Les Coopératives d'habitat en questions

Contributed by Administrator
Thursday, 27 January 2011
Last Updated Thursday, 27 January 2011

La quarantaine de participants de l'atelier n°1 ont développé un thème portant sur la mise en place de ces structures de l'économie sociale et solidaire dans le cadre de la stratégie nationale de financement et de promotion du logement social.

Peut-on et déjà créer des Coopératives d'habitat même si l'encadrement juridique existant n'est pas encore été adapté (loi de 1992 sur les coopératives plutôt prévue pour les Coopératives agricoles) ? Avant de lancer les Coopératives d'habitat existantes, a-t-on mesuré les risques de non-remboursement de la part des coopérateurs ? S'interroge une participante lors des échanges et débats des travaux de l'atelier n°1 de la Triennale de Maroua dont le thème était axé sur les Coopératives d'habitat et la mise en oeuvre de la stratégie nationale de financement et de promotion du logement social.

Aude Cuzon, facilitatrice de l'atelier et par ailleurs responsable du Bureau d'appui aux Mutuelles et Coopératives d'habitat à l'Ong ASSOAL répond : « Des Coopératives d'habitat se sont déjà créées sous la loi de 1992, par conséquent ce n'est ni défendu, ni impossible. En revanche, un texte spécifique aux Coopératives d'habitat permettrait d'encadrer leurs activités en tant qu'actrices de l'économie sociale et solidaire, sans qu'elles soient plus longtemps confondues avec les promoteurs immobiliers. Cela leur permettrait également d'exercer en toute légalité et d'obtenir un certain nombre d'avantages de l'Etat ».

Défaillances

Pour la seconde interrogation : « Il est certain que comme pour toute entreprise qui se lance, il existe un risque d'échecs. Cependant différentes mesures peuvent être prises pour limiter ce risque. Par exemple, l'adhésion à la coopérative comme projet de logement familial : si le porteur est défaillant, un de ses proches parents, désigné à l'adhésion même, peut le suppléer ». De plus, parmi les 12 propositions de la stratégie nationale de financement du logement social, figure en bonne place, la création d'un fonds de garantie pour suspendre ou effacer la dette des coopérateurs qui se retrouveraient insolvables suite à un accident de la vie, ceci dans le but d'éviter de jeter des familles à la rue au pire moment de leur existence.

Mise en réseau

Pour sa part, Max Rodriguez, conseiller technique du ministre du Développement Urbain et de l'Habitat (MINDUH), insiste sur l'importance de mener de bonnes études de faisabilité avant le démarrage de la Coopérative car, selon lui : « Seul le marin qui connaît sa destination bénéficie de vents favorables ». Par ailleurs, il recommande vivement aux promoteurs de coopératives déjà existantes de se mettre en réseau « afin d'accroître leur visibilité et de mieux faire entendre leur voix ». Selon le conseiller technique du MINDUH, les Coopératives d'habitat, tant qu'elles ne reçoivent pas le soutien des pouvoirs publics, produisent des logements décentes très économiques ; ceux-ci ne deviennent « logements sociaux » qu'à partir du moment où ils reçoivent une contribution de l'Etat, que ce soit sous forme de subventions, de facilités fiscales ou foncières, ou autres. « D'où l'importance de parler d'une seule voix pour obtenir de l'Etat qu'il reconnaisse l'apport des coopératives dans la production de logements pour les ménages à revenus modestes et qu'il prenne les mesures adéquates en conséquence », conclut-il.

Bien avant ces pertinentes recommandations, le reste de l'atelier avait consisté, sous la houlette d'Aude Cuzon, à présenter les expériences de mise en place de la Coopérative d'habitat de Bamenda par Stephen Muma, celle de la Mutuelle d'habitat de Yokadouma (MUCOHS) à l'Est Cameroun dans le département de la Boumba et Ngoko par Serge Guensu et enfin le projet pilote de 10 logements sociaux à Nkolnkoumou et la Coopérative des habitants de Yaoundé pour le logement social (COOPHAYLOS) par Pierre Armand Nguiffo.