création de plusieurs nouveaux CLT que le CHT soutient sur demande.

\* \* \*

### **Entretien avec :**

- Brenda TORPY : directrice générale de Champlain Housing Trust. Elle s'engage depuis 34 ans en faveur du droit au logement abordable à Burlington. E-Mail : [btorpy@champlainhousingtrust.org](mailto:btorpy@champlainhousingtrust.org)

### **Editrice :**

- Léa Oswald, urbaMonde

### **Pour aller plus loin :**

- THADEN Emily (2011), 'Stable home ownership in a turbulent economy', Lincoln Institute of Land Policy.
- HARPER David (2007), 'Community Land Trusts: Protecting the Land Commons', Green Revolution. A school of living publication, Vol. 64, N.3.
- PETERSON Tom (1996), 'Community Land Trusts: an introduction', Planners Web.
- DAVIS John & STOKES Alice (2009), 'Lands in Trust, Homes that Last', Champlain Housing Trust, Burlington VT.
- [cltnetwork.org](http://cltnetwork.org)
- [www.getahome.org](http://www.getahome.org)
- [www.burlingtonassociates.com](http://www.burlingtonassociates.com)
- [www.communitylandtrusts.org.uk](http://www.communitylandtrusts.org.uk)
- [www.lincolninst.edu/pubs/1936\\_Stable-Home-Ownership-in-a-Turbulent-Economy](http://www.lincolninst.edu/pubs/1936_Stable-Home-Ownership-in-a-Turbulent-Economy)
- [plannersweb.com/1996/07/community-land-trusts-an-introduction](http://plannersweb.com/1996/07/community-land-trusts-an-introduction)

# KAMBI\_MOTO KENYA

## Résumé

Kambi Moto est un projet de la Fédération kenyane de Slum Dwellers International. Il vise à garantir la sécurité d'occupation et l'accès aux services pour les habitants d'un quartier informel qui, en tant que communauté, reconstruisent par étapes et in situ leur habitat.

- 270 foyers, 142 logements depuis 2003 (en cours)



## *Dans quel contexte a émergé le projet Kambi Moto ?*

À la fin des années 1990, les campagnes pour les droits de l'homme et les droits liés à l'accès à la terre ont rendu plus difficile la poursuite des expulsions dans les bidonvilles de Nairobi et de ses environs. Durant cette période, le mouvement social Muungano wa Wanavijiji a émergé en tant qu'organisation sociale, dans le but de constituer une plateforme pour les citoyens pauvres, leur permettant de s'organiser contre les expulsions ainsi que de défendre leurs droits à la terre et aux services publics. Des quartiers d'habitation informels ont créé leurs propres groupes locaux, qui se sont ensuite mis en réseau autour de Nairobi, puis étendus dans le pays ; ce réseau s'étend actuellement sur 21 départements du Kenya et est aujourd'hui affilié à 'Slum Dwellers International' (SDI). Kambi Moto est l'un des six villages de Huruma, un quartier de squatteurs établi dans les années 1970 dans le Nord-Ouest de Nairobi. En 2003, le mouvement Muungano wa Wanavijiji a initié un projet de réhabilitation de 270 foyers de ce quartier.



### *Comment le projet est-il organisé ?*

**#groupe\_d'épargne, #structure\_faitière**

Le projet est organisé autour de groupes d'épargne communautaires (Kambi Moto self-help group). 95% de la population résidant à Kambi Moto est ainsi devenue membre d'un de ces groupes, structurés en réseau à l'échelle de Huruma. Les Kambi Moto self-help groups avaient pour but de mobiliser les communautés autour de problèmes communs liés à l'habitat, principalement la sécurité d'occupation et l'amélioration des bidonvilles.

Avec le soutien d'une ONG locale, Pamoja Trust, les habitants ont été invités à participer à diverses activités de sensibilisation, d'organisation communautaire, de recensement, de négociation avec les autorités locales et de planification urbaine. Ce processus qui vise à renforcer la capacité des communautés à gérer leur propre développement, a commencé avec une initiative

de cartographie communautaire réalisée en 2001, qui a déterminé le nombre total d'habitants vivant dans les quartiers. Cette initiative a permis de renforcer les relations entre les communautés et le gouvernement local de Nairobi qui joue maintenant un rôle important dans le processus de réhabilitation collaboratif, mené conjointement avec le mouvement Muungano wa Wanavijiji.

Par conséquent, en impliquant la communauté, les professionnels et les autorités locales, le projet de Kambi Moto a démontré le potentiel d'une planification alternative et d'un financement de l'habitat conduit conjointement par ces trois entités. Cette démarche a permis d'augmenter l'accès aux droits fonciers et à un logement adéquat.



### *A travers quels processus les habitants ont-ils pu accéder à la terre ?*

**#occupation\_collective, #location\_collective**

L'absence de titres fonciers officiels et les expulsions forcées étant parmi les principaux problèmes dans les bidonvilles de Nairobi, l'objectif de base des habitants a été de se défendre contre les expulsions et d'obtenir des terres.

L'organisation des résidents de Kambi Moto a permis de mobiliser la communauté et d'approcher les autorités locales afin de plaider pour la régularisation de la terre sur laquelle ils ont vécu pendant des générations. Il faut aussi relever l'existence de différends initiaux entre les propriétaires des structures vivant au sein de la communauté et leurs locataires. De nombreuses réunions ont alors été nécessaires pour mettre fin à ces désaccords.

Après des négociations avec le gouvernement local, un protocole d'accord a été signé dans lequel la ville a dû reconnaître les efforts de la communauté, arrêter les expulsions forcées et garantir le droit de la communauté à la terre par le transfert des titres de propriété à des coopératives d'habitation. Ces dernières ont ensuite conclu des baux de longue durée avec les résidents. Toutes les terres concernées ont été divisées en parts égales entre

le nombre de ménages et ceux-ci ont reçu chacun une parcelle de 20,25 m<sup>2</sup>.



### *Quels outils de planification urbaine ont été utilisés ?*

La réhabilitation de logements a d'abord été rendue possible par la relation de travail étroite entre les organismes communautaires et le Ministère de l'urbanisme de Nairobi. Ce dernier a été impliqué dans toutes les étapes du processus et il a reconnu que les questions de sécurité foncière et d'accès au logement ainsi qu'à des services adéquats devaient être traitées par une multitude d'acteurs menant un travail complémentaire.

Une étape importante du processus a été l'adoption de la loi sur l'aménagement du territoire de 1997. Celle-ci a prévu la création de 'zones d'aménagement spéciales' dans la ville de Nairobi afin de permettre l'ajustement des normes de planification classiques à des approches communautaires. Il a été décidé que la planification urbaine devait correspondre aux réalités politiques, économiques et socio-culturelles, ainsi qu'aux besoins spécifiques des habitants de quartiers informels. Huruma est devenu un quartier d'aménagement spécial en 2002, ce qui signifie que tous les règlements de construction de la ville, les paiements et les codes des bâtiments ont été suspendus pour permettre à la communauté de mettre en œuvre le projet de réhabilitation.



### *Quel a été le rôle de l'assistance technique délivrée au projet ?*

**#professionnels\_mandatés, #appui\_technique\_public, #appui\_technique\_académique, #ONG\_de\_support**

L'assistance technique a été fournie par une grande variété d'acteurs, à savoir des représentants de la communauté, des architectes, des ingénieurs, des spécialistes des sciences sociales issus à la fois du milieu local et international, et des acteurs académiques rattachés notamment aux départements d'architecture de l'Université Jomo Kenyatta de Technologie et de l'Université de Nairobi.

Plus précisément, il faut noter que le Ministère de l'urbanisme du gouvernement local a apporté un large soutien dans la conceptualisation, la planification et l'assistance du projet. La coopération italienne COOPI a également procuré un soutien technique pour le développement des services d'infrastructure. Un architecte de SDI a en outre travaillé sur la typologie de logements ; il a développé le plan et a estimé le coût du projet de remise en état. Enfin, l'ONG Pamoja Trust a agi en tant que coordonnatrice du projet, a sélectionné les ménages, formé la communauté et amélioré son organisation.

Le projet a également contribué à l'élaboration d'un réseau de planificateurs ayant la capacité de répondre aux besoins spécifiques des habitants des quartiers informels et a contribué au développement de solutions techniques appropriées. L'équipe technique s'est non seulement appuyée sur l'expertise locale, mais a aussi ouvert de nouvelles perspectives pour les professionnels locaux, architectes, planificateurs et gestionnaires, en faisant appel à leurs compétences.



### *Quelle était la nature de l'engagement de la communauté dans le processus de planification ?*

Des réunions de projet hebdomadaires ont permis à la communauté de comprendre et de participer au projet. La communauté a été organisée en équipes spéciales formées et suivies par des professionnels, afin de pouvoir entreprendre des tâches particulières. Elle a par exemple été impliquée dans un processus de modélisation des maisons qui a été utilisé pour négocier des espaces communs. Les futurs propriétaires de maison ont également été amenés à dessiner le type de maison qu'ils souhaitaient. Ces suggestions ont ensuite été présentées à un architecte qui les a retravaillées pour créer des prototypes de maisons, en fonction du nombre de familles et de la surface des terrains concernés. Le projet final retenu a enfin été présenté à l'ensemble de la communauté, au grand public, au conseil municipal et aux parties prenantes sur la base d'une maquette.



*Comment le projet a-t-il été financé ?*

**#fonds\_propres\_mutualisés, #fonds\_rotatif\_faitier,  
#prêts\_externes, #fonds\_de\_garantie, #subventions**

Le projet a été autofinancé par les ménages participant aux groupes d'épargne de Kambi Moto. Plusieurs produits financiers ont été développés, au départ uniquement basés sur l'épargne de la communauté, puis progressivement élargis pour inclure des prêts à même de financer des projets de construction.

La collecte de l'épargne s'est faite à travers un processus social et interactif. Dans cette démarche, chaque membre d'un groupe dépose chaque jour une petite somme à un collecteur désigné et signe le livre de collecte. Le collecteur transmet ensuite cet argent au trésorier qui le consigne dans son propre livre et qui le dépose auprès d'une banque locale. Une équipe d'audit se réunit régulièrement pour suivre ce processus.

Le groupe communautaire sert avant tout d'outil pour développer une culture de l'épargne, de prêt et de remboursement ; ceci est essentiel dans la construction de la structure de la communauté et de la solidarité. Ce processus a permis à la communauté d'augmenter sa capacité de négociation, tant pour les conditions de remboursement des prêts au logement, que pour la planification urbaine. Autrement dit, le groupe d'épargne fournit à la communauté l'autonomie financière et les capacités sociales et politiques nécessaires pour collaborer avec les autorités locales.

80% des coûts de matériaux de construction et de main-d'œuvre qualifiée ont été financés par des prêts octroyés aux groupes d'épargne par une organisation de microfinance locale, qui a ensuite attribué ces prêts à chaque ménage. Cette organisation, Akiba Mashinani Trust (AMT), composée de représentants de la communauté et d'un secrétariat professionnel occupe par conséquent un rôle primordial dans le financement du projet. 10% des coûts des matériaux de construction et de main-d'œuvre qualifiée ont également été réglés à titre d'acomptes par les familles grâce à l'épargne des ménages individuels. Les 10% restants ont été prêtés à

chaque ménage par le fonds rotatif des groupes communautaires d'épargne.

Le projet Kambi Moto a été structuré de manière à ce que, dès le départ, aucune subvention ni ressources externes ne soient nécessaires pour les coûts de construction réels. Cependant, des bailleurs de fonds tels que Homeless International, Misereor, Cities Alliance (CLIFF), la Ford Foundation et l'ONG COOPI ont fourni des subventions pour les travaux d'infrastructures, l'assistance technique, les ingénieurs et architectes, ainsi que l'accompagnement social.

Au final, le coût de chaque unité d'habitation s'élève à environ 3'000 USD. Il s'agit d'un montant plus faible que celui des constructions conventionnelles du même type ; ceci est dû à l'emploi de matériaux de construction produits localement et à la fourniture gratuite de main-d'œuvre de la part de la communauté.



*Comment le projet a-t-il été construit ?*

**#construction\_par\_la\_communauté,  
#construction\_progressive,  
#techniques\_constructives\_locales**

Il faut d'abord préciser que les phases de construction ont été conçues de façon progressive, chaque étape concernant environ 20 à 30 maisons. L'avantage d'un processus de réhabilitation progressif est de donner le temps à chaque ménage de déterminer s'il veut construire un logement neuf ou agrandir un logement achevé en construisant un deuxième ou un troisième étage. L'objectif est aussi d'augmenter l'accessibilité globale en termes de coûts. La construction par étapes a été facilitée par une optimisation de l'espace.

Le choix de pierres locales et de composants fabriqués sur le site a aussi réduit le besoin de matériels coûteux qui nécessitent une importante consommation d'énergie (par exemple le ciment et l'acier). Pour les fondations et les toitures, la méthode de construction Laady a été adoptée, s'appuyant sur une technique utilisée à l'origine par les habitants des bidonvilles de Mumbai. Elle consiste en l'utilisation d'une mini dalle de plancher

en béton préfabriquée qui nécessite seulement une fraction de l'acier et du ciment requis par le béton classique.

Tous les travailleurs qualifiés ont été recrutés au sein de la communauté et ils ont, par exemple, été formés au sein d'équipes de production de matériaux. La participation des habitants dans la construction s'est élevée à un total de 80 heures de travail, une personne de chaque ménage fournissant de la main-d'œuvre gratuite pour toute une journée, chaque semaine, jusqu'à la finalisation des travaux. La participation de l'ensemble des habitants sur la totalité du processus a renforcé le sentiment d'appartenance à la communauté.



*Comment sont gérés les logements après construction ?*

**#autogestion**

Le projet est géré sous la direction de leaders élus au sein des groupes d'épargne et de plusieurs équipes. L'équipe de projet supervise tout d'abord l'achat des matériaux et s'occupe du suivi des projets et de l'avancée du travail. L'équipe d'épargne et de prêts est quant à elle chargée de la collecte de l'épargne et des remboursements des prêts, ainsi que de la mise à jour des dossiers d'adhésion. Plus précisément, l'équipe d'épargne et de prêts de Kambi Moto se réunit chaque semaine pour examiner toutes les questions émanant du projet. Ce groupe recense aussi les membres de la communauté qui n'ont pas effectué leurs contributions à temps. Cette liste est alors partagée et affichée sur le panneau d'affichage de la communauté. L'équipe des finances est enfin responsable de la gestion des prêts liés aux projets.



*Comment le vécu de Kambi Moto est-il partagé ?*

**#documentation\_systématisée,**  
**#échanges\_in\_situ, #réseaux\_faitiers,**  
**#médias\_et\_événements, #prix\_thématique**

La communauté de Kambi Moto a tout d'abord partagé ses expériences lors d'échanges locaux et

internationaux entre pairs, organisés par le mouvement Muungano wa Wanavijiji et Slum Dwellers International. Ces communications ont ainsi permis de tisser des liens avec d'autres projets similaires et ont conduit à réhabiliter d'autres quartiers. À ce jour, plusieurs programmes de réhabilitation de quartiers informels, inspirés du processus de Kambi Moto, sont en cours à Nairobi (voir par exemple les projets Gitathuru et Mahira dans le district de Huruma). À travers ces échanges, les habitants de différents quartiers ont pris davantage conscience de leurs droits en matière de logement. L'Université de Colombia a enfin entrepris un vaste travail de documentation, tandis que Pamoja Trust et le Shelter Forum ont contribué à sa conceptualisation.

\* \* \*

#### **Entretien avec :**

- Joseph MUTURI : activiste social et leader national de Muungano wa Wanavijiji, (Fédération kényane des habitants de bidonvilles). Il siège dans les conseils d'administration d'Akiba Mashinani Trust et de Slum Dwellers International.  
E-Mail : [josephmtr@yahoo.com](mailto:josephmtr@yahoo.com)

#### **Editrice :**

- Bea Varnai, urbaMonde

#### **Pour aller plus loin**

- BOWLER Caitlin & DESROCHER Paul (2005), 'Case Study: Huruma Slum upgrading project', Nairobi, Kenya.
- [www.sdinet.org/blog/2012/04/27/nuts-bolts-practicalities-social-movement-kambi-mo](http://www.sdinet.org/blog/2012/04/27/nuts-bolts-practicalities-social-movement-kambi-mo)
- [www.centreforurbaninnovations.com/content/kambi-moto-unique-case-insitu-housing-upgrading-project](http://www.centreforurbaninnovations.com/content/kambi-moto-unique-case-insitu-housing-upgrading-project)

07

# KLONG\_BANG\_BUA THAÏLANDE

## Résumé

Le projet d'amélioration de la communauté Klong Bang Bua à Bangkok fait partie du programme Baan Mankong qui a pour objectif de développer des solutions à l'échelle de la ville en plaçant les communautés des quartiers pauvres au centre du processus.

- 3'400 ménages, 12 communautés
- Début du projet : 2003



*Comment et dans quel contexte sont apparues les premières habitations le long du Klong Bang Bua ?*

Les premières familles se sont installées le long du canal Bang Bua, à Bangkok, il y a 70 ans, pour profiter des ressources offertes par le canal. Dans les années 50, nombreux sont ceux qui ont émigré des zones rurales vers les villes, en s'installant de façon informelle sur des parties abandonnées de terrains publics ou privés. Les habitations informelles situées sur des parcelles appartenant au gouvernement sont rapidement devenues des taudis, caractérisés par un manque de cohésion sociale et par de nombreux problèmes de drogue, d'insécurité et de risques d'incendies, d'inondations et d'expulsions.

Ce n'est qu'en 1973 que le gouvernement thaïlandais s'est doté d'une politique nationale du logement avec l'établissement du 'National Housing Authority' et le développement de programmes de construction d'appartements de plain pied à destination des foyers les plus modestes. Ce système gouvernemental de production de logement subventionné pour les populations urbaines les plus défavorisées présentait toutefois des failles : le programme ne parvenait pas à contenir la croissance des bidonvilles, les projets étaient mités par la corruption et utilisés à des fins politiques et enfin, ils ne prenaient pas en compte le mode de vie des populations concernées. Le programme a finalement été abandonné.

Au cours des années 1970 et 1980, le gouvernement a abordé l'amélioration et la régularisation des quartiers informels de manière plus réaliste et a mis en place le 'Urban Community Development Office' (UCDO) et le 'Urban Poor Development Fund' (UPDF) en 1992. L'objectif affiché était de faciliter une approche communautaire de l'habitat et de favoriser le développement des communautés urbaines défavorisées en s'appuyant sur les groupes d'épargne dans les communautés informelles organisées. Au fil des années, le UCDO est parvenu à fournir des prêts et un support technique, à améliorer les infrastructures et les conditions de vie, et à créer des réseaux communautaires actifs dans plus de 100 villes du pays. Suite à la crise économique de 1997, la Thaïlande a adopté des politiques de décentralisation

et de promotion de l'autosuffisance. En 2000, le UCDO a fusionné avec le 'Rural Development Fund' pour devenir le 'Community Organization Development Institute' (CODI), une organisation publique plus indépendante visant la promotion et le soutien de programmes de logement au sein desquels les communautés développent et mettent en œuvre leurs propres solutions. En 2003, le CODI a mis en place le programme Baan Mankong, visant à améliorer les conditions de vie et de logement, ainsi que la sécurité foncière des communautés défavorisées.

Klong Bang Bua ('Klong' signifiant 'canal' en thaïlandais) est un des projets du programme Baan Mankong.



*Comment la communauté de Klong Bang Bua s'est-elle organisée?*

**#coopérative, #groupe\_d'épargne, #structure\_faitière**

En 1993, quelques membres du quartier de Bang Bua se sont organisés autour de la problématique de la pollution du canal. A cette époque, les communautés telles que celle de Klong Bang Bua étaient souvent accusées d'être responsables des problèmes d'inondation et de pollution des canaux. En réponse à ces accusations, douze communautés de Bang Bua, chacune représentée par trois membres, se sont rassemblés afin de former un réseau visant à sensibiliser la population aux conditions environnementales du canal.

L'étape importante suivante a été le processus de planification et d'amélioration du logement et des infrastructures de la communauté. Les communautés de Bang Bua étant déjà fortement organisées, elles ont rejoint le programme Baan Mankong du CODI en 2004. Les membres de la communauté Bang Bua ont organisé des réunions communautaires, ont pris contact avec les agences gouvernementales (particulièrement avec le département du trésor, propriétaire des terrains, et les autorités des deux districts administrant les terrains sur les deux rives du canal) et ont développé des liens avec la faculté d'architecture de l'Université voisine de

Sripathum. La rénovation a commencé par trois zones de Bang Bua et s'est rapidement étendue à d'autres communautés qui ont formé des groupes d'épargne et des coopératives et planifié l'amélioration de leur habitat.

Les douze communautés de Bang Bua se sont divisées en coopératives communautaires distinctes, disposant chacune de son propre prêt bancaire auprès du CODI et de son propre bail foncier avec le département du trésor. Actuellement, chaque communauté, composée de 100 à 200 foyers, planifie et met en œuvre son propre projet d'aménagement. Les communautés ayant complété leurs projets fournissent de l'aide, des conseils et un support technique aux autres communautés.

Le système de 'gestion en petit groupe' constitue un élément clé de l'organisation du projet. Dans ce système, cinq foyers vivant côte à côte ou souhaitant se rapprocher planifient et réalisent leur construction ensemble. Dans la communauté Samaki Ruam Jai, la première à entamer ce processus, 38 petits groupes sont ainsi passés par plus de vingt réunions afin d'obtenir les autorisations pour leurs cinq membres concernant l'agencement, la planification, les droits et la conception de l'habitation.



*Comment les communautés de Klong Bang Bua ont-elles négocié les terrains avec le gouvernement ?*

**#occupation\_collective, #location\_collective**

Klong Bang Bua a été le premier réseau communautaire d'habitants vivant le long des canaux de Bangkok à parvenir à négocier un bail à long terme et renouvelable sur trente ans du terrain public occupé par la communauté, accédant ainsi à une réelle sécurité foncière. Cet accord a été rendu possible grâce au pouvoir de négociation d'un réseau de douze communautés et au soutien d'un réseau plus large de deux cent communautés riveraines des canaux de Bangkok.

Grâce à leur organisation et au renforcement des communautés, et avec le soutien du réseau des communautés riveraines des canaux de Bangkok, les habitants de Klong Bang Bua sont parvenus à montrer

au gouvernement que des alternatives existaient. Ils n'attendaient que rarement des permissions souvent trop longues à arriver et forçaient le changement par l'action ; construisant d'abord, puis négociant ensuite avec les autorités pour des autorisations. Aujourd'hui, les communautés de Bang Bua entretiennent de très bonnes relations de travail avec les autorités de district.

Une des principales innovations du programme Baan Mankong se trouve dans le fait que les communautés informelles gèrent elles-mêmes les négociations avec les institutions formelles, le CODI n'intervenant qu'en cas d'absolue nécessité.



*Comment les communautés de Klong Bang Bua ont-elles planifié l'amélioration de leur habitat ?*

**#appui\_technique\_public,  
#appui\_technique\_académique**

Avec l'aide des architectes communautaires, les structures existantes ont été complètement réorganisées et reconstruites. Trois types de structures à deux étages ont été développés selon les préférences des membres de la communauté et leur capacité financière : des maisons individuelles, des maisons jumelées et des maisons en rangée, chacune comptant environ 90 m<sup>2</sup> d'espace de vie dont une cuisine, une salle de bains et deux chambres. L'utilisation de matériaux recyclés pour les maisons a été encouragée. Dans chaque maison, des réservoirs de filtration spéciaux à faible coût ont été installés afin de filtrer et dégraisser les eaux polluées avant leur rejet dans le canal. En outre, les plans ont intégré des espaces communs ouverts (des espaces verts ludiques pour les enfants, une promenade au bord du canal principal servant d'espace public, des voies d'accès, des jardins d'enfants, etc). Plusieurs communautés ont également construit des maisons d'assistance sociale 'Baan Klang', grâce à une petite subvention initiale du CODI. Ces maisons permettent d'offrir un hébergement pour les membres les plus vulnérables de la communauté.

Les petits groupes se rassemblent afin de planifier les équipements et espaces communs, les chemins

piétons le long du canal, les échoppes, etc. Le rôle des architectes communautaires du CODI et de l'Université Sripatham a été essentiel dans ce processus de planification communautaire. Ils ont facilité le processus en émettant des suggestions et en aidant les habitants à traduire leurs idées en modèles et en plans formels à présenter aux autorités du district pour approbation. Il doit être toutefois précisé que la plupart des projets d'habitations prévus le long du canal Bang Bua sont toujours en attente d'approbation de la part des autorités, car ils ne respectent pas les règlements de construction rigides conçus pour le logement des plus riches.



*Comment les communautés de Klong Bang Bua financent-elles leurs projets ?*

**#fonds\_propres\_mutualisés, #fonds\_rotatif\_faïtier,  
#prêts\_externes, #subventions**

En 2003, les communautés de Bang Bua ont formé des groupes d'épargne et les ont liés ensemble à travers les différentes communautés riveraines du canal. Avant de commencer le projet, les communautés ont collectivement épargné 86'000 USD. Cette somme était utilisée comme fonds rotatif : pour des crédits communautaires renouvelables, pour octroyer des prêts à des membres en cas d'urgence, pour des petites entreprises ou encore pour des réparations de logements. Les groupes d'épargne géraient aussi un fonds d'assistance sociale auquel chaque membre contribuait à hauteur de 1 USD par mois, et qui permettait d'octroyer des petites subventions aux membres en cas d'urgences médicales, de naissance, de décès, pour les personnes âgées ou les taxes d'école, etc. En conclusion, lorsque le projet Baan Mankong a débuté, les communautés disposaient déjà d'une expérience considérable dans leur gestion financière.

Après de longues négociations, les habitants ont obtenu du département du trésor un loyer mensuel pour le terrain de 3 USD, ajusté à l'inflation tous les cinq ans. Chaque famille finance la coopérative, qui effectue un paiement collectif au département du trésor. Si une

famille souhaite vendre sa maison, elle doit la vendre à la coopérative et non à un acteur extérieur. Chaque maison coûte entre 4'700 et 7'900 USD pour la structure de base. La plupart des membres de la communauté ont souscrit des crédits auprès du CODI, remboursables sur 15 ans via des paiements mensuels d'environ 30 USD.

Le réseau des communautés du district de Bang Khen (qui inclut le quartier riverain du canal de Bang Bua) a récemment lancé son propre fonds de développement communautaire pour tout le district, octroyant des prêts aux membres de ces communautés à un taux d'intérêt de 4%. Suite au regroupement d'une partie de l'épargne des douze communautés de Bang Bua, le fonds a été lancé avec un capital de 33'333 USD. Jusqu'à présent, trois communautés vivant le long du canal de Bang Bua ont bénéficié de ce fonds de développement. Celui-ci permet aux habitants de commencer à construire immédiatement leur maison sans avoir à attendre le processus plus long d'octroi de prêts du CODI.

Le CODI reçoit le budget de la part du gouvernement central et le transfère directement aux communautés (et non pas aux individus) sous forme de prêts immobilier et foncier, ainsi que sous forme de subventions destinées aux infrastructures, selon les projets développés par les habitants. Le CODI offre plusieurs types de soutien financier : il délivre des prêts à taux réduit pour les familles souhaitant acquérir un nouveau terrain, rénover ou construire un logement ; il accorde une bourse équivalant à 5% du coût de la construction destinée aux infrastructures, mise à disposition de la communauté ; il accorde des subventions pour les processus d'échanges de savoirs, visites d'études, activités de formation, etc.

Pour les habitants n'ayant pas les moyens de recevoir un prêt ou pour ceux qui ne sont pas propriétaires de leur logement, les communautés ont développé des solutions d'inclusion innovantes. À titre d'exemple, tous les groupes d'épargne communautaires mènent des programmes d'inclusion, financés en partie par les membres et en partie par la marge d'intérêts que la communauté requiert de ses membres sur les prêts accordés par le CODI. Beaucoup de communautés ont aussi construit

des immeubles de location et utilisent une portion des revenus sur la location afin d'établir un fonds qui sert à pourvoir aux besoins des handicapés, des personnes âgées ou des habitants les plus vulnérables.



*Quel est le processus de construction mis en œuvre ?*

**#construction\_par\_la\_communauté,**  
**#entreprises\_de\_construction, #techniques\_**  
**constructives\_locales, #construction\_écologique**

Les habitants construisent leurs maisons ensemble, par lots, et ont élaboré des systèmes collectifs destinés à la gestion de la construction, à l'achat des matériaux et à la division du travail. La plupart des travailleurs en bâtiment ont été recrutés au sein de la communauté. Le processus d'autoconstruction a permis aux membres de la communauté de développer des capacités techniques de construction avancées. Une grande partie de cette expertise est investie dans des groupes communautaires de construction qui créent de plus en plus d'emplois pour la communauté et conduisent également de petits travaux contractuels en dehors de celle-ci. Ces équipes se sont fièrement donné le nom de Chang Chumchon, 'les bâtisseurs communautaires'.



*Comment les quartiers sont-ils organisés et gérés aujourd'hui ?*

**#autogestion, #gouvernance\_multi-acteurs, #mixité,**  
**#mécanismes\_anti-spéculatifs, #gestion\_écologique,**  
**#fonds\_de\_solidarité, #activités\_culturelles**

Aujourd'hui, le réseau Klong Bang Bua comprend douze communautés (3'400 ménages). Chaque communauté a son propre comité, ce qui est extrêmement important car de nouveaux dirigeants communautaires, capables de superviser le processus, émergent des projets d'amélioration. Les comités communautaires sélectionnent un ou deux dirigeants pour représenter leur communauté aux réunions du réseau Klong Bang Bua, qui se réunit régulièrement et agit comme une

plateforme informelle pour partager des idées et permettre un soutien mutuel. Les dirigeants et les membres du comité ne reçoivent aucune compensation, avantage ou salaire, ce qui permet de renforcer la confiance entre les habitants et les dirigeants et d'éviter la corruption. Outre le comité, des groupes de travail sont souvent mis en place pour gérer l'épargne, les achats de matériaux, la construction, les relations avec le département des finances et de la comptabilité.

L'organisation des communautés Bang Bua et le processus d'amélioration de l'habitat sont basés sur une approche participative et démocratique. Sur le terrain, les habitants gèrent le budget, la planification, l'entretien des maisons, mais aussi toutes les autres activités qui permettront de créer et de maintenir des liens sociaux. Grâce à des années d'organisation communautaire, on trouve désormais un niveau élevé de solidarité et d'entraide, à la fois au sein des communautés de Bang Bua et entre elles à l'échelle régionale. Les communautés organisent aussi des groupes spéciaux et des activités pour les enfants et les jeunes, et paient les frais de scolarité des enfants les plus pauvres par le biais du fonds d'assistance sociale. Des cours scolaires sont dispensés et des bibliothèques et aires de jeux pour tous les enfants de la communauté sont mis à disposition. Il existe, en outre, un groupe d'épargne pour enfants à travers lequel tous les enfants économisent 0,20 USD par jour.



*Quelles sont les stratégies de Klong Bang Bua et du programme Baan Mankong en termes de transfert d'expérience ?*

**#documentation\_systématisée,**  
**#échanges\_in\_situ, #réseaux\_faitiers,**  
**#médias\_et\_événements, #prix\_thématique**

La principale stratégie pour assurer le transfert d'expérience est la création de réseaux. Au niveau local, le réseau communautaire Bang Bua a aidé à regrouper les différents groupes autour du projet d'amélioration du canal. Le changement s'est produit en établissant des liens entre les communautés pauvres, à travers

l'adoption d'une approche 'people to people', plutôt que de les relier au CODI.

Aujourd'hui, le programme Baan Mankong fonctionne dans 286 villes, au sein de 71 provinces de Thaïlande. De plus en plus de projets de modernisation ont débuté et, au fur et à mesure, les habitants de la région ont commencé à se joindre à des visites de projets, à des échanges, à des ateliers et des inaugurations. Le programme Baan Mankong a fait de l'ensemble du pays un espace de découverte d'alternatives de logement et d'accès à la terre pour les pauvres.

Au niveau international, la Commission Economique et Sociale des Nations Unies pour l'Asie et le Pacifique a récompensé en 2007 60 villes et villages thaïlandais pour leurs initiatives locales dans le cadre du programme Baan Mankong. La Coalition asiatique pour les droits au logement (Asian Coalition for Housing Rights, ACHR) diffuse également le projet en permettant à ses représentants de participer à des événements internationaux comme le Forum Urbain Mondial ou en organisant une visite des communautés Baan Mankong par Slum Dwellers International (SDI) - Afrique du Sud.

\* \* \*

### **Entretien avec :**

- Somsook Boonyabancha : architecte et secrétaire générale de Asian Coalition for Housing Rights (ACHR), elle a dirigé le CODI et développé son programme dans 300 villes thaïlandaises. (Article synthétisé à partir des publications de ACHR).  
E-Mail : [somsook@achr.net](mailto:somsook@achr.net)

### **Editrice :**

- Léa Oswald, urbaMonde

### **Pour aller plus loin :**

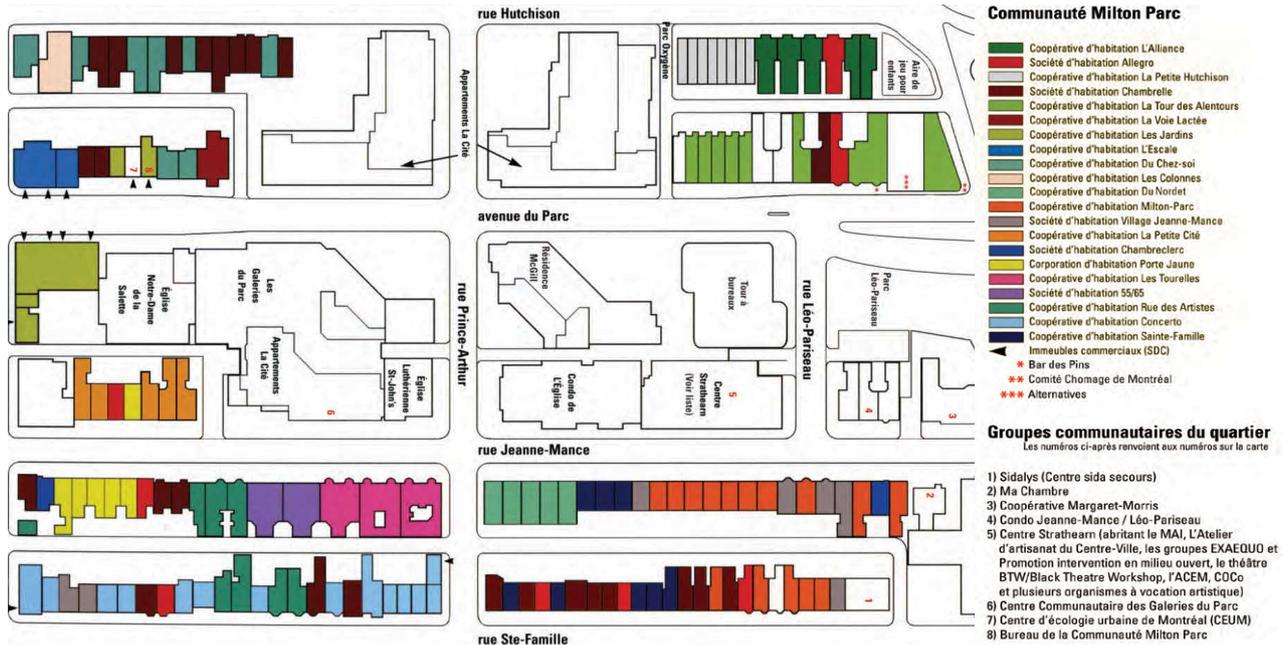
- YAP Kiæ Sheng & DE WANDELER Kœn (2010), 'Self-help housing in Bangkok', Habitat International 34, 332-341.
- ACHR (2008), 'A conversation about upgrading at Bang Bua'.
- ACHR/CODI (2012), 'Baan Mankong at Klong Bang Bua Community Guidebook'.
- [www.codi.or.th/housing/aboutBaanmankong.html](http://www.codi.or.th/housing/aboutBaanmankong.html)
- [achr.net](http://achr.net)

# MILTON\_PARC CANADA

## Résumé

Les habitants de la Communauté Milton Parc se sont mobilisés pour protéger leur quartier menacé de démolition en 1970. Ils ont racheté le sol – géré en syndicat de co-propriété – et les bâtiments – gérés en coopératives d'habitants.

- 1'200 habitants, 647 logements
- 16 coopératives d'habitation



## *Quelle est l'origine du projet ?*

Le projet de Milton Parc est le résultat d'une lutte urbaine qui a débuté en 1968 dans un quartier du centre-ville de Montréal, lorsque des promoteurs ont entrepris un vaste projet de rénovation urbaine de ce quartier. Leur intention était de construire des tours de bureaux et un immense centre commercial en remplacement des maisons de style victorien datant du XIX<sup>e</sup> siècle.

La Communauté Milton Parc (CMP) a été créée en deux phases : une étape initiale de mobilisation et d'activisme social non violent pour la sauvegarde du quartier et une phase de négociations avec le promoteur. Durant onze ans, les manifestations, marches et occupations de bâtiment menées par les habitants de Milton Parc contre le promoteur ont créé une atmosphère de crise à la fois politique et financière. Du fait de ces tensions, le promoteur a déclaré sa défaite et a finalement abandonné et décidé de revendre les propriétés acquises.



## *Quelle est l'organisation de la CMP ?*

**#coopérative, #community\_land\_trust**

La CMP est constituée d'une fédération de seize coopératives, six organismes sans buts lucratifs, deux organisations communautaires et une entité commerciale. Elle regroupe 1'200 habitants de classes socio-économiques mixtes et un grand nombre de ménages à faible revenu qui sont les principaux bénéficiaires du projet. On peut la considérer comme une grande coopérative, dont les membres sont des coopératives de logement et des associations. Chaque coopérative est formée à 15% des résidents originaires et a pour bases les liens sociaux et l'autogestion démocratique.

Initialement constituée pour protéger les habitants des destructions de logements entraînant leurs expulsions, la CMP a ensuite évolué afin d'assurer l'accessibilité aux logements à long terme. Le but est de posséder collectivement, de rénover et de contrôler les bâtiments menacés d'achat et de démolition dans le

quartier de Milton Parc. À cette fin, le choix a été fait d'adopter une approche coopérative qui préserve la valeur architecturale et l'identité locale. Cette démarche empêche également la spéculation et permet d'assurer de la mixité et de la cohésion sociale.



## *Comment la CMP a-t-elle géré la question foncière ?*

**#occupation collective, #achat collectif**

La CMP est comparable à un Community Land Trust (voir **SCHAMPLAIN**, page 30). Toutefois, dans un CLT, tout le foncier est généralement possédé par le seul CLT. Dans la CMP, celle-ci est propriétaire du sol des espaces communs (ruelles), et les différentes coopératives sont propriétaires du sol des bâtiments (logements et espaces commerciaux), ainsi que des espaces semi-privés (jardins). Au sein de la CMP, il ne peut y avoir de vente ou d'achat de propriété, si ce n'est sous des conditions strictes. Des contrôles légaux sont imposés par une 'Déclaration de copropriété' ; en particulier, l'article 8.3.5 de cette déclaration mentionne que « toute aliénation quelconque des immeubles ne pourra avoir lieu, sans que son copropriétaire l'ait d'abord offert aux autres copropriétaires par avis écrit adressé aux administrateurs du syndicat ». La propriété privée a au final été abolie et les habitants sont locataires et gardiens du bien commun.

Dans le déroulement du projet, la 'Canada Mortgage and Housing Corporation' (CMHC) a acheté les constructions et les terrains en question en 1979. Elle les a ensuite revendus à la Société du patrimoine urbain de Montréal (SPUM). Tous les bâtiments étaient précédemment possédés par le même lotisseur et l'achat en bloc les a protégés de la spéculation. Le transfert des propriétés s'est ensuite effectué dans les années 1980 à la Société d'Amélioration de Milton Parc (SAMP), qui est devenu propriétaire provisoire, dans le but de surveiller les travaux de rénovation avant d'effectuer le transfert de la propriété aux coopératives.



*Comment le projet a-t-il été planifié ?*

**#professionnels\_mandatés**

Le premier plan d'action élaboré en 1979 a été discuté en détail au cours d'une série de réunions communautaires, pour aboutir à la version finale en 1980. Plus précisément, un 'Groupe de Ressources Techniques' (GRT) constitué de consultants financiers, de notaires, d'avocats et d'architectes, a aidé à entreprendre des études de faisabilité sur la possibilité d'acheter les bâtiments et les exigences légales pour créer des coopératives de logement. Il a aussi effectué une évaluation de l'appui politique au projet aux niveaux local, régional, et national. La déclaration de la CMP a été conçue pour élaborer les restrictions liées à la responsabilité sociale et les obligations légales que les coopératives et les associations doivent respecter.



*Comment le projet a-t-il été financé ?*

**#fonds\_propres\_mutualisés, #prêts\_externes,  
#fonds\_de\_garantie, #subventions**

Le coût initial du développement de 30 millions USD a été principalement financé par les fonds publics provenant des trois niveaux de gouvernement. Pour l'acquisition originale, les coûts totaux se sont élevés à 7,5 millions USD, dont 5,4 ont été obtenus à partir d'un programme canadien pour aider des locataires à former des coopératives. Plus tard, le CMHC, la Ville de Montréal et le gouvernement du Québec ont octroyé 5,8 millions USD pour la rénovation des bâtiments. Des prêts hypothécaires ont enfin permis de financer l'acquisition (2,2 millions USD), la rénovation (10,8 millions USD) et le développement (4,1 millions USD).

Chaque coopérative ou association copropriétaire a obtenu une hypothèque de 35 ans garantie par la CMHC avec des renouvellements de 10 à 15 ans. Cette dernière a subventionné la différence avec le taux d'intérêt du marché. Les loyers sont donc maintenus bas et leurs montants sont basés sur le loyer original, avec une petite augmentation calculée pour couvrir l'hypothèque

à 2%, les impôts fonciers, l'entretien, les assurances et les utilités. La structure de la Communauté Milton Parc permet ainsi aux coopératives et aux sociétés de logement sans but lucratif d'avoir une source de revenu stable dérivant des loyers des unités réceptrices, qui servent à payer l'hypothèque, les réparations et les investissements de la communauté.

De surcroît, aucun membre ne paie de loyer au-dessus de 30% de son revenu annuel. Chaque coopérative a aussi une réserve de fonds, partiellement financée par le CMHC, qui aide au paiement des loyers des membres à très faibles revenus.



*Comment la construction du projet a-t-elle été menée ?*

**#entreprises\_de\_construction,  
#techniques\_constructives\_locales**

Le projet vise la rénovation des bâtiments existants et non la démolition et la reconstruction. La démarche consiste donc à utiliser les ressources existantes et à les maintenir autant que possible. Le GRT, qui contenait différents experts dans la rénovation de bâtiments (particulièrement de l'héritage patrimonial), a formé les habitants qui ont entrepris la rénovation. Celle-ci a été effectuée en respectant le Code national du logement, et les coopératives ont établi des comités de maintenance qui ont supervisé le travail de rénovation avec les architectes et les compagnies de construction.



*Comment est géré le syndicat de copropriété de la CMP ?*

**#autogestion, #mixité, #fonds\_de\_solidarité,  
#mécanismes\_anti-spéculatifs,  
#gestion\_écologique, #activités\_culturelles**

La particularité de la CMP réside dans sa structure de condominium, régie par la déclaration de copropriété. Ses règlements ont fixé la location pour tous les résidents et ont créé la plus grande structure coopérative de logements rénovés en Amérique du Nord. Chacun

des 25 copropriétaires est responsable de l'entretien de son bâtiment et de son fonctionnement interne, mais il partage certains services et responsabilités en commun (information, formation, assurance). En tant que membre du syndicat, chaque groupe doit s'assurer que ses activités sont conformes aux principes de l'accord.

La CMP contrôle aussi l'évolution du quartier à travers la Société de développement communautaire, créée pour contrôler les espaces commerciaux et pour impulser les actions nécessaires aux besoins des résidents. De plus, les excédents sont réinvestis ou servent à financer les projets qui bénéficient à la communauté.



*Quelle est la stratégie et l'échelle de diffusion de l'expérience de la CMP ?*

**#documentation\_systématisée,**  
**#médias\_et\_événements, #prix\_thématique**

Le projet ne s'est pas physiquement élargi car l'intérêt a été de maintenir le projet existant robuste. Cependant, la CMP a été consultée pour son modèle coopératif avec une revente restreinte, qui a été adapté et transféré au projet de 'Benny Farm' et au logement 'Rooming de Chambreclerc' pour les sans-abri et les personnes mentalement malades à Montréal.

L'établissement du Centre d'écologie urbaine de Montréal a aussi permis au projet de se développer en s'assurant que les idées de développement inclusif et démocratique soient appliquées à d'autres secteurs de la ville.

En somme, la CMP est identifiée comme un exemple positif du logement coopératif et a influencé l'expansion des coopératives au Québec et de façon générale au Canada. Le Québec compte actuellement 1'200 coopératives de logement qui s'insèrent dans des réseaux et dans des fédérations qui communiquent constamment. Au niveau international, le projet de Milton Parc a reçu une reconnaissance considérable. Un grand nombre de chercheurs étudient le projet et de nombreuses dissertations académiques en ont traité.

\* \* \*

### Entretien avec :

- Dimitri ROUSSOPOULOS : cofondateur de la CMP et actif à l'intérieur de son comité de citoyens. Organisateur communautaire engagé, il est également éditeur, conférencier et auteur de plusieurs ouvrages (The Rise of Cities [2012]).  
E-Mail : [dr@democracite.net](mailto:dr@democracite.net)

### Editrice :

- Iman Salama, urbaMonde

### Pour aller plus loin :

- HELMAN Claire (1987), 'The Milton-Parc Affairs, Canada's largest Citizen-developer confrontation', Vehicule Press, Montreal.
- Canadian Broadcasting Corporation (December 1981), T.V. - Talkback.
- Radio-Canada (2010), 'Tout le monde en parle - Milton Parc, un quartier sauvé de la destruction'.
- KING-EDWARD Brendan (2014), 'The Milton-Parc Story', documentaire.
  
- [www.miltonparc.org](http://www.miltonparc.org)
- [www.ccmp-mpcc.com](http://www.ccmp-mpcc.com)
- [www.cmhc-schl.gc.ca](http://www.cmhc-schl.gc.ca)

09

# ORANGI\_PILOT\_PROJECT PAKISTAN

## Résumé :

L'ONG Orangi Pilot Project (OPP) a appuyé les habitants des quartiers informels de Karachi pour construire un réseau d'assainissement planifié, financé et géré par la communauté.

- 183'160 systèmes d'assainissement auto-construits
- 7'893 rues dans le quartier d'Orangi et 5'788 dans d'autres zones



### *Dans quel contexte a émergé l'Orangi Pilot Project ?*

L'OPP trouve ses origines en 1980 dans le quartier d'Orangi, un des secteurs les plus peuplés de la ville de Karachi avec une population de 1,2 millions d'habitants (pour un total de 20 millions à Karachi). Le concept de l'OPP selon lequel le développement est entrepris par la communauté et le gouvernement a été emprunté au modèle de développement rural du Dr. Akhtar Hameed Khan, activiste pakistanais s'engageant pour le développement social. Dans cette démarche, les ménages d'Orangi ont été comparés aux propriétaires terriens. Les premiers travaux de Ghulam Kibria et d'Arif Hasan sur les technologies appropriées ont ensuite complété les modèles de logement et d'infrastructures.

L'OPP vise un modèle de développement contrôlé par les habitants en utilisant les ressources locales pour l'amélioration et la régularisation des Katchi Abadi, les logements informels du Pakistan. Un des principes fondamentaux de l'OPP est sa volonté de soutenir des projets communautaires, sans décider de la nature ou de la structure de l'organisation de quartier.

L'OPP est un projet progressif qui a commencé par répondre au besoin d'urgence en termes d'infrastructures sanitaires à la demande des habitants, il a ensuite développé un programme d'amélioration et de production de logements, ainsi qu'un programme de micro-crédits.



*Comment les projets de OPP sont-ils organisés ?*

**#groupe\_d'épargne, #association\_d'habitants**

Pour travailler avec l'OPP, la communauté doit s'informer sur ses projets et comprendre sa culture, ainsi que son modèle d'autonomie. Il est aussi primordial qu'elle intègre les règles de partage de responsabilités entre la communauté et le gouvernement. Ce processus peut prendre plusieurs mois avant d'aboutir à l'établissement d'un partenariat. En outre, l'OPP ne détermine pas la nature du leadership social : le choix entre un leader élu ou nommé, tout comme la décision de travailler avec

les activistes locaux soutenus par l'OPP, revient en effet à la communauté elle-même.

L'OPP est composé de quatre institutions indépendantes mais reliées : l'OPP- 'Research and Training Institute' (OPP-RTI) traite des questions sanitaires, du logement, de l'éducation et des groupes d'épargne ; l'OPP- 'Orangi Charitable Trust' gère un programme de micro-crédits ; le 'Rural Development Trust' soutient les communautés rurales par des crédits pour la production et le développement d'infrastructures ; enfin, le 'Karachi Health and Social Development Association' gère un programme de santé communautaire à Orangi. Tous ces organismes ont au minimum deux membres en commun dans leurs comités et les principes de la culture originale de l'OPP y sont préservés. Un certain nombre d'habitants d'Orangi et d'autres quartiers défavorisés, qui collaborent avec l'OPP, établissent peu à peu leurs propres réseaux locaux de développement communautaire (OCB) et deviennent une partie de la famille de l'OPP.



*Comment l'OPP gère-t-il la question du foncier ?*

**#occupation\_collective**

L'occupation foncière dans la région de Karachi diffère d'un quartier à l'autre. L'efficacité des projets de l'OPP dépend toutefois de la communauté plutôt que des titres fonciers. Les communautés sans titres fonciers voient souvent l'implantation d'infrastructures comme facteur de sécurité et participent donc au projet de l'OPP.

À Orangi et dans la plupart des autres quartiers de Karachi, plusieurs zones ont été identifiées pour qu'une régularisation ait lieu. Néanmoins, l'OPP ne négocie pas la terre au nom des communautés. Il se contente de soutenir leurs tentatives de régularisation en les aidant à préparer les cartes, la documentation et les plans pour le développement d'infrastructures nécessaires à la réalisation des projets. Elle fournit également un appui similaire pour les programmes d'infrastructures financés par l'administration locale.



*Quelle est la méthodologie de planification de l'OPP ?*

**#appui\_technique\_académique, #ONG\_de\_support**

Pour le programme d'assainissement, la planification a été réalisée au niveau des rues du quartier par les organisateurs sociaux, élus ou nommés par la communauté, à travers des séries de rencontres s'appuyant sur des projections de cartes. L'équipe technique a ensuite développé des estimations rue par rue. Au fil du temps, cette dernière et les organisateurs sociaux ont appris les uns des autres et ont formé la communauté au niveau de la cartographie, de l'évaluation et de la supervision de la mise en œuvre du projet. À Orangi, l'OPP aide également à concevoir des maisons et supervise la construction de lieux publics tels que des écoles.

L'OPP-RTI a ensuite soutenu la création du 'Technical Training Ressource Centre' qui fournit une assistance technique et des formations dans tout le Pakistan au niveau de la cartographie, de la planification, de l'implantation de systèmes sanitaires, de la construction de logements et de l'élaboration des plans exigés pour la régularisation. L'OPP prévoit de soutenir la création d'autres centres semblables.



*Comment l'OPP peut-il assurer le financement des projets ?*

**#fonds\_propres\_mutualisés,  
#prêts\_externes, #subventions**

Pour le programme d'assainissement, la rue est l'unité d'organisation qui finance l'infrastructure, tandis que les donateurs ou les autorités locales subventionnent des plans de traitement mineurs. Sur la base du plan et des évaluations effectuées par l'OPP-RTI, l'argent est collecté par un superviseur de rue qui est élu ou nommé. L'OPP-RTI ne détermine pas la forme organisationnelle et ne gère pas non plus l'argent de la communauté.

Le programme d'épargne est constitué à partir d'un groupe qui décide de la somme à économiser par personne selon une base déterminée (revenu mensuel, quotidien ou hebdomadaire, selon le cas). Ledit

groupe définit aussi le type d'organisation qu'il souhaite pour contrôler l'épargne. Il comprend un trésorier. Normalement ces groupes sont intégrés par des femmes et des jeunes de Karachi avec des partenaires dans le Sind et au Pendjab du sud. Actuellement, 170 groupes représentant 2'873 membres ont épargné environ 40'633 USD. L'épargne est investie dans la santé et l'éducation. Elle est aussi envisagée comme moyen de subsistance. Des subventions d'environ 300 USD ont de surcroît été fournies au groupe de la part de l'OPP en tant qu'appui dès qu'un groupe parvenait à épargner plus de 400 USD. Il faut aussi souligner qu'actuellement le RTI développe un programme de prêt pour le logement social.

L'OPP-RTI a développé une importante dotation au cours des années. Il a un appui de la part du 'Pakistan Poverty Alleviation Fund' (PPAF), un fonds établi pour la réduction de la pauvreté, ainsi que de celle d'Homeless International pour le programme d'école. Misereor fournit aussi une aide en ce qui concerne le programme de réhabilitation suite aux inondations. Water Aid apporte pour sa part une contribution pour ce qui a trait à la recherche et à la formation. La Coalition Asiatique pour le Droit au Logement (ACHR) intervient également pour soutenir les actions en matière de logement social.

Il convient également de noter que le modèle de développement de l'OPP-RTI est moins coûteux que les programmes financés par des donateurs, principalement parce que l'OPP intègre l'infrastructure existante dans son plan au lieu de la remplacer.



*Quel est le processus de construction des projets ?*

**#construction\_par\_la\_communauté,  
#entreprises\_de\_construction,  
#construction\_progressive,  
#techniques\_constructives\_locales**

Les projets sont mis en application par des Organisations Communautaires déjà existantes et les activistes qui sont intéressés par l'initiative. Certaines communautés engagent des ouvriers, d'autres engagent

des entrepreneurs locaux, d'autres encore font le travail elles-mêmes.

Pour la construction des réseaux d'égouts, la rue est habituellement l'unité de l'organisation composée d'environ 40 familles. Des maçons locaux sont formés par l'OPP-RTI ou au sein d'ateliers de fabrication des composantes de la construction. La qualité, les normes techniques et les principes de base des programmes de logement et d'assainissement sont définis et mis en application par le personnel technique. Ils offrent ainsi une surveillance de qualité durant l'exécution des travaux.

Aujourd'hui, la ville d'Orangi est devenue un des principaux fournisseurs de matériaux de construction manufacturés pour le reste de Karachi.



*Quels sont les principes directeurs du modèle d'autogestion développé par l'OPP ?*

#### **#autogestion**

Si les communautés peuvent collecter de l'argent, accéder à des fonds et déterminer comment ils doivent être dépensés, leurs capacités d'engagement dans d'autres activités se voient renforcées. L'OPP considère en effet qu'un tel processus les instruit et leur donne de la confiance. Pour ceci, elles ont besoin d'encadrement de gestion et de support technique. Concrètement, l'OPP renforce les capacités locales et agit en tant qu'intermédiaire dans la négociation entre les organismes communautaires et les organismes gouvernementaux. Pour cela, l'OPP offre des formations aux membres de la communauté et de l'assistance technique et de gestion. Cet appui permet de rendre les communautés indépendantes et de les outiller afin d'entreprendre des pourparlers avec le gouvernement et la société civile.



*Quelles sont les stratégies de transfert d'expérience et leurs résultats ?*

**#documentation\_systématisée,**  
**#échanges\_in\_situ, #réseaux\_faitiers,**  
**#médias\_et\_événements, #prix\_thématique**

Le modèle d'assainissement de l'OPP a été reproduit aux niveaux local, national et international (notamment en Inde, avec le cas d'Indore) et de nombreux visiteurs sont venus pour se former.

L'expérience a été présentée aux gouvernements locaux et le travail et les principes de l'OPP ont été acceptés dans la politique d'assainissement du gouvernement fédéral. Les cartes et les documentations de Karachi, d'Uch et du Pendjab du Sud sont utilisées par le gouvernement et par les agences internationales. Au niveau de Karachi, les plans visant à renforcer le programme d'assainissement, connus sous le nom de S-III, ont été acceptés par le gouvernement municipal et par le 'Karachi Water and Sewerage Board'. L'OPP a aussi établi une relation étroite avec l'autorité du quartier informel Sind Katchi Abadi, du gouvernement provincial qui a adopté le modèle de l'OPP au début des années 1990.

Le modèle de l'OPP a en outre été documenté dans 137 rapports trimestriels écrits par Akhtar Hameed Khan puis, plus tard, par les architectes Perween Rahman et Salim Aleem-ud-Din. La documentation des quartiers informels, sur la base de laquelle l'OPP a fait du lobbying avec les agences gouvernementales et les ONG nationales et internationales, a été effectuée par une équipe de jeunes des quartiers pauvres qui ont acquis ces compétences en tant que stagiaires et sont maintenant membres rémunérés dans l'unité de cartographie. Il existe un grand nombre de publications et de recherches sur les divers aspects du projet.

L'OPP soutient également les Organisations Communautaires de Base qui reproduisent ces modèles en dehors de Karachi en subventionnant une partie de leurs coûts administratifs et opérationnels. Bon nombre d'entre eux sont devenus des institutions indépendantes qui garantissent leur propre financement grâce à des donateurs, tout en restant liés à l'OPP pour les conseils et le support technique.

\* \* \*

**Entretien avec :**

- Arif HASAN : architecte urbaniste et activiste, il est président de l'Institut de Recherche et de Formation de l'OPP et membre fondateur de l'Asian Coalition for Housing Rights (ACHR). Il enseigne également à la NED University à Karachi. E-Mail : [arifhasan37@gmail.com](mailto:arifhasan37@gmail.com)

**Editrice :**

- Iman Salama, urbaMonde

**Pour aller plus loin :**

- HASAN Arif (2010), 'Participatory Development: The Story of the OPP-RTI and the Urban Resource Center', Karachi, OUP Karachi.
- PERVAIZ Arif, RAHMAN Perween & HASAN Arif (2008), 'Lessons from Karachi: the Role of Demonstration, Mapping and Relationship Building in Advocacy for Improved Urban Sanitation and Water Services', IIED (UK).
- HASAN Arif & RAZA Mansoor (2012), 'From Micro-finance to the Building of local Institutions', OUP Karachi.
  
- [www.urckarachi.org](http://www.urckarachi.org)
- [www.oppinstitutions.org](http://www.oppinstitutions.org)

# PCMB MEXICO

## Résumé

Les groupes d'habitants des quartiers défavorisés de la Ville de Mexico sont invités à proposer des projets d'aménagement de proximité pour améliorer leurs quartiers. A l'issue d'un processus de sélection, le gouvernement local confie aux habitants organisés le financement, la réalisation et la gestion des projets.

- 1'163 projets d'amélioration de quartiers réalisés entre 2007 et 2013



## *Quels acteurs et quels processus se trouvent à l'origine du projet PCMB?*

Dix ans après le retour de la démocratie électorale à Mexico, en 1997, les organismes sociaux, les ONGs et le gouvernement sont arrivés à faire coïncider leurs efforts dans la réalisation d'un des exemples les plus innovants en termes de politique sociale de la ville de Mexico : le Programme Communautaire d'Amélioration des Quartiers (PCMB). Le PCMB, promu par l'Office du développement social depuis 2007, vise à consolider une relation étroite entre les habitants et le gouvernement. La confiance du gouvernement envers les habitants est un des piliers de ce projet et favorise le passage d'une posture revendicative de l'urbanisme populaire vers une approche proactive. Le PCMB a pour objectif l'amélioration de la qualité de la vie socio-territoriale des habitants, en particulier dans les endroits qui présentent des hauts degrés de conflit sociaux et/ou de dégradation urbaine. L'objectif de ce programme est également d'inverser les processus de discrimination, d'exclusion, de ségrégation socio-territoriale dans la ville, ainsi que de recomposer le tissu social. Ceci a lieu à travers le développement d'un processus intégral et participatif dans le respect de l'égalité de genre afin de parvenir à l'amélioration des espaces publics des quartiers précaires et des unités résidentielles de la Ville de Mexico.



*Comment les différents acteurs s'organisent-ils au niveau du quartier?*

### **#association\_d'habitants**

Le programme contribue fortement à la création et à la consolidation de nouveaux espaces participatifs, d'où émergent de nouveaux groupes communautaires renforçant l'organisation au sein du quartier. Les groupes d'habitants, établis ou récents, se sont constitués à travers la méthodologie suivante : les habitants s'organisent en assemblées au sein desquelles les décisions portant sur le projet et le budget sont prises. Cette assemblée

choisit les membres qui intègrent les trois comités suivants : le comité d'administration, chargé de l'exécution des travaux, de la gestion des ressources et de la reddition de comptes ; le comité de surveillance, responsable de vérifier que la gestion des travaux et des activités du projet sera mise en œuvre correctement et que les ressources seront utilisées conformément au projet initial ; le comité de développement communautaire, chargé de sensibiliser, promouvoir, développer et renforcer les processus citoyens par une planification participative.



*Quel est le rapport au foncier du projet ?*

Les interventions ont lieu dans des espaces où la propriété foncière est régularisée par les pouvoirs publics. Il s'agit normalement d'espaces publics ou de terrains vagues qui sont susceptibles d'être utilisés au bénéfice des habitants du quartier.

Les projets proposés cherchent à récupérer et à consolider les lieux communs qui visent une appropriation collective. Les équipements urbains communautaires (tels que les bibliothèques, parcs et places) et les actions de réhabilitation urbaines ont pour but de soutenir l'animation sociale du quartier.



*Comment sont planifiés les projets ?*

### **#appui\_technique\_public**

L'appui technique est assuré par des professionnels engagés dans les aspects sociaux de l'aménagement urbain et choisis par les habitants réunis en assemblée. Il s'agit soit de personnes faisant partie des organisations sociales de quartier, soit de professionnels intéressés. L'ensemble de ces acteurs assume les fonctions de suivi et de conseil tout au long du projet et prépare le rapport final. Les normes opérationnelles du PCMB établissent un montant maximum de 5% du budget total du projet pour le financement des conseils techniques, en plus de stipuler un montant maximum de 4% pour l'élaboration de projets d'exécution, d'études ou d'analyses des

besoins. Une fois les membres des trois comités et le conseiller technique élus, le plan communautaire d'amélioration architecturale et le projet social sont élaborés. Ce dernier est ensuite approuvé par vote lors d'une assemblée de quartier.

Les projets proposés sont présentés au comité technique mixte composé d'universitaires, de représentants des organisations sociales et d'autorités de la Ville de Mexico. La justice sociale, la qualité technique, la capacité d'organisation et l'unanimité pour la réalisation du projet sont les critères déterminants pour sélectionner les projets.



*Quel est le modèle économique à la base du programme?*

**#subventions**

Le programme est financé par des ressources publiques issues des impôts, et est par conséquent conditionné par le contexte politique local. Celui-ci a en effet un impact déterminant sur le lien entre le gouvernement local et la société civile organisée. La mise en œuvre des projets dépend aussi du montant attribué par l'Assemblée législative. À titre d'illustration, il est possible de mentionner qu'au cours des trois premières années, les ressources attribuées au programme étaient à la hausse, passant de 6,3 millions USD en 2007 à près de 15,3 millions USD en 2009, pour ensuite tomber à 7,4 millions USD en 2013. Cette réduction des ressources attribuées au PCMB a affecté le type d'intervention et a entraîné une diminution du nombre de projets de réhabilitation urbaine, tandis que les projets ayant peu d'impact sur les conditions de vie mais moins coûteux (tels que le ravalement de façades) ont vu leur nombre s'accroître.

Le budget disponible conditionne fortement le nombre de projets mis en œuvre. Au cours des six premières années, plus de 3'000 projets ont été présentés et seuls 30% d'entre eux ont été choisis. La popularité du programme démontre donc paradoxalement sa capacité limitée au regard de l'immense demande de la part des habitants.



*Comment les projets sont-ils construits ?*

**#entreprises\_de\_construction**

La communauté prend en charge la réalisation des ouvrages avec un appui technique du programme. Les habitants exercent un contrôle sur la qualité du projet et sur l'utilisation des ressources. Un habitant du quartier de Xalpa raconte son expérience : « Au début, nous avançons de manière aveugle car nous ne connaissons ni le matériel, ni les ingénieurs [...] ; par exemple, dans mon cas, [...] je ne savais pas combien de sable il fallait pour une certaine quantité de gravier et de ciment [...]. Puis j'ai appris progressivement ce qui est bon et ce qui est mauvais. ».



*Une fois réalisés, comment les projets sont-ils gérés ?*

**#autogestion**

Une fois que l'espace récupéré ou construit est habitable, le développement de pratiques sociales et l'entretien de l'espace physique deviennent les défis quotidiens dont les trois comités précités sont en charge.

Dans le quartier 'Buenavista', les habitants expliquent aussi une des limites du programme : « Le troisième [comité] est en charge de prévoir l'usage du projet [...]. Par exemple, lorsque vous faites une bibliothèque, le but est que ça ne s'arrête pas à la construction, en pensant 'ça y est, c'est fait !' ; il s'agit plutôt de créer des activités. » Les habitants du quartier Quetzalcóatl témoignent également : « Des choses négatives et imprévues ? L'entretien ! Nous avons beaucoup d'argent [pour construire], mais pour garantir l'entretien ? C'est le problème que nous avons ! Nous avons fait de belles choses... mais comment voulez-vous les entretenir ? ». Cette situation pousse les communautés à chercher d'autres sources de financement qui contribuent alors à consolider de nouvelles capacités.



*Quelle est la stratégie de partage de l'expérience mise en œuvre par le programme ?*

**#documentation\_systématisée,**  
**#médias\_et\_événements, #prix\_thématique**

Le programme est principalement transmis à l'échelle du quartier par les organisations sociales, qui fournissent la base pour le renforcement des liens entre le gouvernement et la société civile et contribuent à la consolidation de réseaux locaux et d'un savoir collectif et partagé. Un rôle tout aussi important est joué par de nouveaux acteurs qui, sans être directement impliqués dans les organisations sociales, prennent part aux expériences de quartiers.

Le projet a été renforcé par la reconnaissance d'organismes internationaux (le 'World Habitat Award', le 'Deutsche Bank Urban Age Award', et l'Observatorio Internacional de la Democracia Participativa). Son succès invite à sa pérennisation et à son extension. Ainsi, après une remise en question temporaire à l'arrivée du nouveau gouvernement en 2012, différentes organisations se sont mobilisées afin de consolider le projet en tant que politique publique. Avec succès, car en février 2015 le programme a été établi par une loi qui fixe un budget annuel obligatoire. A l'heure actuelle, celle-ci ne s'applique qu'à la Ville de Mexico mais sa répllication est à l'agenda dans d'autres villes.

\* \* \*

### **Entretien avec :**

- Hector QUIROZ ROTHE : Coordinateur du Programme de Master et Doctorat en urbanisme à l'Université Nationale Autonome du Mexique.  
E-Mail : [quiroz.urbanismo@gmail.com](mailto:quiroz.urbanismo@gmail.com)
- Francisco de la TORRE : Doctorant en Urbanisme UNAM.  
E-Mail : [franciscodelatorremx@gmail.com](mailto:franciscodelatorremx@gmail.com)

### **Editrice :**

- Bea Varnai, urbaMonde

### **Pour aller plus loin :**

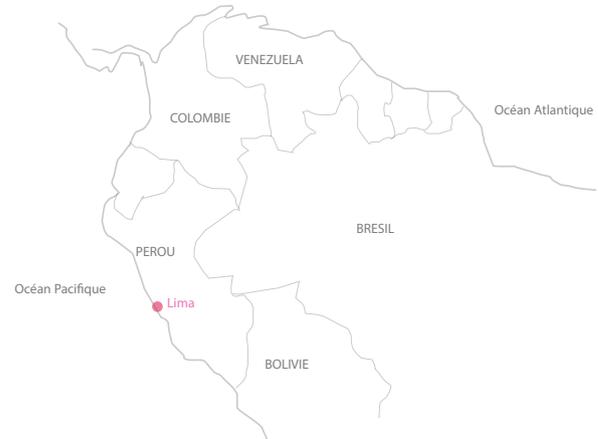
- Gobierno del Distrito Federal (2012), 'Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial 2007-2012', GDF, México.
- Gobierno del Distrito Federal (2014), 'Reglas de Operación del Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial'.
- SANCHEZ MEJORADA Cristina & NAJERA RODRIGUEZ Martin (2013), 'Espacio público y ciudadanía. La participación ciudadana en el Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial en el Distrito Federal', in Periferias metropolitanas, políticas públicas y medio ambiente, UAM, México.
- [www.participacionciudadana.df.gob.mx](http://www.participacionciudadana.df.gob.mx)
- [www.programabarrialsds.df.gob.mx](http://www.programabarrialsds.df.gob.mx)

# VILLA\_EL\_SALVADOR PEROU

## Résumé

Villa El Salvador est une ville auto-construite à partir d'une occupation ordonnée et planifiée de terrains dans la périphérie de Lima en 1970. C'est aujourd'hui une municipalité de près de 500'000 personnes.

- Population : 73'203 habitants (en 1972) ; 454'114 habitants (en 2014)
- Superficie occupée en 2013 : 35,46 km<sup>2</sup>



## *Dans quel contexte à émergé Villa El Salvador ?*

Villa El Salvador (VES) a pour origine une des plus importantes appropriations de terres publiques et privées qui s'est déroulé en avril 1971 dans le district de San Juan de Miraflores. Elle a été violemment réprimée par la police. Malgré tout, les habitants ont résisté. Ils ont réussi à attirer l'attention des médias, ont reçu le soutien de l'Église et ont ouvert des négociations avec le Gouvernement révolutionnaire des forces armées, instauré par un coup d'État en 1968. Le gouvernement a ensuite développé un projet de communauté autogestionnaire dont le but était de répondre au problème central du logement dans les villes côtières naissantes, qui ont vu le jour à la suite des migrations des années 1940 et 1960.

« Il y a ici une forte identité chargée d'optimisme que de se sentir Salvadoreño, qui renvoie à une filiation basée sur l'organisation et la confiance en sa propre capacité. Villa El Salvador a la particularité 'd'être ville et communauté' et beaucoup de cela est marqué car elle planifie et a démontré que planifier était bien.»



*Comment se sont organisés les habitants de VES ?*

**#association\_d'habitants**

Durant le processus de consolidation qui a eu lieu après 1973, dans lequel se façonnait la 'Communauté Urbaine Autogestionnaire de Villa El Salvador' (CUAVES), on distinguait trois niveaux de prise de décision : le niveau du quartier, constitué de 24 familles et qui comptait une équipe de direction ; le niveau du groupe résidentiel, au sein duquel une équipe de direction générale a été créée à partir des 16 quartiers ou des 384 lots et qui représentait et gérait le territoire à cette échelle ; et enfin, la CUAVES, composée d'un comité exécutif communal, élu parmi tous les secrétariats généraux des groupes résidentiels de VES.

En 1983, VES a été reconnue comme un district avec un gouvernement municipal. Le gouvernement local municipal a ensuite pris en charge les fonctions

administratives et la gestion territoriale. La première norme approuvée a été la loi communale qui prétendait articuler le pouvoir communal que possédait la municipalité mettait en avant en tant que représentant de l'État au niveau local. Par la suite, la CUAVES est progressivement entrée en conflit interne, en raison de l'évolution de VES. Ces tensions, ajoutées à la crise de représentation politique, ont alors accéléré le déclin de la CUAVES en tant qu'entité représentative des intérêts de la ville.



*Comment ont été négociés et gérés les terrains ?*

**#occupation\_collective**

Les premières familles ont occupé les terrains démarqués par le gouvernement du Nord au Sud, et ont rapidement occupé une partie importante du territoire. Les lotissements ont ensuite été réassignés par les 'Juntas Directivas' de la CUAVES. Ces dernières sont les organismes de contrôle permettant d'éviter la spéculation et l'accaparement des terres ; en cas d'abandon d'une parcelle de terre, elles procèdent à la récupération des terrains par la communauté. La 'Junta Directiva Central' décide ensuite de sa nouvelle assignation, en accord avec certains critères à remplir par le futur occupant, notamment l'absence de possession d'une parcelle dans un autre lieu. Le critère principal pour valider la possession est de vivre sur le terrain, de commencer à construire la future habitation et de s'intégrer à la communauté.

Dans les années 1990, la majorité des terrains destinés à l'habitation était attribuée et les terrains disponibles pour les équipements urbains prévus dans la planification 1971 ont commencé à être occupés.



*Comment a été conçu le plan de VES ?*

**#professionnels\_mandatés, #appui\_technique\_public**

Le Général Juan Velasco Alvarado a promis de construire une ville modèle pour les plus démunis et a

engagé l'architecte Miguel Romero pour mener à bien ce projet. Ce dernier a dirigé l'équipe chargée d'identifier les besoins d'infrastructures, en coopérant avec différents secteurs de l'État pour leurs financements et leurs constructions. Il a ainsi développé et mis en œuvre le premier plan de VES, le Projet communal de développement intégral. Il était basé sur un modèle territorial qui comprenait trois types d'affectation du sol et offrait une structure urbaine modulaire, simple et homogène propice au développement d'une organisation communale. Il visait une optimisation de l'usage du territoire qui constitue le patrimoine initial de la colonie.

Le deuxième plan de développement a été favorisé par la naissance de la municipalité de VES. Cela a eu lieu après la districtalisation en 1983 et quand le gouvernement local et ses techniciens ont formulé la proposition d'une co-gouvernance entre les organisations sociales et les autorités municipales.

Le troisième plan a pour sa part commencé à être formulé en 1999 et a mis en place une participation directe de la population au travers de 'tables de travail' sur l'éducation, la santé, l'environnement, l'emploi, etc. C'est ce dernier plan, achevé et approuvé en 2004, qui guide actuellement les orientations stratégiques de la ville.

Les trois plans ont établi les priorités et les orientations pour VES. Ils ont répondu à diverses conjonctures et contribuent à un développement organisé de la ville. Le fait de compter sur un projet communal de développement intégral, présent non seulement sur le papier, mais également dans l'imaginaire collectif, a permis une occupation ordonnée et une gestion territoriale incluant la participation des dirigeants communaux. Il faut plus particulièrement souligner que les familles et les leaders communautaires, en coordination avec les dirigeants et la municipalité, ont encouragé la défense des terrains destinés aux équipements publics et culturels.

Par souci d'objectivité, il convient toutefois d'observer que, malgré la définition des conditions d'utilisation des sols depuis le début et la réglementation de la croissance urbaine du district, la quasi-totalité des constructions se sont réalisées sans permis de construire.

Face à la demande croissante de terrains pour les habitations de nouvelles familles, les zones industrielles et agricoles ont été affectées par le processus d'urbanisation et ont subi une dégradation.



*Comment a été organisée l'assistance technique ? Qu'en a-t-il été du contrôle des habitants sur celle-ci ?*

#### **#ONG\_de\_support**

Les organismes non gouvernementaux de développement comme DESCO ont non seulement fourni une assistance technique spécialisée tout au long du processus, afin que la qualité de la construction des habitations soit assurée, mais ils ont également soutenu le pari politique, social et économique de construire une ville dans le désert. Ils ont amené des connaissances, des ressources et de l'expérience pour construire des alternatives durables de développement, portées par les habitants et les dirigeants populaires.

Ils ont promu l'idée de la densification habitationnelle dans la ville populaire comme condition pour la croissance soutenable de la grande ville. La densification doit également tenir compte du caractère progressif de la production de logements, en mettant en œuvre des lignes de financements adaptées à la dynamique économique locale et en fournissant l'assistance technique complémentaire pour que les logements répondent aux besoins.



*Comment les équipements publics et les logements individuels ont-ils été financés ?*

#### **#fonds\_propres\_mutualisés, #subventions**

Le financement des équipements et des espaces publics a été assuré par la communauté d'habitants, les différents niveaux étatiques et la communauté internationale. Pour les logements, la solution a presque toujours été individuelle, c'est-à-dire qu'elle a été dépendante des ressources de chaque famille. Certains organismes non gouvernementaux comme DESCO ont également

financé pour partie ces logements. Le défi actuel est toutefois d'obtenir un financement partagé, ce qui s'avère difficile au vu du soutien à minima de l'Etat.



*Comment a été construit le projet ?*

**#construction\_par\_la\_communauté,**  
**#construction\_progressive,**  
**#techniques\_constructives\_locales**

Il convient de souligner la dimension collective qu'a présenté le processus à ses débuts. L'aide mutuelle a en effet été largement valorisée au travers de tâches communes, tant pour la construction des infrastructures du quartier que pour la construction des logements. Ces dynamiques communautaires se sont toutefois perdues dans une seconde phase, au fur et à mesure que le quartier a répondu aux besoins basiques.



*Comment les espaces construits sont-ils gérés ?*

**#autogestion, #gouvernance\_multi-acteurs,**  
**#mécanismes\_anti-spéculatifs, #gestion\_écologique**

Les espaces publics de VES sont actuellement entretenus par le gouvernement local et par les habitants. Ces deux entités collaborent parfois dans cette démarche, excluant ainsi les actions menées isolément. Il faut toutefois signaler que ces acteurs n'assurent pas la totalité de l'entretien nécessaire, certains espaces publics n'étant effectivement pas entretenus. Un sérieux problème de compétences, de devoirs et de droits se fait ainsi jour. De son côté, la municipalité refuse d'initier le processus et s'appuie sur l'absence de participation financière des habitants à l'effort d'entretien des espaces publics ; ce à quoi les habitants rétorquent que s'ils ne prennent pas part à ce financement, c'est parce qu'ils déplorent l'absence d'investissement du gouvernement local dans l'entretien des espaces publics.

Cependant, des comités environnementaux se sont formés au sein des groupes résidentiels. Ces comités, encouragés par l'équipe directrice centrale et par les

habitants, ont permis d'aménager des espaces verts et d'améliorer la qualité environnementale des quartiers.



*L'expérience de VES a-t-elle eu des répercussions aux échelles nationale et internationale ?*

**#documentation\_systématisée,**  
**#échanges\_in\_situ, #médias\_et\_événements**

Le défi actuel de l'expérience de VES est de pouvoir arriver à une extension de l'échelle d'intervention initiale du quartier au niveau du district. Cet objectif doit être atteint au moyen de politiques publiques au niveau local et sectoriel, sans perdre de vue la participation des représentants des organisations de la société civile.

Il convient également de mentionner que, dans les années 1980, des échanges importants ont eu lieu à Lima entre le projet de VES et des expériences encouragées dans le cadre du processus de participation populaire. Le but était précisément de répliquer l'expérience de VES.

Au niveau international, l'organisation de la CUAVES et l'expérience de participation populaire, de production et de gestion sociale de l'habitat de VES ont inspiré la mobilisation de quartiers populaires de la Ville de Quito en Équateur. En référence à l'expérience d'autogestion et d'autogouvernement de VES, le Secrétariat de liaison des communautés autogérées a également été fondé à Buenos Aires.

\* \* \*

## Entretien avec :

- Ramiro GARCIA : administrateur pour l'Institut Julio César Tello de Villa El Salvador et directeur du programme urbain de DESCO.  
E-Mail : [ramiro@desco.org.pe](mailto:ramiro@desco.org.pe)
- Jaime MIYASHIRO : architecte et urbaniste à l'Université Ricardo Palma de Lima, coordinateur de la ligne d'amélioration de quartiers et de logements du programme urbain de DESCO.  
E-Mail : [jaime@urbano.org.pe](mailto:jaime@urbano.org.pe)

## Editrice :

- Bea Varnai, urbaMonde

## Pour aller plus loin :

- ZOLEZZI Mario (2004), 'La historia de Villa El Salvador hacia el 2021', Desco, Lima.
- ROMERO Miguel, 'El arquitecto constructor', USIL, Lima.
- ZOLEZZI Mario, TOKESHI Juan & NORIEGA Carlos (2005), 'Densificación Habitacional : una propuesta de crecimiento para la ciudad popular', Desco, Lima.
- TOKESHI Juan, MIYASHIRO Jaime & NORIEGA Carlos (2005), 'Densificación Habitacional', Desco, Lima.
- RODRIGO Jean-Michel, 'Villa el Salvador, les bâtisseurs du désert', documentaire vidéo : Mecanos Productions.
- [desarrollourbano.caf.com/despliegue/casos?id=2323](http://desarrollourbano.caf.com/despliegue/casos?id=2323)
- [www.sedeca.org.ar](http://www.sedeca.org.ar)
- [www.larepublica.pe/07-01-2013/luis-bambarenmi-compromiso-es-ser-constructor-de-la-paz-y-defensor-de-la-vida](http://www.larepublica.pe/07-01-2013/luis-bambarenmi-compromiso-es-ser-constructor-de-la-paz-y-defensor-de-la-vida)

# LES THEMATIQUES

Sept phases constitutives d'un cycle d'un projet de production sociale de l'habitat ont été identifiées et synthétisées dans les questions clés suivantes :

- comment s'organise le groupe d'habitants ?
- comment négocie-t-il son accès à la terre ?
- comment les habitants ont-ils planifié leur projet ?
- comment le groupe accède-t-il à des financements pour construire ?
- comment le projet est-il construit ?
- comment les ouvrages sont-ils gérés dans la durée ?
- comment la communauté partage-t-elle son expérience ?

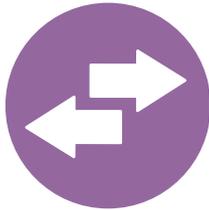
Ces sept phases ne se suivent pas linéairement, cependant elles sont indissociables et présentes dans tous les projets. Elles représentent chacune un secteur d'activité à part entière et mobilisent des acteurs de support spécifiques.

Nous proposons ici d'explorer ces thématiques dans une approche transversale. Pour faciliter la lecture, les principales réponses développées par les porteurs de projets sont représentées par des **#tags**. Non exhaustifs, ils permettent cependant de révéler les similitudes et les différences d'approche. Ils permettent également d'identifier les potentiels d'échange d'expérience entre projets et les défis communs pour le développement de la production sociale de l'habitat.

**#échanges communautaires**  
**#échanges\_in\_situ**  
**#réseaux\_faitiers**  
**#médias\_et\_événements**  
**#prix\_thématique**

**#autogestion**  
**#gouvernance\_multi-acteurs**  
**#mécanismes\_anti-spéculatifs**  
**#mixité**  
**#fonds\_de\_solidarité**  
**#gestion\_écologique**  
**#activités\_culturelles**

**#construction\_par\_la\_communauté**  
**#entreprises\_de\_construction**  
**#construction\_progressive**  
**#techniques\_constructives\_locales**  
**#écoconstruction**



partager l'expérience



s'organiser



gérer



négocier la terre



construire



planifier



financer

#coopérative  
#community\_land\_trust  
#groupe\_d'épargne  
#association\_d'habitants  
#structure\_faitière

#achat\_collectif  
#location\_collective  
#occupation\_collective

#professionnels\_mandatés  
#appui\_technique\_public  
#appui\_technique\_académique  
#ONG\_de\_support

#fonds\_propres\_mutualisés  
#fonds\_rotatif\_faitier  
#prêts\_externes  
#fonds\_de\_garantie  
#subventions



# S'ORGANISER

Les habitants se regroupent en utilisant différents outils organisationnels et formes juridiques afin de mener à bien leur projet : coopératives d'habitation, community land trust, groupes d'épargne, associations d'habitants, structures faïtières, etc.

	MEHR_ALS_WOHNEN	FUCVAM	CENCOVICOD	COOPHYLOS	CHAMPLAIN	KAMBI_MOTO	KLONG_BANG_BUA	MILTON_PARC	PCMB	ORANGI_PILOT_PROJECT	VILLA_EL_SALVADOR
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11
#coopérative	●	●	●	●		●	●	●			
#community_land_trust					●		●				
#groupe_d'épargne				●		●	●			●	
#association_d'habitants								●	●	●	
#structure_faïtière	●	●	●	●	●	●	●			●	

## Les habitants avant les bâtiments

À l'origine de l'espace construit se trouve le regroupement des individus qui s'organisent en communauté. L'environnement habité est ainsi le résultat de l'effort collectif par lequel les usagers finaux produisent leur habitat. L'organisation de la société civile précède ici la réalisation du projet.

Au cœur de l'organisation sociale se trouve la mise en commun des biens matériels (moyens financiers, matériaux de construction, etc.) ou immatériels (savoir-faire, main d'œuvre, capital social, etc.). Ces ressources mises en commun augmentent la capacité d'action collective et construisent un capital social qui protège les membres contre la précarité. Cette stratégie est présente dans plusieurs phases de la production sociale de l'habitat : dans la phase de financement (groupes d'épargnes, fonds rotatifs des coopératives, etc.) ; de construction (aide mutuelle des coopératives d'habitation) et dans la gestion des projets réalisés.

Les modalités de cette mise en commun sont définies en grande partie par la forme que prend l'organisation du groupe qui, elle-même, dépend du contexte local : coutumes, contexte institutionnel favorisant l'émergence d'une forme particulière, taille du projet, etc. Bien évidemment, l'organisation sociale n'est pas rigide et évolue tout au long du projet, s'adaptant aux nécessités changeantes. En effet, comme l'affirme Sheela Pattel (SDI) : « La ressource la plus puissante d'une communauté urbaine pauvre est son organisation : sa capacité d'apporter ses propres idées, ses ressources et ses stratégies à la table. »

## #coopérative

De nombreux projets analysés dans cet ouvrage utilisent la forme coopérative pour leur organisation : Fucvam, Mehr als Wohnen, Coophylos, Cencovicod, Milton Parc, Klong Bang Bua.

Les coopératives sont des sociétés de personnes

détenues et gérées par leurs membres. Elles sont basées sur le principe 'une personne = une voix'. Leur gouvernance démocratique et les principes de solidarité qui guident le mouvement coopératif international en font un vecteur pertinent pour développer des projets de production sociale de l'habitat.

On distingue plusieurs types de coopératives selon les projets : d'une part, les coopératives de construction qui sont constituées pour une ou plusieurs opérations de construction ou d'acquisition et ne s'impliquent pas dans la gestion du projet à long terme ; d'autre part, les coopératives d'habitants constituées en structures pérennes visant une gestion collective des lieux bâtis et leur sortie à long terme du marché privé. La forme coopérative peut être utilisée dans de multiples contextes mais c'est surtout la gouvernance mise en œuvre et les valeurs poursuivies qui seront déterminantes pour l'orientation des projets.

## #community\_land\_trust

Les 'fiducies foncières communautaires' (Community Land Trusts, CLT), ou organismes fonciers solidaires, sont des associations foncières qui visent à extraire le sol (land) des liens de la propriété privée, et à le placer, en dehors du marché, entre les mains d'une entité vouée à en être le dépositaire perpétuel (trust) qui l'administrera de manière participative et non lucrative dans l'intérêt commun (community). Les projets Champlain Housing Trust et Milton Parc, sont des exemples pertinents de ces organisations pérennes.

Les CLT sont principalement présents dans le monde anglo-saxon. Ils acquièrent et gèrent des terrains pour construire, vendre ou louer des logements à des particuliers, des coopératives ou d'autres organisations à but non-lucratif souhaitant favoriser l'accession à des logements abordables.

Dans le modèle anglo-saxon, les CLT sont organisés autour d'une gouvernance tripartite : leurs conseils d'administration sont intégrés non seulement par les



habitants (les ménages ayant obtenu un logement à travers le CLT), mais aussi par des riverains, ainsi que des représentants du pouvoir public. Cette démarche vise à garantir le partenariat entre habitants et acteurs publics avec un fort ancrage territorial et offre un moyen de régulation des phénomènes de gentrification ou d'instabilité du marché immobilier.

Les CLT se distinguent des coopératives d'habitation dans la mesure où ils se focalisent sur la gestion du foncier et séparent la propriété du terrain de la propriété du bâti. On notera cependant que dans les deux exemples analysés, ce sont des coopératives d'habitation qui construisent ou rénovent des bâtiments sur un foncier loué à un CLT.

### #groupe\_d'épargne

La culture des groupes d'épargne et des systèmes tontiniers est particulièrement ancrée dans l'économie informelle des villes du Sud. Plusieurs projets se sont donc basés sur cette pratique pour construire leur organisation communautaire. Kambi Moto, utilise le modèle de Slum Dwellers International qui fédère des groupes d'épargne féminins avec des rituels d'épargne quotidiens. De même, en Thaïlande le projet Klong Bang Bua est basé sur des groupes de voisinage solidaires selon le modèle de Asian Coalition for Housing Rights. Ces groupes mettent en commun des ressources afin de constituer une épargne collective gérée en commun. Issus de l'économie informelle, ces groupes stimulent la confiance mutuelle et la capacité de mobilisation entre les habitants d'un quartier. Ils sont généralement constitués par un collecteur, un comptable, ainsi qu'une commission responsable de la supervision des comptes. Ces groupes d'épargne sont également la base du processus de Orangi Pilot Project.

Avant de constituer un outil financier pour la réalisation du projet d'habitat, ces groupes servent à construire la solidarité et le sens d'appartenance entre des individus qui habitent le même espace et qui finissent

par constituer une communauté partageant une vision et s'engageant dans un projet commun. Ils forment ainsi une base de l'action collective dans les communautés vulnérables et la base organisationnelle pour des structures faitières qui leur permettent une plus grande formalisation.

### #association\_d'habitants

Les communautés 'naturelles', constituées par des voisins et riverains partageant les mêmes conditions de vie, besoins, origines sociales et géographiques ou encore leur appartenance culturelle, tendent à s'engager pour des causes communes : par exemple, d'accès à la terre à travers une occupation illégale comme dans le cas péruvien de Villa El Salvador ou l'amélioration de leur quartier comme c'est le cas du PCMB à Mexico. De manière générale, la capacité d'un groupe d'habitants n'est pas directement dépendante de sa formalisation administrative. Constituer une association formelle peut être un atout dans la mise en œuvre (p. ex : PCMB), cependant dans le cas de luttes sociales plus vives une structure informelle peut s'imposer afin de permettre une plus grande persistance de l'action collective (p. ex : Villa El Salvador). On inclut donc ici tant les associations formelles qu'informelles d'habitants.

### #structure\_faîtière

La capacité d'action des structures communautaires de base peut être fortement renforcée par le développement de structures faitières. Ces structures peuvent prendre différentes formes : fédérations (SDI, ACHR), réseaux nationaux ou internationaux (coopératives), mouvements sociaux, etc. Ces structures, dans la mesure où elles représentent les intérêts agrégés des membres, peuvent ainsi devenir un interlocuteur pertinent vis-à-vis des partenaires publics et privés. Elles renforcent la visibilité et le pouvoir d'action au niveau local et international. Ainsi, ces réseaux constituent non

seulement des outils pertinents pour la dissémination des expériences, le transfert de savoirs mais également pour construire des liens internationaux.

## Conclusion

Les habitants construisent une capacité d'action en s'organisant et en structurant la demande de production urbaine par la base. Ils mettent en commun des ressources, construisent une identité partagée, renforcent la solidarité et la responsabilité sociale pour construire une communauté. La cohésion sociale est alors déterminante dans la capacité du groupe à traduire sa structure sociale en structures spatiales durables.

\* \* \*

*Bea Varnai, urbaMonde*

## Pour aller plus loin :

- ICA-Housing (2012), 'Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World'.
- BREDENOORD Jan, VAN LINDERT Paul & SMETS Peer (2014), 'Affordable Housing in the Urban Global South', Routledge.
- [www.hic-net.org](http://www.hic-net.org)
- [housinginternational.coop](http://housinginternational.coop)
- [cltnetwork.org](http://cltnetwork.org)
- [sdinet.org](http://sdinet.org)
- [www.achr.net](http://www.achr.net)





# NÉGOCIER LA TERRE

Les communautés négocient le foncier nécessaire à leur habitat, que ce soit en occupant des terrains ou en s'appuyant sur des outils institutionnels et financiers permettant un achat ou une location collective.

	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11
	MEHR_ALS_WOHNEN	FUCVAM	CENCOVICOD	COOPHYLOS	CHAMPLAIN	KAMBI_MOTO	KLONG_BANG_BUA	MILTON_PARC	PCMB	ORANGI_PILOT_PROJECT	VILLA_EL_SALVADOR
#achat_collectif		●	●	●	●			●			
#location_collective	●					●	●				
#occupation_collective						●	●	●		●	●

## Une diversité de modes d'accès à la terre

L'accès à la terre à proximité des infrastructures urbaines pour les populations vulnérables est un défi majeur pour la production sociale de l'habitat. Le droit à la ville des communautés entre en effet en concurrence avec les intérêts fonciers privés et publics. Dans ce contexte, l'organisation des habitants et leur capacité de négociation sont alors essentielles pour permettre l'accès au sol (construction du projet) et garantir la durabilité du projet (sécurité de la tenure).

On parle ici d'un terrain négocié pour mettre en avant le dialogue nécessaire entre les habitants et les acteurs publics ou privés concernés. Les outils utilisés présentent une grande diversité incluant des stratégies 'frontales' où les communautés et acteurs fonciers sont en désaccord (p. ex : en cas d'occupation du terrain). On analysera ainsi trois approches principales à travers lesquelles les communautés organisées négocient la terre : l'achat du terrain, la location du terrain et l'occupation du terrain.

Ces formes d'accès à la terre se combinent à plusieurs formes de gestion des bâtiments construits sur ces terrains. Il en résulte une grande diversité de formes de tenure. A titre d'exemple, dans le cas de Mehr als Wohnen, l'habitant est locataire d'un appartement dont la coopérative est propriétaire sur un terrain qu'elle loue à la municipalité. Dans le cas de Champlain, l'habitant est propriétaire du bâtiment qu'il habite sur un terrain loué au Trust. Dans le cas de Klong Bang Bua, il est propriétaire du bâtiment qu'il habite sur un terrain loué à la municipalité, etc.

### #achat collectif

Dans sa forme la plus classique, la négociation de la terre peut prendre la forme d'un achat. Cette transaction s'effectue entre la communauté préalablement organisée et un propriétaire public ou privé. Cependant, le fait d'acheter un terrain peut constituer un obstacle

majeur pour une communauté vulnérable. En effet, dans un contexte de croissance urbaine accélérée, le foncier situé à proximité des infrastructures urbaines est une ressource rare, donc chère et en concurrence avec le marché privé. Plusieurs mécanismes facilitateurs peuvent cependant être mis en œuvre.

Dans le cas de la Fucvam, les communautés ont négocié un mécanisme public d'acquisition des terres par l'Etat qui joue alors un rôle actif sur le marché foncier et constitue un 'portefeuille foncier'. Les terrains sont ensuite revendus à prix coûtant aux coopératives qui deviennent collectivement propriétaires de manière pérenne. Dans ce cas de figure, la capacité de négociation et d'investissement de l'Etat est utilisée pour développer une politique foncière favorable à l'émergence de projet de production sociale de l'habitat. Afin de gérer la pression foncière, l'outil du plan d'urbanisme peut être utilisé dans l'objectif de réserver des zones à développer par les communautés. Dans le cas de certains projets de la Cencovicod au Nicaragua, c'est à travers l'élaboration des plans d'urbanisme municipaux qu'est mis en place un mécanisme visant à constituer des réserves foncières constructibles.

Ces mécanismes supposent un rôle important de l'Etat, soit comme régulateur et planificateur dans le cas du Nicaragua, soit en tant qu'acteur sur le marché foncier comme en Uruguay ou en Suisse, ces stratégies étant combinables entre elles.

Dans tous les cas, un achat suppose une capacité financière de la communauté. Individuellement, les habitants les plus vulnérables ont une capacité restreinte qui, de facto, les exclut du marché foncier formel. Cependant, si l'habitant ne peut pas négocier de terrain individuellement, il peut développer cette capacité de négociation en tant que groupe. En effet, les ressources financières cumulées représentent une capacité d'action accrue, tant auprès des acteurs fonciers, qu'auprès des acteurs financiers. Aussi restreintes soient-elles, si les ressources mises en commun sont mobilisées et gérées avec soin, les communautés peuvent les utiliser comme



un levier important. C'est l'approche utilisée notamment dans les projets Klong Bang Bua en Thaïlande et Kambi Moto au Kenya.

Les communautés peuvent parallèlement développer des stratégies pour négocier le prix de leurs acquisitions foncières, que ce soit en mettant en avant l'intérêt public des projets développés, en utilisant des leviers et pressions politiques ou en occupant les terrains (**#occupation\_collective**). Cette approche se fonde sur la légitimité des populations à disposer de terrains abordables et correctement situés pour bâtir.

Dans certains cas, l'acquisition collective du terrain peut être uniquement un mode transitoire vers une propriété individuelle, c'est le cas de coopératives du type Coophylos. Cependant, cette approche ne permet pas de contrôler les reventes ni d'internaliser les plus-values foncières. Il peut en résulter une gentrification progressive.

Dans d'autres cas, la communauté qui acquiert un terrain cherche à le gérer avec des stratégies visant à maximiser l'intérêt collectif à long terme (**\$GÉRER**, page 86). Le projet de Champlain est un exemple intéressant où la communauté achète le terrain mais implique les acteurs publics et des 'voisins' dans la gestion du sol afin d'en garantir l'usage non spéculatif à perpétuité.

## **#location\_collective**

Dans la mesure où l'achat d'un terrain représente une barrière à l'entrée importante pour les communautés, de nombreux projets ont pu voir le jour grâce à une propriété publique du sol. Le terrain est alors loué à la communauté pour une durée variable : 30 à 99 ans renouvelables. La propriété foncière est publique, mais l'usage, la gestion et la capacité d'aménager sont officiellement dans les mains des communautés.

Cette location, dont l'appellation exacte varie selon le cadre légal (lease, bail emphytéotique, droit de superficie, etc.), suppose un partenariat public-habitant fort afin de garantir la pérennité des aménagements,

notamment lors du renouvellement des contrats. En effet, l'acteur public est propriétaire, et peut récupérer le terrain et changer l'affectation du sol au terme du bail.

Cette approche suppose un acteur foncier public en mesure de mettre à disposition des terrains contre une rémunération, potentiellement subventionnée. Les revenus de ces locations représentent des recettes fiscales à long terme. En tant que propriétaire, l'Etat peut donc négocier avec les communautés les conditions d'attribution du bail, les critères d'aménagement, les normes constructives ou les objectifs sociaux du projet. Ce bail devient alors la formalisation du partenariat public-habitant à long terme.

Dans le cas d'occupations foncières informelles, comme Klong Bang Bua et Kambi Moto, ces contrats constituent la reconnaissance d'une occupation préalable par les communautés et encadrent la transformation de l'usage du sol dans un processus d'amélioration progressive des quartiers. Les communautés s'organisent alors pour négocier la location du sol en tant que groupe. Une négociation individuelle de chaque concession, entre des occupants précaires et l'Etat, s'effectuerait dans une disproportion claire des forces (**\$S'ORGANISER**, page 66).

Dans d'autres contextes plus favorables, ces contrats de location sont la norme et les terrains publics doivent prioritairement être remis à des coopératives. Le projet de Mehr als Wohnen, par exemple, s'est basé sur une loi qui oblige la municipalité à remettre ses terrains prioritairement à des coopératives.

En résumé, les contrats entre une communauté et l'autorité publique permettent à cette dernière de réguler l'usage du sol et d'assurer un revenu public stable. Ils constituent une facilité de financement pour les communautés organisées qui n'ont pas à acheter la terre. Cependant, cette solution est généralement plus coûteuse à long terme pour les habitants et suppose une confiance forte entre communautés et Etat.

## #occupation\_collective

L'occupation de terrains par une communauté d'habitants est à la base de nombreux projets de production sociale de l'habitat. Il peut s'agir de terrains du 'domaine commun' (terrains non immatriculés) ou de terrains appartenant à des privés ou à l'Etat. Elle est parfois tolérée, sans pour autant bénéficier d'une grande sécurité foncière, comme dans le cas de Klong Bang Bua et de Kambi Moto. Elle peut aussi être contestée fortement par les acteurs publics comme c'est le cas du projet Villa El Salvador.

Néanmoins, certaines législations nationales considèrent qu'une occupation du 'domaine commun' est légale si elle n'est pas contestée. De plus, le droit international considère qu'en l'absence d'alternative adéquate pour les populations vulnérables, l'occupation d'un terrain est légitime. L'occupation peut donc être un outil pour forcer la négociation et la reconnaissance du droit à la ville de la communauté. Cependant, l'occupation implique souvent une confrontation ouverte entre l'intérêt des habitants et celui des acteurs publics (infrastructures) ou privés (développements) qui est rarement en faveur des communautés les plus vulnérables en l'absence d'une organisation communautaire forte.

Dans les exemples de Kambi Moto et de Klong Bang Bua, l'occupation est un statut transitoire qui est transformé en un contrat de location suite au projet de réhabilitation négocié avec l'Etat. Dans le cas de Villa El Salvador, l'occupation initiale des terrains a servi de levier pour l'attribution de terrains par le gouvernement.

## Conclusion

On soulignera que plusieurs projets de production sociale de l'habitat tendent à négocier le sol en tant que ressource commune administrée par la communauté et intègrent des mécanismes anti-spéculatifs dans leurs gestions du sol : revente uniquement à la communauté, internalisation de la plus-value foncière, etc. (§GÉRER, page

86). Cette gestion du sol en tant que 'bien commun' est rendue possible, d'une part à travers l'organisation de la communauté qui négocie avec les acteurs fonciers (§S'ORGANISER, page 66) et d'autre part grâce aux règles de gestion que la communauté élabore en interne ou en dialogue avec les acteurs publics.

De manière générale, la négociation de la terre est un défi plus large que celui de construire le bâtiment ou le quartier, car elle s'établit sur la base d'outils institutionnels et politiques (plans d'aménagement, lois cadres, fonds d'acquisition, etc.) à l'échelle de la ville ou du pays. Ces outils cadres sont par ailleurs souvent développés à l'initiative des groupes d'habitants organisés et de leur poids politique.

\* \* \*

*Cyril Royez, urbaMonde*

## Pour aller plus loin :

- HIC (2011), 'Cities for All, Proposals and Experiences towards the Right to the City'.
- OSTROM Elinor & SCHLAGER Edella (1996), 'The Formation of Property Rights', In : Rights to Nature, Island Press.
- OHCHR (2014), 'Guiding Principles on Security of Tenure for the urban Poor', A/HRC/25/54.
- DAVIS John Emmeus ed. (2010), 'The Community Land Trust Reader', Lincoln Institute of Land Policy.
- [www.righttothecityplatform.org.br](http://www.righttothecityplatform.org.br)





# PLANIFIER

La planification vise à traduire les objectifs du groupe d'habitants en plans urbains, techniques et financiers afin de négocier la mise en œuvre du projet. Des acteurs de support technique (privés, publics ou société civile) accompagnent la communauté dans cette démarche.

	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11
	MEHR_ALS_WOHNEN	FUCVAM	CENCOVICOD	COOPHYLOS	CHAMPLAIN	KAMBI_MOTO	KLONG_BANG_BUA	MILTON_PARC	PCMB	ORANGI_PILOT_PROJECT	VILLA_EL_SALVADOR
#professionnels_mandatés	●				●			●			
#appui_technique_public		●	●				●		●		●
#appui_technique_académique						●	●			●	
#ONG_de_support				●		●				●	●

## La planification comme fondement de la durabilité

La capacité du groupe d'habitants à élaborer une vision commune à long terme et à la traduire en documents communicables détermine grandement la durabilité de son projet. Cette capacité de projet est essentielle, tant sur l'aspect économique (optimisation des coûts, construction progressive, planification financière, etc.), que sur l'aspect environnemental (aménagement du territoire, risques environnementaux, etc.) et sur l'aspect social (mixité sociale et d'usage, gestion à long terme, etc.). De plus, la capacité de planification de la communauté détermine dans une large mesure sa capacité de négociation avec les acteurs fonciers (projet d'aménagement) et les acteurs financiers (projet économique). Tous les projets analysés dans cet ouvrage intègrent ainsi une démarche de planification qui les distingue d'une occupation 'non planifiée'.

Si la phase de planification est essentielle pour la durabilité du projet, elle est cependant un défi pour la communauté car elle implique des compétences techniques spécialisées : architectes, ingénieurs, économistes de la construction, etc. Il n'est pas possible de supposer que ces compétences sont toujours disponibles à l'intérieur du groupe ; en effet, ceci impliquerait que seules les communautés 'techniquement qualifiées' sont habilitées à construire. Il est donc généralement nécessaire de faire appel à des compétences externes. Celles-ci sont cependant difficiles à mobiliser du fait de la capacité financière restreinte en début de projet. En effet, la communauté fait généralement face au dilemme suivant : pour négocier des financements externes, le projet doit être planifié, mais l'expertise de planification requise nécessite des fonds rarement disponibles en phase initiale.

## #professionnels\_mandatés

Le coût de l'expertise technique en phase initiale peut représenter un obstacle à la phase de planification. C'est pourquoi les professionnels peuvent démontrer

une volonté de soutenir la communauté en proposant des modalités financières adaptées à ce type de projets, par exemple : un paiement en différé, à tarif réduit, etc. Certaines communautés sont cependant capables de mandater directement les techniciens dont le travail peut être partiellement subventionné, c'est notamment le cas dans les projets Mehr als Wohnen, Milton Parc, Champlain Housing Trust.

Indépendamment du volet financier, la relation entre le groupe d'habitants et les professionnels mandatés est souvent complexe, dans la mesure où le groupe est hétérogène et 'ne sait pas ce qu'il veut précisément'. Cependant, pour communiquer efficacement avec les techniciens, la communauté doit être capable de déterminer des choix communs précis. Pour relever le défi de ce dialogue entre techniciens et habitants, on observe deux stratégies principales : dans certains cas, les professionnels développent des compétences de planification participative, c'est par exemple le cas de Klong Bang Bua en Thaïlande qui collabore avec des architectes au service de la communauté (Community Architects). Dans d'autres cas, le groupe d'habitants travaille avec des professionnels qui facilitent le dialogue entre habitants et techniciens 'classiques', c'est par exemple le cas des démarches participatives du projet Mehr als Wohnen. On assiste ainsi, d'une part, à l'émergence d'un nouveau profil de 'techniciens engagés' offrant la flexibilité nécessaire pour ce type d'approche. D'autre part, s'affirme l'importance d'acteurs intermédiaires facilitateurs du dialogue de planification.

Les compétences requises pour la planification sont multiples et nécessitent une approche pluridisciplinaire. C'est par exemple le cas du groupe de ressources techniques du projet Milton Parc, constitué d'économistes, de notaires, d'avocats et d'architectes qui proposent un large éventail de prestations : études de faisabilité, accompagnement légal pour la création de coopératives, formation technique pour la rénovation des bâtiments, etc.

Pour dépasser l'obstacle que représente la



mobilisation d'expertises professionnelles en phase initiale, les communautés tendent à développer des collaborations diversifiées avec des acteurs de support technique : académiques, publics, ONG, etc.

### #appui\_technique\_public

En Uruguay, les Instituts d'Assistance Technique sont établis par la loi et doivent impérativement accompagner les coopératives dans leur consolidation et leur planification de projet. Ces groupes sont composés d'experts multidisciplinaires, à même de fournir des services juridiques, financiers, architecturaux et d'appuyer la direction de chantiers. En Thaïlande, le CODI est une organisation publique qui joue ce rôle en soutenant les initiatives de développement communautaires ; non seulement en proposant des prêts, mais également en offrant une assistance technique. Dans le cas du projet communautaire d'amélioration urbaine à Mexico, le gouvernement local réserve 5% du budget total des projets pour l'assistance technique et l'appui à l'élaboration de projets en phase préliminaire. La communauté a alors le choix des acteurs d'appui avec lesquels elle souhaite travailler.

Plusieurs projets bénéficient ainsi de compétences techniques externes qualifiées qui sont mises au service de la communauté grâce à des fonds publics. Ces programmes reflètent un partenariat fort entre société civile et acteurs publics, qui se construit sur le long terme.

### #appui\_technique\_académique

Les centres de formation techniques et les universités sont des creusets de compétences précieuses pour la phase de planification. D'une part, faire travailler les étudiants et enseignants sur des projets concrets, insérés dans un contexte local complexe, est un terrain pratique privilégié pour la formation. D'autre part, les acteurs académiques ont une mission d'intérêt public et perçoivent une responsabilité sociale de contribuer au

développement de la communauté locale. Le bénévolat de compétence apporté par les étudiants et enseignants bénéficie alors aux projets de production sociale de l'habitat.

Ces partenariats académiques se développent dans plusieurs projets analysés. Au Pakistan, les étudiants des universités sont orientés vers les programmes de l'Orangi Pilot Project pour mettre leurs compétences techniques au service des projets sociaux. C'est également le cas en Thaïlande, où l'université ainsi que le réseau de 'Community Architects' jouent un rôle essentiel dans la planification en appuyant les communautés à traduire leurs idées en modèles et plans formels. Au Kenya, l'école d'architecture de Nairobi est mobilisée autour du projet de réhabilitation du quartier Kambi Moto. Par analogie, on soulignera également le mouvement anglo-saxon des 'Community Design Centers' qui, depuis les années 1960, offre des services techniques aux communautés locales en mobilisant des compétences au sein d'écoles d'architectures.

### #ONG\_de\_support

Les acteurs de support technique peuvent également se constituer en association ou en ONG. Ces acteurs de support qui ne sont ni des structures publiques ni des acteurs de l'économie privée, bénéficient généralement de subventions pour opérer une mission de soutien à la communauté locale. Ces structures réunissent un large éventail de compétences de support : financières, architecturales, juridiques, mais également des compétences d'accompagnement social du groupe.

Dans le projet Kambi Moto, la communauté est appuyée par l'ONG locale Pamoja Trust qui suit l'ensemble du processus. Dans le cas de Villa El Salvador, l'ONG Desco a fourni une assistance technique spécialisée. De même pour le projet Coophylos appuyé par Assoal. Finalement, l'Orangi Pilot Project, en tant que tel, est une ONG d'appui technique à la communauté.

La démarche de support dépasse ici souvent la

phase de planification et s'étend sur l'ensemble du processus : de l'organisation du groupe au partage d'expérience, en passant par l'appui à la phase de construction. Il s'agit alors d'un partenariat à long terme entre la communauté locale et l'acteur de support qui intervient en renforcement des capacités du groupe. La communauté doit cependant relever le défi de ne pas perdre la maîtrise de l'ouvrage et son indépendance au profit d'une maîtrise technique facilitée. C'est la raison pour laquelle il est important de séparer et de clarifier les rôles entre communauté et acteur de support. Dans la mesure du possible, le groupe d'habitants mandate l'acteur technique de son choix, comme c'est le cas dans le projet PCMB ou Kambi Moto, affirmant ainsi son autonomie et son rôle de Maître d'Ouvrage.

## Conclusion

Si la planification est essentielle à la durabilité des projets, sa mise en œuvre est complexe et sollicite une multitude d'acteurs : privés, publics, académiques et de la société civile. Dans cette diversité de collaborations, la communauté reste néanmoins au centre : c'est elle qui mandate et effectue les choix fondamentaux qui définissent le projet.

Pour traduire les objectifs du groupe en documents de projet, le dialogue entre techniciens et habitants doit souvent être facilité, c'est pourquoi les approches de planification participative sont naturellement présentes dans la plupart des projets.

Afin de garantir l'accès à un accompagnement technique pour toutes les communautés, les projets de production sociale de l'habitat impliquent généralement le développement de mécanismes et de structures d'appui technique au service de la communauté.

\* \* \*

*Iman Salama, urbaMonde*

## Pour aller plus loin :

- ARNSTEIN Sherry R. (1969), 'A ladder of citizen participation', *Journal of the American Institute of Planners*, 35:216.
- TURNER John F. C. (1972), 'The reeducation of a professional.', In : *Freedom to Build: Dweller Control of the Housing Process*, Macmillan.
- WATES Nick & KNEVITT Charles (1987), 'Community Architecture, how people are creating their own environment', Routledge.
- JENKINS Paul & FORSYTH Leslie (2009), 'Architecture, Participation and Society', Routledge.
- [communityarchitectsnetwork.info](http://communityarchitectsnetwork.info)





---

# FINANCER

---

Les habitants mettent en commun leurs ressources, aussi réduites soient-elles, pour financer leur projet. Sur cette base, ils mobilisent une grande diversité d'outils : prêts externes, subventions, etc., tout en conservant leur maîtrise de l'ouvrage.

	MEHR_ALS_WOHNEN	FUCVAM	CENCOVICOD	COOPHYLOS	CHAMPLAIN	KAMBI_MOTO	KLONG_BANG_BUA	MILTON_PARC	PCMB	ORANGI_PILOT_PROJECT	VILLA_EL_SALVADOR
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11
#fonds_propres_mutualisés	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●
#fonds_rotatifs_faïtiers	●				●	●	●				
#prêts_externes	●	●	●	●	●	●	●	●		●	
#fonds_de_garantie	●				●			●			
#subventions	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

## La maîtrise du financement par la communauté

Pour maîtriser le projet de leur habitat, les communautés doivent relever le défi de maîtriser son financement, tant pour la construction des logements et des infrastructures que pour accéder au foncier et financer l'assistance technique. Et les montants nécessaires pour bâtir sont conséquents, donc, *a priori*, hors de portée des habitants les plus vulnérables.

Cet *a priori* doit cependant être remis en question au regard des projets analysés qui démontrent la capacité des communautés à mobiliser les ressources financières par une multitude de stratégies : fonds propres, fonds rotatifs faitiers, prêts, cautionnements, subventions, etc.

Nous n'examinerons pas ici la manière dont le marché (l'offre) peut réduire ses coûts de production pour s'adapter à un public à faible pouvoir d'achat, mais bien comment les habitants peuvent s'organiser pour construire un pouvoir économique suffisant pour négocier le rôle de 'maître d'ouvrage' en structurant la demande.

### #fonds\_propres\_mutualisés

La constitution d'une ressource financière propre au groupe est présente dans la plupart des projets analysés : mécanismes d'épargne collective ou mise en commun des fonds propres existants. Le mode opératoire utilisé dépend du contexte et de la forme organisationnelle choisie (§S'ORGANISER, page 66). Dans les contextes de forte vulnérabilité, la capacité du groupe à organiser des fonds propres mutualisés constitue une stratégie de développement de la communauté : elle renforce la cohésion interne, permet des mécanismes d'entraide et transforme l'image que le groupe a de lui-même. Dans les quartiers précaires, au Kenya, au Pakistan et en Thaïlande, on observe des projets portés par les groupes de voisinage qui développent des mécanismes d'épargne, tant pour construire une résilience collective et une confiance mutuelle que pour développer des projets

d'habitat nécessitant une base économique communautaire solide. Une épargne individuelle préalable peut exister dans des contextes économiques plus favorables, mais nécessite un accompagnement pour inclure les couches les moins aisées de la population.

La constitution d'une ressource financière commune renforce la capacité d'action de la communauté et permet aux membres, qui individuellement n'auraient pas voix au chapitre, de peser dans la négociation avec les acteurs financiers, publics, techniques, etc. En renforçant la maîtrise de la communauté sur le projet, les fonds propres mutualisés 'font la différence', aussi réduits soient-ils. Cependant, dans des contextes de forte pauvreté ou de coûts de construction élevés, la nécessité d'amener des fonds propres importants pourrait constituer une barrière d'exclusion. C'est pourquoi, les acteurs de la production sociale de l'habitat tendent à négocier des conditions cadres ou développer des fonds rotatifs grâce auxquels cette part est minimisée tout en conservant leur effet de levier.

### #fonds\_rotatifs\_faitiers

Pour renforcer leur capacité d'action, plusieurs acteurs de la production sociale de l'habitat opèrent des fonds rotatifs au niveau de leurs structures faitières : c'est le cas des projets Bang Bua, Kambi Moto, Mehr als Wohnen et Champlain Housing Trust. Ces fonds rotatifs représentent un niveau d'agrégation supplémentaire : coopérative de coopératives, regroupement de groupes d'épargne. Ce n'est plus uniquement à l'intérieur du groupe local que les habitants mutualisent les fonds, mais entre les groupes à l'échelle nationale, voire internationale (Urban Poor Fund International, ACCA fund). Les structures faitières offrent alors aux habitants une capacité accrue de financement et de négociation auprès des acteurs de support locaux et internationaux.

Les fonds rotatifs permettent de renforcer l'autonomie financière des acteurs. Dans le cas de Klong Bang Bua, et malgré l'existence de fonds publics



importants négociés pour des prêts directs aux groupes d'habitants, c'est l'ensemble du développement des projets qui est accéléré par cette capacité d'auto-financement. Ces fonds construisent également une autonomie partielle vis-à-vis des prêts externes, car les taux d'intérêts entre les groupes solidaires sont définis librement (2% en Suisse, 4% en Thaïlande) et construisent progressivement un fonds commun. Les fonds rotatifs sont alors utilisés pour réduire la part de fonds propres nécessaires avant un emprunt externe (10% au Kenya, 5% en Suisse).

### #prêts\_externes & #fonds\_de\_garanties

La capacité d'épargne des habitants, aussi structurés soient-ils, n'est généralement pas suffisante pour autofinancer l'ensemble des constructions et des terrains. Les projets font donc recours à des financements externes.

La pérennité des modèles et leur répliquabilité reposent souvent sur la capacité des acteurs de la production sociale de l'habitat à négocier des prêts à faible taux d'intérêts. Les banques privées sont rarement enthousiastes à prêter à des conditions avantageuses aux groupes les plus risqués. Pour contourner cet obstacle, deux stratégies sont fréquemment développées : les prêts publics directs et les garanties externes. En Uruguay et en Thaïlande, la mobilisation des habitants a permis la constitution de fonds publics opérant des prêts directs avec des conditions avantageuses. Dans les projets Mehr als Wohnen et Milton Parc, les acteurs publics jouent plutôt le rôle de garantie externe en assumant le risque financier de la communauté à travers des fonds de garantie, les conditions des acteurs privés (taux d'intérêt, durée, accès, etc.) devenant alors accessibles aux communautés.

Des institutions financières alternatives peuvent également être mobilisées. Les banques éthiques qui visent un impact social positif sont des partenaires pertinents pour ces projets, c'est notamment le cas aux USA,

au Canada, en Suisse, etc. Dans certains cas, comme au Kenya, les institutions de microfinance peuvent être un partenaire approprié, pour autant qu'elles développent des produits spécifiques à l'habitat avec des durées plus longues et avec des taux d'intérêts adaptés.

### #subventions

Les subventions publiques, privées ou de solidarité internationale jouent un rôle essentiel : elles permettent de rendre accessibles les projets pour les groupes les plus défavorisés et facilitent leur développement. Ces subventions peuvent prendre de nombreuses formes : aide à la personne, aide à la construction des projets, exemption de taxes sur les matériaux de construction, aide pour l'achat du terrain ou réduction du coût de location, financement des équipements de proximité, financement de l'assistance technique, etc.

Ces diverses subventions peuvent être accordées directement aux familles (aides publiques au logement, etc.), elles peuvent également être directement transmises à travers le groupe organisé. C'est notamment le cas dans les projets Klong Bang Bua, Coophylos et PCMB. Cette approche permet de renforcer le rôle de la communauté en tant que partenaire des acteurs publics de l'aménagement.

Néanmoins, avant de pouvoir construire ou d'accéder à un prêt classique, les habitants doivent élaborer les projets ([\\$PLANIFIER](#), page 74). Dans cette phase, la capacité organisationnelle des groupes est fortement sollicitée et des subventions sont alors utilisées pour faciliter l'appui technique et réduire cette 'barrière à l'entrée'. Les subventions ont ainsi un effet de levier important.

Dans de trop nombreux cas, les politiques publiques sont insuffisantes pour répondre aux besoins, soit par faute de moyens, soit en l'absence d'une volonté politique d'inclure les habitants vulnérables dans les politiques d'équipement ou de logement. Les habitants ont alors un double rôle : d'une part, celui de proposition

et de pression pour mettre en œuvre des politiques plus favorables, d'autre part, les communautés peuvent s'organiser au travers de mécanismes internes type 'fonds de solidarité', ou en négociant des soutiens externes : donations privées et aide internationale.

## Conclusion

Afin de construire une demande structurée, les projets de production sociale de l'habitat tendent à agréger les capacités économiques des habitants. Cette ressource commune est alors utilisée comme levier pour accéder à des prêts publics ou privés. Parallèlement, plusieurs mécanismes viennent en appui : subventions publiques, aides internationales et garanties externes. D'autre part, les groupes tendent à développer des mécanismes internes renforçant leur capacité d'action et leur cohésion : fonds rotatifs, fonds de solidarité, etc.

\* \* \*

*Cyril Royez, urbaMonde*

## Pour aller plus loin :

- BOLEAT Mark (1985), 'National Housing Finance Systems, a comparative study', Croom Helm
- UN-Habitat (2005), 'Financing Urban Shelter: Global Report on Human Settlements', Earthscan.
- MITLIN Diana (2008), 'Urban Poor Funds: Development by the People for the People', IIED.
- D'CRUZ Celine, AMAKALI Elizabeth, CHEGEET Peter *et al.* (2014), 'Community savings, a basic building block in the work of urban poor federations', IIED.
- [upfi.info](http://upfi.info)





# CONSTRUIRE

La construction concrétise le projet de la communauté en mobilisant ses capacités internes et en développant des collaborations dans le tissu économique local.

	MEHR_ALS_WOHNEN	FUCVAM	CENCOVICOD	COOPHYLOS	CHAMPLAIN	KAMBI_MOTO	KLONG_BANG_BUA	MILTON_PARC	PCMB	ORANGI_PILOT_PROJECT	VILLA_EL_SALVADOR
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11
#construction_par_la_communauté		●	●	●		●	●			●	
#entreprises_de_construction	●			●	●		●	●	●	●	
#construction_progressive						●				●	●
#techniques_constructives_locales				●		●	●	●		●	●
#écoconstruction	●			●			●				

## Des habitants maîtres d'ouvrages

Plus que tout autre développeur public ou privé, une communauté d'habitants accorde un soin particulier à la qualité constructive des ouvrages qu'elle va habiter à long terme. En effet, elle est directement concernée par les choix constructifs et leur mise en œuvre.

En tant que maître d'ouvrage, elle peut soit mandater des entreprises de construction pour la réalisation, soit assumer l'essentiel de l'exécution en mobilisant la main d'œuvre au sein du groupe. Dans tous les cas, c'est la communauté qui choisit les techniques constructives mises en œuvre. Ces choix peuvent viser une durabilité économique en sollicitant de la main d'œuvre ou des techniques de construction locales et en construisant le projet de manière progressive. La communauté peut également intégrer des critères écologiques dans le choix des matériaux et des systèmes constructifs. Finalement, dans certains cas, les chantiers sont l'opportunité de renforcer la cohésion sociale au sein du groupe et l'appropriation des ouvrages par les futurs habitants.

## #construction\_par\_la\_communauté

La construction par la communauté représente avant tout une stratégie économique adaptée dans les contextes à faibles revenus où mobiliser la main d'œuvre est plus facile que mobiliser des ressources financières pour mandater des entreprises de construction. Cette contribution en nature permet dans certains cas une réduction des coûts de construction. Ainsi, en éliminant les intermédiaires et en maximisant l'usage de matériaux et services locaux, la Fucvam affirme réduire les coûts de construction de 30 à 40% par rapport aux processus conventionnels.

On soulignera cependant la différence entre l'auto-construction individuelle et la construction collective. Dans le premier cas, chaque ménage réalise les travaux liés à son habitat, dans le second cas, l'ensemble du projet est réalisé par la communauté qui met à contribution

les membres pour réaliser le projet. Le groupe s'organise alors comme une entreprise de construction sans but lucratif, dans laquelle les habitants s'engagent à fournir une charge de travail variable (20 heures par semaine et par ménage pour la Fucvam ; 80 heures au total par ménage pour le projet Kambi Moto, etc.). Ces chantiers collectifs peuvent se dérouler à de grandes échelles, comme c'est le cas des premières années du projet Villa El Salvador.

Impliquer les habitants dans la réalisation de leur lieu de vie renforce l'appropriation des ouvrages. En effet, les habitants ne reçoivent pas un produit fini livré par une entreprise mais participent à un processus. Ceci est mis en avant comme un moyen de renforcer la cohésion du groupe. De plus, cette approche valorise et renforce les compétences disponibles au sein de la communauté. Cependant, dans la plupart des cas, elle sollicite essentiellement de la main-d'œuvre non qualifiée. Les travaux spécialisés (électricité, plomberie, etc.) sont alors mandatés auprès d'entreprises locales. Dans d'autres cas, un programme de formation est mis en œuvre pour développer des compétences spécialisées au sein du groupe. Ces initiatives peuvent à terme donner naissance à des entreprises de construction locales comme nous le verrons.

Pour garantir la qualité des ouvrages et le respect des normes de construction, tous les projets analysés mettent en œuvre un accompagnement technique assuré par les acteurs de support (**\$PLANIFIER**, page 74). De plus, certains projets comme Kambi Moto au Kenya et Klong Bang Bua en Thaïlande, affirment la nécessité d'adapter les normes constructives de l'habitat classique pour répondre aux nécessités économiques des communautés pauvres.

Cependant, ce type de chantier implique une coordination complexe et des durées d'exécution parfois plus longues qu'avec des entreprises spécialisées. De ce fait, l'auto-construction peut, paradoxalement, engendrer des surcoûts, notamment en cas de fluctuation du prix des matériaux ou des terrains.



## #entreprises\_de\_construction

Plusieurs projets contribuent efficacement au développement économique local, soit en faisant appel à des entreprises de construction existantes, soit en soutenant la création de nouvelles entreprises. Les chantiers sont en effet une opportunité de développer un programme de formation professionnelle destiné aux membres de la communauté, en combinant apprentissage de terrain et connaissances techniques.

Les formations techniques des artisans locaux dans le cadre du projet Klong Bang Bua ont permis le développement d'une main d'œuvre bien formée qui s'organise en réseau de 'constructeurs communautaires'. Ils offrent aujourd'hui des services facturés à l'extérieur de leur communauté tout en continuant à réaliser des travaux à l'intérieur. Au Cameroun, le projet Coophylos a rendu possible le développement d'activités génératrices de revenus en formant 500 jeunes dans la fabrication de briques de terre. L'expérience de OPP au Pakistan démontre quant à elle comment l'intégration des petits 'contracteurs' et entrepreneurs locaux du secteur de la construction a permis à la Ville d'Orangi de devenir un important fournisseur de matériaux de construction pour l'ensemble de la région de Karachi.

Lorsque les capacités financières des habitants le permettent, le groupe peut favoriser une construction par des entreprises établies, afin notamment d'offrir des garanties sur les délais, la qualité et les coûts de construction. C'est notamment le cas des projets Champlain Housing Trust, Milton Parc et Mehr als Wohnen. Pour ce dernier, au vu de la taille de l'opération réalisée en une seule étape et des garanties exigées par les partenaires financiers, l'option d'une entreprise générale de construction a été retenue.

## #construction\_progressive

La construction est un processus qui peut être planifié en plusieurs étapes et réalisé sur le long terme,

en fonction de l'évolution des ressources financières des habitants et du contexte. Une bonne planification et des techniques constructives adaptées permettent d'anticiper cette évolution temporelle.

Le projet Kambi Moto a permis la réhabilitation du quartier par étape de 20 à 30 logements, en assurant l'adéquation des projets aux ressources financières des ménages dans le temps. Au Pakistan, l'installation des systèmes d'assainissement se fait aussi progressivement, selon les capacités financières des résidents. Au Pérou, le projet de Villa El Salvador s'est construit sur une période de 30 ans. Pour chacune des trois grandes phases, un plan établissait les priorités et les orientations stratégiques. Aujourd'hui encore, ses habitants construisent et améliorent leur ville.

## #techniques\_constructives\_locales

Plusieurs projets cherchent à utiliser des techniques constructives locales afin de réduire les coûts des matériaux et de permettre une participation élargie des habitants à la construction. L'approvisionnement local de matériaux et la réduction des apports techniques externes vise une réduction des coûts, un développement économique local et une appropriation accrue des techniques constructives par les habitants.

Le projet Coophylos a été construit en utilisant des briques de terre comprimées dont la production locale a permis une participation élargie de la main d'œuvre locale. Le projet Kambi Moto, au Kenya, a mis en œuvre des techniques constructives développées dans des contextes similaires à Mumbai afin de réduire les coûts et de simplifier la mise en œuvre. Dans le projet Klong Bang Bua, l'usage de matériaux recyclés pour la construction des maisons a été encouragé. Dans un autre contexte, le projet de Milton Parc a favorisé la rénovation en utilisant des techniques constructives permettant de préserver l'identité locale.

## #écoconstruction

\* \* \*

Les techniques constructives utilisées et les matériaux mis en œuvre représentent une part importante de l'impact environnemental des projets et plusieurs communautés accordent une importance particulière à cet aspect.

Le projet Klong Bang Bua développe un système de récupération et de filtration afin de dégraisser les eaux polluées avant leur rejet dans le canal. Ceci permet de réduire les risques sanitaires dans l'environnement immédiat et la pression sur l'écosystème.

Le projet Coophylos réduit l'usage de ciment en utilisant des matériaux locaux dont l'impact environnemental et la qualité de l'environnement intérieur sont largement favorables.

Le projet Mehr als Wohnen vise quant à lui une 'société à 2000 Watts' où l'ensemble des besoins énergétiques sont minimisés. Ceci implique, d'une part, une conception globale dans laquelle les surfaces habitables par habitants et la mobilité individuelle sont réduites. D'autre part, les techniques constructives utilisées ont permis de réaliser des bâtiments passifs répondant aux plus hauts standards énergétiques.

*Iman Salama, urbaMonde*

### Pour aller plus loin :

- HABRAKEN John N. (1972), 'Supports: An Alternative to Mass Housing', Praeger.
- TURNER. John (1972), 'Housing as a Verb', In : 'Freedom to Build: Dweller Control of the Housing Process', Macmillan.
- [www.gnshousing.org](http://www.gnshousing.org)

## Conclusion

En tant que maître d'ouvrage, la communauté a le choix, tant des mandataires avec (ou sans) lesquels elle va construire, que des techniques et des principes constructifs qu'elle souhaite mettre en œuvre. Les stratégies choisies pour la construction auront un impact majeur tant sur l'économie locale que sur la cohésion au sein du groupe et sur l'environnement.

Dans cette phase, les acteurs de support jouent un rôle essentiel, soit en tant que conseillers, pour former et assister la communauté dans la réalisation des ouvrages, soit en tant que mandataires auxquels le groupe délègue la responsabilité de la réalisation selon des modalités et un budget fixé.





# GÉRER

La phase de gestion représente l'essentiel de la durée de vie d'un projet et les modalités de gestion développées par la communauté déterminent en grande partie la pérennité et la capacité d'inclusion de celui-ci.

	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11
	MEHR_ALS_WOHNEN	FUCVAM	CENCOVICOD	COOPHYLOS	CHAMPLAIN	KAMBI_MOTO	KLONG_BANG_BUA	MILTON_PARC	PCMB	ORANGI_PILOT_PROJECT	VILLA_EL_SALVADOR
#autogestion		●	●	●		●	●	●	●	●	●
#gouvernance_multi-acteurs	●				●						●
#mécanismes_anti-spéculatifs	●	●	●		●		●	●			●
#mixité	●				●		●	●			
#fonds_de_solidarité	●	●	●		●		●	●		●	
#gestion_écologique	●						●	●			●
#activités_culturelles	●	●	●		●		●	●			●

## Une gestion par les habitants

Le renforcement de la cohésion entre habitants est souvent mis au cœur du processus dès la phase de planification. Mais c'est dans la durée et à travers la gestion quotidienne et usuelle du projet que la cohésion sociale et l'identité collective se voient renforcées et confirmées. Dans cette phase, le défi pour la communauté est de garantir la pérennité du projet, tant des objets bâtis (entretien et rénovation), que des principes qui sous-tendent le projet (objectifs sociaux et environnementaux). La communauté démontre alors sa capacité à fixer des règles de gestion pérennes et développe des innovations sociales permettant un habitat inclusif.

### #autogestion

La maîtrise par la communauté du projet d'habitat est au cœur des phases précédentes. Ici, la communauté développe les structures et les compétences nécessaires pour assumer la gestion du projet à long terme. Le défi est, à l'échelle locale, de gérer de manière autonome les aspects financiers, l'entretien des bâtiments, la gestion des espaces communs, le développement d'activités internes, etc. Pour ceci, les communautés de la plupart des projets analysés mettent en place des comités thématiques qui construisent les compétences de gestion requises en interne. Il s'agit généralement d'une évolution des structures développées dans les phases précédentes du projet. Le renforcement de l'autonomie de la communauté se fonde alors sur le développement de structures démocratiques et requiert une bonne circulation de l'information et une forte cohésion au sein du groupe.

Ces tâches de gestion sont cependant complexes à assumer par la communauté et pour garantir que le groupe dispose de l'ensemble des compétences nécessaires, plusieurs projets (Fucvam, Cencovicod, OPP, Champlain, Milton Parc, Kambi Moto) ont mis en place des programmes de formation internes qui portent sur l'entretien des immeubles, la gestion comptable, les

questions juridiques, le fonctionnement interne, etc. L'objectif est de développer des compétences spécialisées renforçant l'autonomie de la communauté.

La capacité de la communauté à gérer des projets s'exerce couramment à l'échelle de petites unités de voisinage (immeuble, unité de quartier, etc.). Cependant, plusieurs projets analysés dans cet ouvrage se développent à des échelles urbaines conséquentes : Mehr als Wohnen, Milton Parc, Champlain, Klong Bang Bua, Villa El Salvador. Dans ces contextes, il est nécessaire de développer des structures de gouvernance fondées sur la représentation et la délégation. La communauté construit alors une structure composée de représentants élus parmi les habitants. Les négociations à l'échelle du quartier et le dialogue avec les acteurs publics sont donc mis en œuvre à travers ces structures de représentation plus complexes. Dans un principe de subsidiarité, les questions d'entretien des bâtiments ou de gestion du voisinage sont toujours traitées au niveau le plus local possible. Ces mécanismes permettent l'émergence d'une gouvernance participative à plus grande échelle.

Cependant, avec l'évolution dans le temps du projet et des habitants, se pose la question de garantir l'intérêt commun à long terme. Se posent notamment les questions d'éventuels processus de gentrification, de renfermement de la communauté sur elle-même, ou de spéculation foncière. On observe deux approches principales : le développement de mécanismes régulateurs internes et le développement d'une gouvernance multi-acteurs.

### #gouvernance\_multi-acteurs

Pour garantir la pérennité des objectifs sociaux, la communauté peut inclure dans sa gouvernance des acteurs publics ou d'autres acteurs externes. C'est le cas notamment du projet Champlain Housing Trust qui développe une organisation tripartite avec un conseil des directeurs composé, à proportion égale, des résidents des logements du CLT, des résidents du quartier non-logés



par le CLT et de représentants du gouvernement local. Il en va de même pour la coopérative Mehr als Wohnen qui inclut dans son comité, en plus d'une majorité de représentants des différentes coopératives membres, des représentants du gouvernement local et de l'association nationale des coopératives d'habitation. Dans ce cas, les habitants gardent un droit de décision majoritaire. Le projet Mehr als Wohnen s'appuie cependant sur ce partenariat public pour affirmer les règles de mixité sociale et les standards écologiques à respecter.

Les partenariats entre acteurs publics et communautés sont ainsi l'opportunité de construire des mécanismes régulateurs posant des règles pérennes sur la gestion des terrains, la mixité sociale et les objectifs écologiques, etc. Ces mécanismes régulateurs externes, s'ils sont souhaitables, ne remplacent aucunement l'engagement interne de la communauté.

### #mécanismes\_anti-spéculatifs

On observe la mise en place de mécanismes régulateurs visant à pérenniser la valeur commune des réalisations. Notamment les projets Fucvam, Cencovicod, Mehr als Wohnen, Milton Parc, Klong Bang Bua et Villa El Salvador appliquent des mécanismes dans lesquels les bâtiments sont propriété de la communauté et ne peuvent pas être revendus. Dans certains cas comme les CLT, une revente des bâtiments peut avoir lieu dans le cadre d'une régulation forte effectuée par la communauté. L'objectif général est d'extraire les bâtiments du marché immobilier spéculatif et de garantir leur fonction sociale à long terme pour la communauté.

### #mixité

La capacité d'inclusion sociale des communautés est l'un des points clés de la production sociale de l'habitat. Elle définit en effet l'ouverture de la communauté selon plusieurs paramètres qui sont mis en œuvre lors du processus d'attribution des logements ou de la

définition des bénéficiaires.

La mixité économique assure l'ouverture de la communauté à une mixité de revenus à travers notamment des mécanismes financiers solidaires. La mixité sociale définit la capacité d'inclusion des plus défavorisés, des personnes handicapées, etc. La mixité des genres garantit une approche 'non-patriarcale' de l'habitat qui s'exprime fortement dans plusieurs projets (Cencovicod, Kambi Moto, etc.). La mixité générationnelle assure quant à elle l'inclusion des personnes âgées (à travers des dispositions économiques et architecturales), et permet également aux jeunes de prendre une part active aux décisions.

Des projets comme Klong Bang Bua ont développé sur la durée une large palette d'outils et d'activités renforçant l'inclusion sociale des communautés. D'autres projets comme Mehr als Wohnen ont développé une analyse fine de la mixité lors de l'attribution des logements en utilisant des outils statistiques permettant d'être représentatif de la diversité culturelle locale.

### #fonds\_de\_solidarité

Afin de mettre en œuvre la mixité économique au sein de la communauté, certains projets ont développé des mécanismes de type fonds de solidarité.

Ainsi, les habitants de Klong Bang Bua ont mis en place des fonds d'assistance sociale (pour des urgences médicales, les taxes d'école, les décès, etc.), ainsi que des fonds d'aide pour les habitants les plus nécessiteux. Il en va de même avec la Cencovicod et la Fucvam avec leurs systèmes de fonds de secours. Mehr als Wohnen et Champlain ont également développé un fonds permettant un abaissement de loyer ponctuel assumé par la communauté, en cas de difficultés financières individuelles. Cette solidarité interne ne remplace pas les aides publiques au logement mais constitue un complément pertinent.

## #gestion\_écologique

Les systèmes constructifs choisis lors de la phase de planification et de construction sont certes déterminants pour l'impact environnemental des projets. Cependant, les usages quotidiens et les modalités de gestion sont déterminants dans la durée.

Plusieurs projets mettent au cœur de leur préoccupation la réduction des impacts environnementaux et développent des mécanismes régulateurs ou des formations à cet effet. La gestion des déchets au bord du canal est mise en avant par le projet Klong Bang Bua. La réduction de la consommation énergétique est mise au cœur du projet Mehr als Wohnen qui vise également à réduire l'utilisation de voitures individuelles. Les projets Champlain et Villa El Salvador développent quant à eux une gestion collective des espaces verts.

En complément de l'**#écoconstruction**, la **#gestion\_écologique** met en avant la capacité de la communauté à prendre en compte l'impact environnemental de son habitat, au quotidien et sur le long terme.

## #activités\_culturelles

Pour construire l'identité collective et la cohésion au quotidien, plusieurs projets mettent en place des activités culturelles qui construisent des liens sociaux. Klong Bang Bua organise par exemple des activités pour les enfants, construit des bibliothèques et des lieux de rencontre. Milton Parc porte une importance particulière à l'organisation de fêtes entre voisins, d'activités artistiques dans la rue ou de jardins communautaires. Mehr als Wohnen, de son côté, a créé un fonds pour les activités artistiques et un budget participatif pour les activités communautaires du quartier. De même, Milton Parc réinvestit ses excédents dans des activités bénéficiant à la communauté. La Fucvam et la Cencovicod intègrent, dès le début du processus, la construction de locaux destinés à des activités communes : centres communautaires, bibliothèques, etc.

## Conclusion

La cohésion sociale est au cœur des projets de production sociale de l'habitat et, si elle se construit dès les phases initiales, elle s'exprime effectivement dans la gestion à long terme. Cette gestion pose le défi de la pérennité des objectifs initiaux du projet. En effet, les objectifs et le contexte socio-économique de chaque habitat évolue avec le temps et peut induire, à terme, un éloignement des valeurs qui ont prévalu à l'origine du projet. Les mécanismes de gestion détaillés ici montrent que la communauté peut néanmoins développer une gouvernance interne et des partenariats à même de pérenniser tant les bâtiments que la vocation sociale et environnementale du projet.

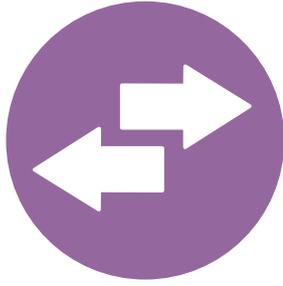
\* \* \*

*Lea Oswald, Cyril Royez, urbaMonde*

## Pour aller plus loin :

- OSTROM Elinor (1990), 'Governing the Commons, the evolution of institutions for collective action', Cambridge University Press.
- RODRIGUEZ Maria Carla (2009), 'Autogestión, políticas del hábitat y transformación social', Espacio editorial.
- CHATTERTON Paul (2015), 'Low Impact Living', Routledge.





# PARTAGER L'EXPÉRIENCE

L'expérience acquise par la communauté dans le développement de son projet peut être partagée à l'échelle régionale et internationale, afin d'inspirer et de soutenir de nouvelles initiatives.

	MEHR_ALS_WOHNEN	FUCVAM	CENCOVICOD	COOPHYLOS	CHAMPLAIN	KAMBI_MOTO	KLONG_BANG_BUA	MILTON PARC	PCMB	ORANGI_PILOT_PROJECT	VILLA_EL_SALVADOR
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11
#documentation_systématisée	●	●			●	●	●	●	●	●	●
#échanges_in_situ	●	●	●		●	●	●			●	●
#réseaux_faïtiers	●	●	●	●	●	●	●			●	
#médias_et_événements	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●
#prix_thématique		●			●	●	●	●	●	●	

## Le partage d'expériences comme source d'inspiration

Le partage d'expériences permet la consolidation et la dissémination de projets de production sociale de l'habitat. Son objectif est de permettre aux porteurs de projet de partager les stratégies développées face à des problèmes similaires. L'échange direct entre communautés est ainsi une source importante d'inspiration et permet de construire des liens entre projets à l'échelle locale et internationale. L'appui d'acteurs externes – académiques, non-gouvernementaux et réseaux faïtiers – est alors déterminant pour catalyser ce processus. On soulignera que les expériences ne peuvent pas être simplement reproduites à l'identique, mais doivent passer par une adaptation aux différents contextes culturels, sociaux et économiques.

## #documentation\_systématisée

La documentation systématisée d'un projet consolide le savoir pour les porteurs de projets et participe au développement institutionnel. Il facilite également le partage et la dissémination d'expérience avec des acteurs externes. Ceci se manifeste par la production de publications, de manuels, de vidéos, d'entrevues, de cartographie ou par la collecte et la compilation de données. Cette production d'information est idéalement réalisée par les protagonistes du projet afin de favoriser un travail réflexif sur la pratique et développer les capacités de l'organisation.

Certains projets ont développé ces compétences en interne : l'OPP à travers son Institut de Recherche et de Formation, ou le projet Champlain Housing Trust qui a investi dans la documentation et l'élaboration de guides méthodologiques permettant de systématiser le modèle afin d'en faciliter la dissémination à l'échelle nationale et internationale.

Les communautés ont cependant rarement comme objectif prioritaire cette systématisation de leur pratique, c'est pourquoi les acteurs externes – académiques et ONG – jouent un rôle catalytique essentiel.

Ils apportent une vision critique et un regard croisé sur les expériences, ainsi que des réseaux de distribution (journaux, conférences, réseaux entre les universités) qui renforcent la reconnaissance des expériences.

## #échanges\_in\_situ

L'apprentissage de communauté à communauté à travers des échanges de terrain permet une interaction directe avec la réalité locale, sans interface académique externe. Visiter un projet établi, parler à ses acteurs, voir les résultats réels et réalisables peut être très inspirant et motivant. Les acteurs de base sont alors impliqués dans une transmission directe de l'expérience, qui relève plus de la tradition orale qu'écrite, irremplaçable, en complément des documents écrits, vidéos, etc. Les échanges sont généralement organisés par les protagonistes du projet et peuvent recevoir le soutien de réseaux faïtiers et d'organisations externes.

Les expériences d'échanges horizontaux de SDI et ACHR sont un exemple majeur de ce type d'échanges, dans lequel les communautés de quartiers informels visitent d'autres pays et partagent leur expérience avec d'autres organisations locales similaires. Ceci permet non seulement la transmission de techniques alternatives de construction, de modèles organisationnels, financiers et de gestion, mais permet également de tisser un réseau de solidarité entre les communautés. La Fucvam s'est également engagée dans une initiative d'échange et de dissémination à l'échelle de l'Amérique Latine.

## #réseaux\_faïtiers

Les réseaux faïtiers nationaux et internationaux permettent de consolider un modèle et de faciliter sa dissémination. En se coordonnant à l'échelle internationale, ils amènent une reconnaissance élargie des processus de production sociale de l'habitat et permettent des négociations à plus grande échelle.

Le mécanisme Baan Mankong, par exemple, est aujourd'hui consolidé en un réseau national rassemblant



des communautés de plus de 200 villes. Ce modèle national bénéficie également de l'échange entre projets similaires dans toute l'Asie au sein de ACHR.

Les groupes d'épargnes communautaires de Slum Dwellers International échangent à travers des mécanismes, tant nationaux qu'internationaux. Le réseau des CLT américain développe, quant à lui, un mécanisme permettant de répondre aux questions des nouveaux projets par l'expérience acquise des projets existants. Il facilite aussi des échanges avec des CLT européens.

Le modèle des coopératives par aide mutuelle a également été disséminé dans plus de douze pays d'Amérique Latine et est consolidé à travers un réseau faitier régional (Coceavis) coordonné avec Habitat International Coalition.

## #médias\_et\_événements

Les événements régionaux et internationaux (World Urban Forum, réunions thématiques, etc.) offrent une visibilité pour les réseaux faitiers et constituent des plateformes d'échange permettant de présenter des projets locaux en soutenant la dissémination des expériences. Ils supposent néanmoins des organisations lourdes et un investissement fort des porteurs de projets.

Les médias en ligne peuvent rétrécir les distances géographiques et augmenter l'échange d'information à travers des réseaux sociaux liant les communautés. Cependant l'accès aux réseaux sociaux n'étant pas universel, les médias traditionnels (journaux, radio et télévision) gardent leur importance. Localement, ces médias sont généralement plus accessibles et informent un large public. Plusieurs projets comme Kambi Moto, la Fucvam, Villa El Salvador ont développé des radios ou des journaux locaux et une stratégie de visibilité locale en lien avec leurs objectifs politiques.

## #prix\_thématique

Les prix thématiques sont des outils pertinents

pour augmenter la visibilité des pratiques. Généralement combinés à des échanges de terrain et des événements internationaux, ils permettent de soutenir la documentation et la dissémination de projets réussis. Le Prix Mondial de l'Habitat a ainsi documenté et primé plusieurs projets analysés dans cet ouvrage (Fucvam, Kambi Moto, OPP, Champlain). Cette reconnaissance des projets renforce la capacité des lauréats à négocier, tant avec les gouvernements locaux et nationaux, qu'avec les acteurs de soutien.

## Conclusion

Le partage d'expériences permet un changement d'échelle des projets de production sociale de l'habitat en sensibilisant de nouveaux acteurs au potentiel offert par ces modèles et en stimulant la demande pour ce type d'approche. Il permet aussi d'influencer les politiques de l'habitat en documentant les impacts sur le terrain et en portant un plaidoyer global. Finalement, le partage d'expériences possède un effet fédérateur qui crée des convergences entre communautés, stimule le développement de réseaux et inspire les citoyens à s'impliquer dans des démarches locales de production sociale de l'habitat.

\* \* \*

*Mariangela Veronesi, BSHF  
Léa Oswald, urbaMonde*

## Pour aller plus loin :

- PATEL Sheela & MITLIN Diana (2002), 'Sharing experiences and changing lives', Community Development Journal.
- McFARLANE Colin (2011), 'Learning the City : Knowledge and Translocal Assemblage', Wiley & Sons.
- [worldhabitatawards.org](http://worldhabitatawards.org)



Cet ouvrage est distribué selon les termes de la licence 'Creative Commons Attribution - Partage dans les Mêmes Conditions'. 4.0



Impression climatiquement neutre : en achetant ce livre, vous soutenez un projet de reboisement au Brésil.

**ClimatePartner**<sup>o</sup>  
**climatiquement neutre**

Impression | ID 10170-1512-2292

Cette publication est rendue possible grâce au soutien de la Fondation Charles Léopold Mayer.



Une version publiée en ligne est disponible sur : [Citego.info](http://Citego.info)



**Dépôt légal : novembre 2015**

Cyril Royez, urbaMonde

**Auteurs :**

Cyril Royez | Bea Varnai | Léa Oswald | Iman Salama  
| Mariangela Veronesi

**Graphisme :**

Alice Lathoud

**Relecture :**

Olivia Boutay | Suzanne Lerch | Julien Wæssner |  
Marine Lamare

On tend parfois à considérer l'habitat comme un produit fini, et les habitants comme des consommateurs passifs de cet objet : la ville ! Au contraire, cet ouvrage vise à montrer comment les habitants peuvent être acteurs de leur ville, producteurs de leur lieu de vie.

La production sociale de l'habitat postule la capacité des communautés locales à produire et gérer le territoire en tant que commun ; c'est à dire comme une ressource partagée dont la gouvernance est construite du bas vers le haut, du bâtiment 'coopératif' en passant par l'échelle du quartier, avec ses espaces communs et ses infrastructures de proximité, jusqu'à l'échelle de la ville.

Dans une première partie, cet ouvrage propose un tour du monde en onze projets, racontés par leurs protagonistes. Dans une deuxième partie, il tisse des liens thématiques entre les projets, entre les contextes spécifiques, pour faire émerger des défis communs.

## En partenariat avec :



Habitat  
International  
Coalition



SHACK / SLUM DWELLERS INTERNATIONAL  
[ SDI ]



NATIONAL  
COMMUNITY LAND TRUST  
NETWORK



ISBN 978-2-8399-1736-0

