

Alternatives pour le logement populaire en Amérique latine et aux Caraïbes

Auteurs: Alessio Surian, Cristina Reynals, Paul Maquet Makedonski y Juan Carlos Calizaya Luna, de la UPU¹ AIH²

L'augmentation de la pénurie de logements, en particulier qualitative, est dûe au fait que la population n'est pas en mesure d'accéder aux marchés formels ni aux schémas proposés pour résoudre le problème, fondés sur une logique essentiellement commerciale qui a laissé les solutions entre les mains de structures presque exclusivement privées. En d'autres termes, les politiques foncières et immobilières mises en œuvre en Amérique latine et aux Caraïbes, basées sur le rôle facilitateur de l'Etat et son rôle subsidiaire du secteur privé, ont complètement échoué dans tous les pays de la Région.

Par conséquent, la dynamique réelle de la construction de la ville en Amérique latine s'appuie principalement sur l'auto construction. L'ampleur prise par les quartiers précaires est la preuve des efforts physiques, sociaux et économiques de la population, laquelle, face au besoin d'un endroit pour vivre et à l'impossibilité de l'acquérir étant donné le niveau des prix des logements, les a construits, étape par étape, avec des modalités et des méthodes différentes, qui font intervenir des processus de production mobilisant d'importantes ressources financières et impliquant les habitants, leurs familles, leurs économies et leur environnement. Ce processus commence habituellement par l'occupation d'un terrain vide, public ou privé, lotissement informel qui sera régularisé par la suite ainsi que l'accès aux services publics de base. Le long chemin de la consolidation du logement s'étale généralement sur 20 à 30 ans. La plupart de ces établissements sont constamment en danger d'expulsion pour de nombreuses raisons, souvent en rapport avec la spéculation immobilière ou pour faire place à la construction de projets d'infrastructure ou d'équipements. Une étude réalisée pour la BID par ACT Consultants - GRET en 2001³, a estimé que la construction progressive fournit une solution partielle en termes de coût et d'accessibilité financière, à partir de conditions irrégulières d'occupation des sols. Les cas analysés dans cette étude ont montré que l'ensemble des dépenses relatives à l'accès à la terre, l'urbanisation et les coûts de démarrage de l'opération, s'élèvent à environ 3 000-4 000 US \$ sur les terrains facilement accessibles et non soumis à la spéculation immobilière. Le coût minimum de la construction d'un module de 50 à 60 m², avec cuisine et salle de bain, est d'environ 4 000 US \$, la main-d'œuvre locale incluse. Pour les travaux d'extension et d'amélioration de cette construction, le financement correspondant au coût des matériaux pour une ou deux chambres avec une amélioration globale a été estimé à 2 000 US \$,. Au final, le coût du logement progressivement réalisé dans des circonstances appropriées, reviendrait à environ 10 000 US \$.

Dans la deuxième et la troisième décennie du 21^{ème} siècle, la part de la population urbaine mondiale passera de 50% aujourd'hui à 70% en un peu plus d'une génération. Les Nations Unies ont déclaré 2015 l'Année Internationale des sols. Selon l'ONU-Habitat, la prévalence du modèle standard d'urbanisation mondiale a provoqué des densités déséquilibrées, la ségrégation, la pauvreté et la dégradation de l'environnement. La FAO estime qu'au moins un tiers des sols est dégradé.

Face au besoin de proposer de nouvelles politiques foncières et de logement, alternatives aux

¹ UPU: Université Populaire Urbaine, voir http://fre.habitants.org/universite_populaire_urbaine

² AIH: Alliance Internationale des Habitants, voir <http://fre.habitants.org/>

³ Dans "Políticas alternativas de vivienda en América Latina y el Caribe", Colección Vía Urbana, Alianza Internacional de Habitantes, (2013) Imprimé par la Cooperativa Chilavert, Buenos Aires, Argentine.

paradigmes du marché, l'Alliance Internationale des Habitants a réalisé en 2014 un concours d'expériences innovantes de logements populaires dans lesquelles sont mises en évidence la participation des organisations sociales, l'articulation des différents niveaux de gouvernement, l'appui technique de professionnels ainsi que les instances juridiques et légales pour chacun des cas⁴.

Les 38 initiatives populaires proposées ont révélé une certaine capacité d'impact réel, contrastant avec les politiques néolibérales, dont la pratique pernicieuse du partenariat public-privé avec les autorités locales, les grandes entreprises de construction et de l'immobilier, les banques et les patrons du béton qui détruisent le tissu social des communautés ainsi que la biodiversité.

Ces expériences constituent une base sociale concrète pour aider à développer sur le continent sud américain la mobilisation unitaire pour atteindre les objectifs de la proposition stratégique de « sortir du marché pour loger dignement un milliard de personnes » à travers le monde. Lancée par l'Alliance Internationale des Habitants, cette proposition est au coeur des mobilisations, sur les différents continents, exigeant un changement radical, à savoir des politiques foncières et de logement fondées sur les droits humains et de l'environnement et la responsabilité des habitants d'être constructeurs et co-décideurs reconnus des établissements humains, et non de simples clients et usagers des territoires. C'est-à-dire, des politiques fondées sur les paradigmes alternatifs à ceux, néolibéraux, promus par le *Manifeste des villes* pour le sommet de l'ONU, Habitat III (Quito, Octobre 2016).

A cet effet, une sélection a été faite parmi les projets ayant été distingués à l'occasion du Forum Social Populaire Urbain (Medellín, Avril 2014), alternatif au Forum Urbain Mondial de l'ONU-Habitat.

Ce Forum Social Populaire Urbain a renforcé la voie vers la construction du Forum Social Urbain Mondial en 2016, alternatif à Habitat III, en passant par l'Assemblée Mondiale des Habitants (FSM Tunis, Mars 2015), espace unitaire d'échange d'expériences et de stratégies, notamment dans le domaine du logement populaire de tous les continents.

Dans cette publication, nous exposons les projets ayant obtenu les trois premiers prix du concours mentionné ci-dessus et qui correspondent à des expériences au Salvador, en Bolivie et au Pérou :

- Gestion des fonds italiens auprès de l'Assemblée Législative pour le projet de coopérative d'habitation dans le centre historique de San Salvador (CHSS) »⁵, Coordinadora Centroamericana Autogestionaria de Vivienda Solidaria (COCEAVIS)⁶
- Logement sain et productif pour le Tropique de Cochabamba⁷, Fondation Pro-Habitat⁸
- Une alternative durable pour une vie digne sur les pentes de Lima⁹, Programme municipal pour un logement durable – KUELAP- El Agustino¹⁰

⁴ Voir

http://fre.habitants.org/la_voie_urbaine/loger_un_milliard_de_personnes/premier_concours_regional_des_alternatives_pour_le_logement_populaire

⁵ Premier Prix, Concours Régional des Alternatives pour le Logement Populaire -AIH, 2014

⁶ COCEAVIS: Reparto Santa Alegría, #7 calle L-B, Ciudad Delgado, San Salvador, El Salvador

⁷ Deuxième Prix, Concours Régional des Alternatives pour le Logement Populaire -AIH, 2014

⁸ Fundación Pro-Hábitat: Calle Hamiraya Nº 511 esq. México, Cochabamba, Bolivie

⁹ Troisième Prix, Concours Régional des Alternatives pour le Logement Populaire – AIH, 2014

¹⁰ KUELAP: MZ. G LTE. 3 – A.H. 9 de Octubre – El Agustino, Lima, Perou

Il a été convenu d'un modèle de fiche qui prendra en compte les critères généraux suivants :

Approche inclusive	Mise en oeuvre des droits
	Intégration dans le quartier
	Intégration dans la ville
Approche participative	Définition du projet
	Conception
	Rôle de l'organisation
	Mise en oeuvre
Amélioration des conditions de vie	La proposition aborde positivement la problématique de la population impliquée
	La proposition permet d'améliorer de manière efficace les conditions de vie de la population (indicateurs)
Logement convenable et abordable	Localisation
	Conception
	Distribution
	Voies de communication

**“Gestion des fonds italiens auprès de l'Assemblée Législative
pour le projet de coopérative d'habitation
dans le centre historique de San Salvador (CHSS)”**

**Coordinadora Centroamericana Autogestionaria de Vivienda Solidaria -
COCEAVIS-**

Résumé : Impact de l'action de la COCEAVIS en faveur de l'accès au logement d'intérêt social en Amérique Centrale. Résultats obtenus au Salvador, avec la Coopération italienne, dans la démarche de réhabilitation de la fonction résidentielle du centre historique de San Salvador (CHSS), contribution à la lutte du mouvement coopératif pour le droit à l'habitat autogéré par l'entraide.

Date de réalisation: 2010 -à aujourd'hui

- **Approche inclusive**
Mise en œuvre de droits
Intégration au sein du quartier
Intégration à la ville

Les actuels et futurs bénéficiaires de cette action sont les 325 familles à bas revenus habitant dans le Centre historique de San Salvador, organisées selon le modèle coopératif de logement par l'entraide [cooperativista de vivienda por ayuda mutua – CVAM].

Le Centre Historique de San Salvador (CHSS), premier centre urbain du pays, connaît une transformation continue depuis le début de la métropolisation de la capitale dans les années cinquante, et constitue l'épicentre urbain à partir duquel les autres villes de l'aire métropolitaine se sont développées. Historiquement, il a subi plusieurs mutations qui l'ont mené, du plein essor urbain et démographique correspondant à sa période de très fort développement économique, à l'actuel état d'abandon et de précarité qui caractérise les conditions de logement d'une population aujourd'hui raréfiée (environ 54 habitants par hectare). Depuis les années quatre-vingt et quatre-vingt-dix, et le départ progressif des populations à revenus moyens et supérieurs vers le nord de la ville, la situation socio-économique et les conditions de logement se sont détériorées. Le centre historique est devenu insalubre et, malgré les facilités de raccordement en centre ville, la fourniture de services de base y est devenue défailante, en particulier dans les *mesones* [logements anciens subdivisés en micro-logements] et autres types d'habitats dégradés. Une situation aggravée par le tremblement de terre du 10 octobre 1986, au cours duquel près de 36% du parc résidentiel a été détruit, et la faiblesse des mesures d'encadrement et de planification urbaines.

À l'heure actuelle, on identifie dans l'ensemble du CHSS un grand nombre d'espaces et de constructions dans un état de délabrement et d'occupation critique: en 2000, on comptabilisait un total de 456 parcelles occupées par des édifices et/ou des terrains abandonnés (28%) ou sous-utilisés (72%). À ce bilan viennent s'ajouter plus de 80 occupations précaires (50 *mesones*, 3 communautés marginales et 36 copropriétés) à ce jour consolidées, signe évident d'une grave dégradation de la fonction résidentielle dans l'ensemble du CHSS. Les populations qui dynamisent le plus le CHSS et y circulent le font en fin de journée. Le soir, quand ces populations ont rejoint les secteurs résidentiels des cités périphériques ou "dortoirs" ¹¹, l'espace urbain du CHSS, ses services de base et son infrastructure viaire sont inutilisés. Seuls 21% de l'espace urbain sont utilisés à des fins résidentielles, répartis en majorité sur les pourtours du centre-ville étendu, en particulier dans le secteur est: dans les quartiers San Esteban, Concepción et La Merced.

Les conditions de vie quotidiennes des habitants de ce type de logements, dont le revenu par foyer

¹¹ Appelées ainsi en raison du fait que la majorité de leurs habitants n'y sont actifs ni économiquement ni socialement; ils ne s'y rendent que parce qu'ils y résident.

se situe sous le seuil de pauvreté, sont extrêmement préoccupantes en ce qui concerne les aspects suivants: sécurité juridique et physique du logement, insalubrité liée au surpeuplement, carences graves d'infrastructures et de services de base, peu ou pas de nœuds de connexion avec la trame urbaine, dégradation chronique de l'espace public, et vulnérabilité face à d'autres problématiques de caractère plus social, comme la prédominance des comportements violents dans les dynamiques de communication et d'interactions personnelles et collectives.

- **Approche participative**

- Définition du projet
- Conception
- Rôle de l'organisation
- Mise en œuvre

La grande précarité résidentielle et sociale dont souffrent ces familles est l'une des réalités auxquelles le modèle CVAM apporte des solutions globales et concrètes, qui ont été reprises par la COCEAVIS dans ses programmes d'action. Plusieurs centaines d'occupants d'habitats populaires du CHSS sont aujourd'hui organisés au sein de 11 associations coopératives de logement par l'entraide (CVAM), dont 9 – représentant environ 300 familles – sans projet de logement. À ce jour, 2 projets de logement ont été formalisés pour 2 de ces CVAM: celui du Mesón Palacios, porté par l'ACOVICON, et celui du Mesón Mayén porté par l'ACOVINDEPENDENCIA (*voir Annexe1*).

Toutes ces associations sont organisées au sein de la Federación Salvadoreña de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FESCOVAM) [Fédération salvadorienne de coopératives de logement par l'entraide], structure de deuxième niveau qui réunit les responsables des CVAM dans le but de promouvoir et de consolider le modèle CVAM au Salvador. Ainsi, la nécessité de rassembler toujours plus de forces pour résoudre la problématique du CHSS à travers la reconquête de sa fonction résidentielle et la promotion du modèle coopératif, tout en conjuguant ces deux axes afin de produire une offre de logements durable et autogérée pour ces familles, se présente comme un champ d'action stratégique.

C'est dans ce contexte que la COCEAVIS a initié l'actuelle initiative de gestion des fonds italiens sous le contrôle de l'Assemblée législative, pour la réalisation de projets coopératifs de logement dans le CHSS. Ce secteur présente un fort potentiel de développement pour le modèle coopératif et en termes de réduction du déficit de logements dans la zone. Ces fonds gérés en collaboration avec la Coopération italienne, ainsi que le fonds accordé au gouvernement du Salvador, par l'intermédiaire du vice-ministère du Logement et du développement urbain (VMVDU), sont destinés à financer des logements pour les habitants du CHSS organisés en coopératives de logement par l'entraide (CVAM), constituées préférentiellement d'une majorité de cellules familiales à faibles revenus dirigées par des femmes. Le montant du financement accordé est de 12 000 000 € (douze millions d'euros), il devra être mis en œuvre sur une période de quatre ans (de novembre 2012 à novembre 2016).

Cette proposition de gestion de fonds est née d'une rencontre entre l'Ambassade d'Italie et la FUNDASAL autour d'une recherche sur l'usage des sols et la précarité des conditions de logement des familles habitant le CHSS. Intéressée par le modèle CVAM, la Coopération italienne a pu découvrir quelques-unes de ses réalisations avec la FUNDASAL, et s'est proposée de financer des projets de logements dans ces secteurs, donnant lieu au prêt actuellement géré. Cela a permis, suite à un processus ardu de sensibilisation, que le VMVDU s'intéresse également au modèle CVAM et élabore un plan d'action qui intégrera les coopératives ainsi que leurs familles dans la mise en œuvre des fonds italiens.

Le modèle CVAM était jusqu'à aujourd'hui totalement inconnu des institutions de l'État concernées, ce qui a donné lieu à la première difficulté à surmonter dans le cadre de la gestion des fonds. La version initiale du plan d'action élaborée par le VMVDU ne considérait en effet pas les CVAM, ni aucune de leurs organisations représentatives, comme des parties prenantes de la réalisation des projets de logements, mais comme de simples bénéficiaires.

Cette première version se concentrait sur la réalisation d'un programme de type "clés en main", qui aurait fourni un produit final aux familles bénéficiaires, en excluant du processus les composantes d'entraide et de propriété collective. L'action de sensibilisation menée par la FESCOVAM avec les conseils de la FUNDASAL a permis à cet égard d'intégrer un Conseil consultatif, auquel participent activement la FESCOVAM et les CVAM, et d'inclure l'entraide et le principe de "propriété collective" à la dernière version du plan d'action. Reste toutefois un certain nombre de carences auxquelles la FESCOVAM s'efforce de remédier, en définissant et en proposant des mécanismes tels que le Conseil consultatif dont elle serait partie prenante.

La COCEAVIS et la FESCOVAM ont été pionnières dans cette démarche de sensibilisation, en organisant des actions visant à donner plus d'importance et de visibilité au modèle CVAM dans les processus de conception, de mise en œuvre et de réalisation des projets d'habitat. En tant que parties intégrantes de la FESCOVAM, les CVAM et leurs familles de coopérateurs se sont également vues directement impliquées dans l'ensemble du processus, du début jusqu'à la fin, validant ainsi le potentiel de ce modèle pour mener à bien ce type de projets dans une approche globale de participation populaire.

La gestation d'un mouvement centraméricain visant à fédérer les efforts du mouvement coopératif de logement par l'entraide, qui prenait corps dans les différents pays de la région, a commencé en 2004. La COCEAVIS s'est constituée en 2010, suite à différentes opérations d'échange. Elle fédère l'action de 72 coopératives centraméricaines au sein d'une initiative unifiée contre l'habitat précaire. Elle œuvre au renforcement permanent de sa structure organisationnelle, dont font partie les organisations coopérativistes du Guatemala, du Salvador, du Honduras, du Nicaragua et du Costa Rica, par la promotion du modèle coopératif du logement autogéré par l'entraide (cooperativas de vivienda por ayuda mutua: CVAM) dans les mouvements de pression sociale pour l'amélioration des politiques publiques. Elle impulse ainsi la création de cadres légaux et institutionnels garantissant le droit à un logement convenable et accessible aux familles les plus modestes qui constituent le mouvement. Et elle a réussi de cette manière à se positionner comme un acteur du changement social et politique à l'échelle de l'Amérique centrale.

Les défis majeurs auxquels se trouve confrontée la COCEAVIS dans sa démarche sont liés aux principes directeurs spécifiques des projets. À l'heure actuelle, ceux-ci ne prévoient pas les mesures et instruments nécessaires à l'application intégrale et fidèle des trois principes fondamentaux du modèle CVAM, en particulier l'autogestion⁴ ainsi que la participation des CVAM en tant qu'exécutrices de leurs propres projets de logements.

Jusqu'à présent, l'élaboration des conceptions participatives pour la réalisation de projets de logements reste soumise à appel d'offres. Dans ces conditions de sous-traitance, on court le risque que la réalisation soit faite par des entreprises privées, qui ne seraient pas intéressées par l'application du modèle CVAM – ou de l'un de ces principes fondamentaux – et pourraient même s'y opposer, ce qui entraverait gravement la reproduction du modèle.

En outre, la base légale du projet est la loi LACAP, qui établit que les projets doivent être exécutés selon les modalités de l'appel d'offres aux entreprises privées afin que celles-ci concourent aux adjudications. Ce qui constitue un obstacle. Il est nécessaire de proposer que les CVAM soient incluses en tant qu'exécutrices directes de la construction des projets, étant donné que l'application du modèle CVAM requiert une spécialisation que le secteur privé de la construction au niveau national ne possède pas. De plus, il a été proposé que la FESCOVAM fasse partie du Conseil consultatif, et qu'elle participe à l'élaboration des appels d'offres et aux concours de projets de conception participative.

L'aspect innovant essentiel de ce processus d'incidence sociale réside dans la participation de la

population à tous les niveaux du projet : depuis la conception jusqu'à la construction des ensembles de logements. Le travail de la COCEAVIS contribue à faire de la population le moteur de ses propres processus d'incidence politique pour la transformation de ses conditions de vie. Ce faisant, elle favorise le retour de la base vers le champ politique. Dans ce cadre, la COCEAVIS propose, concernant le processus de sensibilisation en cours en faveur des CVAM, que deux structures organisationnelles déjà consolidées (la FESCOVAM et les CVAM) constituent les espaces de représentativité et de participation de la population bénéficiaire dans la mise en œuvre du programme et que, de cette manière, les familles de coopérateurs et leurs responsables deviennent des acteurs clés du processus.

Si les deux entités auraient des fonctions différentes en tant que participantes au programme, elles sont d'égale importance et complémentaires. Les CVAM prendraient en charge l'administration et la réalisation directe du projet, en coordination avec le maître d'oeuvre. La FESCOVAM assumerait plutôt un rôle d'entité de contrôle, afin d'assurer le suivi nécessaire au respect des statuts concernant l'application effective du modèle coopératif, la participation populaire, et les garanties de conditions de financement appropriées et d'habitabilité des projets.

Les fonctions spécifiques proposées pour les CVAM et la FESCOVAM sont les suivantes:

FESCOVAM

- ✦ Contrôler le processus de tirage au sort des familles conformément aux statuts.
- ✦ Veiller au suivi du projet et à l'application du modèle de CVAM dans tous les projets de logements.
- ✦ Coordonner le suivi de chaque projet de logement avec la coopérative concernée.
- ✦ Repérer des offres de terrain pour les projets de logement.
- ✦ Participer à la Commission de suivi: participer à toutes les réunions de coordination et s'acquitter de ces fonctions.
- ✦ Assurer le suivi des conditions de crédit et de leur application.

CVAM

- ✦ Organiser les comités nécessaires à l'administration du projet conformément au modèle CVAM, et coordonner avec le maître d'oeuvre l'organisation initiale, les tâches préalables, les tâches à réaliser au cours de l'exécution et celles concernant la formation et la préparation à l'entretien des constructions.
- ✦ En plus de l'apport en main d'œuvre, participer aux différentes commissions organisées pour l'administration du projet et remplir les fonctions définies pour chaque commission.
- ✦ Participer au Comité de suivi des projets, en s'acquittant des fonctions de cette instance.
- ✦ Coordonner avec la FESCOVAM le suivi des différents projets.

•Amélioration des conditions de vie

Approche positive de la problématique par la population impliquée
Indicateurs d'amélioration des conditions de vie de la population

La COCEAVIS a réalisé (et prévoit de réaliser) de nombreuses actions afin d'accroître son intervention dans les politiques publiques et sur les cadres légaux, dans le but de créer un environnement favorable au développement et à la consolidation du modèle CVAM comme politique d'État, doté d'allocations budgétaires fixes. La coordination des programmes de travail au niveau de l'Amérique centrale visant à faire émerger une incidence politique à partir de la base, à travers les organisations sociales et le mouvement coopératif intégrant les mêmes familles issues des secteurs populaires, fait partie des actions qui contribuent le plus à cet objectif.

Outre les aspects innovants et en relation avec la participation de la population à ces processus, les propositions de projets intègrent une approche globale de gestion du risque socio-environnemental. Les CVAM ont la possibilité d'élaborer leurs projets participatifs, de choisir les terrains et les procédés constructifs finaux sous l'angle de la diminution du risque lié aux vulnérabilités physiques et sociales des projets à construire. Par ailleurs, les critères de sélection des coopératives mettent l'accent sur la préférence accordée aux CVAM composées en majorité de

femmes, conférant au programme une dimension d'égalité de genre quant à l'exécution et aux résultats: plus les familles de coopérateurs seront celles qui exécuteront et réceptionneront les projets finaux, plus il sera garanti que la participation de la population et l'impact que le projet aura sur elles seront équitables.

- **Logement convenable et abordable**

- Localisation
- Conception
- Distribution
- Voies de communication

Les principes fondamentaux qui animent l'action de la COCEAVIS ont pour objectif principal l'expansion du modèle CVAM, comme réponse effective aux besoins en logements des populations pauvres et, selon une même ligne directrice, la fédération de l'engagement au niveau régional sur l'incidence, dans le but de garantir l'effectivité de la lutte sociale et politique du mouvement coopératif dans les pays d'Amérique centrale.

Fin 2010, des campagnes d'action sur les politiques publiques et les cadres légaux relatifs au logement populaire (campagnes de la Casita Solidaria), menées simultanément au Guatemala, au Salvador, au Nicaragua et au Costa Rica, ont entraîné des avancées significatives.

Parmi les résultats les plus concrets, on compte la gestion des fonds italiens pour l'amélioration du CHSS, ratifiée en milieu d'année. L'initiative a obtenu l'approbation de l'Assemblée législative par 51 votes sur 84, malgré les arguments partisans opposés par la droite. La pression exercée a également permis d'intégrer plusieurs aspects caractéristiques du modèle CVAM, déjà mentionnés plus haut, à la formulation du projet qui a été ratifié: la définition du concept de «propriété collective» dans le contrat d'usage et d'habitation des familles de coopérateurs, l'introduction de la modalité de l'entraide comme méthodologie à appliquer dans la réalisation des projets avec les CVAM, et l'élargissement des champs d'intervention des CVAM avec la création du Conseil consultatif, auquel participe directement la FESCOVAM.

Conclusion

Le projet, en s'inscrivant dans le Plan de Gouvernement 2009-2014 comme contribution à la réduction du déficit quantitatif de logements, participe ainsi à la réalisation des orientations stratégiques de la Politique du logement et de développement urbain, relevant de la Démocratisation du financement et de la réduction des coûts de construction du logement et du Renforcement du vivre ensemble et de la prévention de la violence, axes potentiels du modèle CVAM.

Parmi ses autres apports, le projet contribue à la réalisation de l'Objectif Du Millénaire 7D: «Avoir amélioré sensiblement, d'ici à 2020, la vie d'au moins 100 millions d'habitants de taudis», par le rôle important qu'il joue dans l'amélioration des infrastructures et l'introduction de services de base, par la réduction du surpeuplement et la construction de logements avec des matériaux durables.

Annexes

a) Plan ou schéma de localisation de l'expérience:

Annexe 1: "Localisation des projets CHSS"

Schéma de l'ensemble du CHSS divisé par zones. Les deux projets de logements (B et C) dont la version finale a été établie sont localisés sur ce schéma: le projet B correspond à la Mesón Mayén pour l'ACOVINDEPENDENCIA, le projet C à la Mesón Palacios pour l'ACOVICON. Est également localisé le projet A, Mesón La Décima, pour lequel le projet de construction n'a pas encore été défini et qui par conséquent ne possède pas encore de dossier technique. Il n'est pas pris en compte dans ces annexes.

b) Plan ou croquis architectural, photos et planches explicatives

Annexe 2: "Dossier technique ACOVINDEPENDENCIA"

Comprend une présentation générale des familles associées au sein de l'ACOVINDEPENDENCIA qui vivent dans le Mesón Mayén, et de leur situation actuelle. Inclut également des croquis, photos et plans architecturaux de la localisation du projet, les résultats des conceptions participatives avec

ACOVINDEPENDENCIA, la proposition de conception finale et autres éléments techniques complémentaires.

Annexe 3: "Dossier technique ACOVICON"

Comprend une présentation générale des familles associées au sein de l'ACOVICON qui vivent dans le Mesón Palacios, et de leur situation actuelle. Inclut également des croquis, photos et plans architecturaux de la localisation du projet, les résultats des conceptions participatives avec ACOVICON, la proposition de conception finale et autres éléments techniques complémentaires.

«Logement sain et productif pour Tropico de Cochabamba » Fondation Pro-Habitat

Résumé

Le projet « Logement sain et productif pour Tropico de Cochabamba » proposé pour 5000 logements, a concerné dans cette première étape 796 familles, qui ont également participé activement au processus de conception et d'auto-construction de leurs logements et ont été formées à la prévention des maladies endémiques, en tant que composantes du projet Logement Sain.

Date de réalisation : 2011 – à aujourd'hui

▲ Approche inclusive

Mise en oeuvre des droits
Intégration dans le quartier
Intégration dans la ville

Le projet est financé par le vice-ministère du Logement et du Développement Urbain (VMVU) comme projet pilote du Programme qualitatif ; organisations sociales (syndicats, OTB, ...) et communautés des municipalités de Tropico de Cochabamba organisées en «Comités fédérés pour le logement » (COVIs).

Le travail a été mené dans deux municipalités (Villa Tunari et Shinahota, voir annexe I, «Plans de localisation de l'expérience»), avec 17 communautés dans trois fédérations (5 à Shinahota et 12 à Villa Tunari)

La première étape a bénéficié à 796 familles ; dans une seconde étape (en discussion) près de 4200 familles seront concernées dans les municipalités de Chimoré, Puerto Villaroel, etc..

La désinformation de la population quant aux droits et responsabilités de l'exercice et de la jouissance d'un logement adéquat a demandé, au début, un effort de sensibilisation et d'engagement avec d'autres.

La résistance du PVS [Programme de logements sociaux] à mettre en œuvre ce projet qualitatif, en rupture avec le système traditionnel du Programme de logements sociaux. En effet, il est proposé ici de renforcer les processus sociaux pour chaque solution d'habitation, en proposant un service technique et social renforcé.

Les acteurs clés pour la gestion et le développement des projets ont été les familles, organisées au sein de chaque communauté dans un Comité de Logement (COVI) formé par un directoire de 6 personnes, hommes et femmes. En tant que représentants chargés du suivi du projet, ils évaluent, font respecter les accords du projet et les conventions communautaires / institutionnelles. Ils jouent le rôle d'autorités qui assurent le contrôle social non seulement auprès de l'entité qui exécute, le Ministère des Travaux Publics Services et Logement (MOPVS) et la supervision, mais aussi sur les familles elles-mêmes, pour faire respecter les engagements pris par chacun et par la communauté dans son ensemble, au sein de laquelle est défini jusqu'au soutien aux familles en situation difficile (accident, décès ou maladie des bénéficiaires du projet).

Ces 17 comités ont formé, à leur tour, un Comité fédéré pour le logement, élu par les 17 COVIs pour les représenter auprès des entités impliquées dans le projet:

1. Le MOPSV en coordination avec le vice-ministère du Logement dans le cadre de son programme de logements sociaux, qui assurent le financement et le contrôle du projet.
 2. L'organe superviseur COMAS, qui veille à la réalisation de la proposition de projet, à la fois dans ses composantes technique et sociale.
 3. Avec la Fondation Pro Habitat comme structure d'exécution, avec qui le projet s'est développé conjointement au niveau organisationnel et avec chacune des familles, créant une relation de transfert, menant des actions conjointes, tant au niveau administratif que social et technique.
- En parallèle, ont été menées des représentations auprès des autorités nationales (MOPVs, VMVU) et locales, en particulier avec le Gouvernement Municipal de Shinahota (GMS), pour la gestion des contributions spécifiques aux communautés.

Au sein de chacune des communautés, des équipes de travail, hommes et femmes, se sont

organisées pour l'administration et le contrôle de l'avancement du projet, délégués par la communauté elle-même et élus en assemblée par toutes les familles. Ce sont :

- *Les Promoteurs communautaires* - personnes volontaires élues par leur communauté pour accompagner 4 à 10 familles, et dont la tâche est de transmettre toutes les connaissances acquises pendant leur formation aussi bien en santé préventive qu'en maçonnerie, de contrôler les progrès de la construction et de délivrer les autorisations pour prendre les matériaux au magasin (toujours sous le suivi des techniciens affectés à la communauté).
- *Les magasiniers* - Responsables de la gestion des matériaux acquis pour le projet, ils réceptionnent les matériaux achetés selon les besoins et les remettent aux familles conformément aux accords établis. Ils tiennent les livres de comptabilité ainsi que le système Kardex, des recettes, des dépenses et des soldes (avec l'appui du technicien affecté).
- **Amélioration des conditions de vie**
La proposition aborde positivement le problème de la population concernée.
La proposition améliore effectivement les conditions de vie de la population (indicateurs).

Cette première étape a pour résultat le renforcement de 794 familles (responsables, femmes et jeunes) en matière de gestion communautaire, de contrôle et suivi, d'utilisation des ressources, de prévention, etc.

- Dans une première étape, 794 familles disposent d'un logement convenable pour vivre une vie décente, en améliorant leurs conditions d'habitation avec le changement des habitudes, l'organisation de l'espace et l'utilisation optimale des différentes pièces du logement, dans un environnement approprié, éclairé, aéré, exempt d'insectes, avec des espaces d'aide et des services de base.
- Les familles connaissent les moyens de contrôle des maladies endémiques et mettent en pratique des habitudes saines qui contribuent à réduire ces maladies.
- Les organisations sociales ont des leaders (responsables, femmes et jeunes) engagés dans le développement de la communauté à partir de l'exercice du droit à un logement convenable.
- Les familles consolident la production et la génération de ressources économiques dans des environnements sains et appropriés.
- Les capacités des familles sont renforcées pour faire face à de nouveaux défis dans leur vie personnelle et familiale, ce qui leur permet de participer à des espaces sociaux.

Cette phase commence avec l'appropriation du projet à partir de l'information sur son contenu et sa structuration lors d'assemblées qui sont convoquées de commun accord. Les institutions avec lesquelles peuvent être établies des alliances stratégiques (Assemblées, Unités éducatives, centres de santé) sont identifiées pour ensuite mettre en place une ligne de référence.

Le modèle, l'approche et la stratégie d'intervention du projet ont permis, pendant les phases d'évaluation, de validation et de développement de celui-ci, de compter sur la participation active et engagée des responsables et des candidats bénéficiaires, en obtenant l'implication sociale et l'autonomisation de ces acteurs, qui se sont maintenues pendant la mise en œuvre et après l'intervention, créant une synergie des volontés et des actions entre les différents acteurs du projet. Tout au long du cycle de vie du projet, toutes les décisions importantes ont été prises de manière concertée, d'abord entre les bénéficiaires des communautés, puis avec les responsables du projet (COVIs) et l'Entité Exécutante (EE), pour aboutir à des décisions prises entre les responsables, l'EE, et le PVS Reg. Cochabamba.

Le processus de conception constructive avec les prévisions budgétaires est une étape importante du projet : suivant le budget alloué à cette conception et à certaines typologies de logement, s'élaborent d'autres modèles avec la participation des COVIs. La famille utilise ceux-ci comme référence, avec une plus grande variété pour décider du type de logement si ce n'est pas l'un des modèles proposés ; ainsi la famille s'approprie davantage le projet.

Pour obtenir la participation et surtout l'implication des bénéficiaires, le modèle et la méthodologie d'intervention développés ont apporté au projet une qualité technique positive qui donne aux bénéficiaires la possibilité de décider des caractéristiques, de la taille et des fonctionnalités de leur logement, en fonction de leurs besoins et de leur capacité économique ; ceci leur a permis d'avoir une maison qui convient à leurs besoins, en dépassant la vision traditionnelle d'un logement fonctionnel basé sur des critères urbains et l'imposition de typologies déterminées.

Les conditions climatiques extrêmes telles que l'humidité et les fortes pluies de novembre à mars, font que les constructions se détériorent plus rapidement ce qui affecte à la qualité des logements. Pour ces raisons, la conception des logements propose de grands avant-toits et des galeries ou des corridors spacieux, pour se protéger du soleil et de la pluie et favoriser l'aération des espaces (nécessaire pour prévenir l'humidité), ainsi que le niveau du sol achevé 20 cm au-dessus de la crue maximale connue dans la région. Cependant, toutes les maisons n'ont pas l'habitabilité suffisante pour la famille (pas de moustiquaires, ni portes dans les chambres, qui empêchent l'entrée d'insectes et de vecteurs). Cela oblige à déterminer l'utilisation de technologies appropriées pour faire face à ces problèmes et qui seront prises en compte dans le coût du projet par les matériaux de construction à utiliser dans la maison, ainsi que le système constructif à développer.

▲ **Logement convenable et abordable**

Localisation
Conception
Distribution
Voies de communication

Face à l'augmentation de la population dans le Tropico de Cochabamba, les besoins de logement augmentent, les besoins de base non satisfaits dépassent 86,7% en raison de l'utilisation de matériaux inadaptés pour le logement, c'est à dire sols en terre battue, murs en bois sans finition, toits de tôle sans faux plafond, à laquelle s'ajoute du surpeuplement lié au manque d'espace (habituellement les maisons n'ont que deux chambres pour une moyenne de 5-6 personnes). En outre, elles ne disposent pas de certains services de base comme l'eau potable, l'énergie électrique et installation sanitaire. Dans cette situation, les familles subissent les conséquences de la précarité de leurs maisons, s'exposant à des maladies endémiques telles que malaria, fièvre jaune, dengue, paludisme, ainsi qu'aux intempéries comme les pluies dans la région, la plus humide de Bolivie tout au long de l'année. Les familles sont exposées à la chaleur et au froid extrêmes, ne disposant pas d'un logement qui réponde aux normes minimales d'habitabilité. Cette situation met en évidence des taux élevés de mortalité infantile, un faible niveau d'éducation des enfants, ainsi qu'un faible rendement productif.

Pour la plupart des familles, le Chapare est un lieu d'espoir en raison des richesses naturelles qui leur offrent des perspectives en matière de production agricole. L'activité agricole (agriculture, élevage, chasse et / ou sylviculture) est la principale activité de la population rurale de cette région. Elle regroupe une grande majorité de la population (69%), 5% vivant du commerce, 3% de la construction, et le reste vivant des autres services. La population de cette région est principalement d'origine ethnique quechua, suivie par la population Aymara. La population du Tropico est jeune. Depuis 2006, dans le Chapare, plusieurs politiques ont été mises en œuvre pour faciliter l'accès aux études (par exemple avec de nouvelles infrastructures éducatives). Des politiques nationales visent également à améliorer l'éducation et à prévenir le décrochage scolaire pour mettre fin à l'analphabétisme. Toutefois, les services d'éducation et de santé sont insuffisants en quantité, qualité et couverture.

- Des 794 solutions de logement, 95% correspondent à de nouveaux bâtiments allant de 60 m² à 180 m² construits, et les 5% restants sont des logements améliorés et agrandis dont la surface d'intervention a été d'environ 135 m².
- 45% des bénéficiaires ont appris le métier de la maçonnerie ce qui représente une autre alternative de source de revenus en plus de l'agriculture, ainsi que de nouveaux revenus pour la famille.

Le projet se caractérise par le développement d'actions intégrées entre le technique et le social, considérant que le logement est un processus social. Pour assurer la viabilité du logement comme projet qualitatif les activités suivantes ont été mises en place:

1. Amélioration, agrandissement et / ou rénovation de logement
2. Mécanismes méthodologiques d'Information d'Education et de Formation en matière de logement convenable, sain et productif.
3. Entretien et surveillance.

La proposition présente des processus méthodologiques de logement sain, qualitatif où se génère un plus grand engagement et la participation des familles bénéficiaires, en effectuant des travaux globaux dans les communautés, sans penser seulement à l'aspect physique du logement, mais aussi au côté social pour obtenir la durabilité et générer des logements sains, mais aussi des communautés en bonne santé, en proposant des modifications du schéma du VMVU qui s'accomplissent avec les programmes quantitatifs.

Le modèle de logement proposé peut être modifié, adapté et / ou changé pour un autre type choisi par les familles, avec pour règle que tout ajout au projet de base devra être considéré comme une contrepartie de la famille, étant donné qu'est garanti un quota ou moyenne de matériaux établi dans la conception du projet, identique pour chaque famille, qu'il s'agisse d'une nouvelle construction, d'un agrandissement et / ou de l'amélioration du logement. Le résultat du projet ne fut pas 794 logements réalisés de la même façon, comme détaillé dans la proposition ou le logement type de l'étude du projet, mais, au contraire, 794 familles avec chacune une solution de logement (chaque cas représentant une situation ou un projet à résoudre) en fonction des besoins de chaque logement et principalement des possibilités et des décisions de chaque famille qui, finalement, prirent leur propre décision sur la portée et le travail à réaliser.

Le coût total du logement approuvé par le Ministère des Travaux publics, Services et Logement (MOPS et V) a été de 42 420,00 Bs. (100%). La structure financière a consisté en une contribution non remboursable du PVS de 29 694,00 Bs. (70%) dont 25 220,57 Bs. pour les matériaux non-locaux et la main-d'œuvre qualifiée et 4653,43 pour l'entité responsable de la supervision et des frais généraux pour l'agence exécutante qui couvre les frais d'assistance technique, la formation et les coûts opérationnels. Chaque participant a contribué avec un minimum de 12 726,00 Bs. (30% du total) en matériel local et main d'œuvre non qualifiée (la contribution en nature est monétisée).

Le coût total moyen estimé par logement à l'achèvement du projet a été de 65 526,00 Bs., dont 61% correspond à la contribution du bénéficiaire et 39% à celle du MOPSV, ce qui montre l'engagement, l'autonomisation et la participation des bénéficiaires.

La nouvelle Constitution de l'Etat bolivien, approuvée en 2009, propose une nouvelle organisation territoriale de la Bolivie, en autonomies départementales, régionales et autochtones, visant à rendre la gestion et la définition de développement plus participatives et démocratiques au niveau national, départemental et maintenant régional et autochtone.

Ce projet constitue une étape vers cette nouvelle forme démocratique de l'organisation territoriale de la Bolivie, car il prend en compte les actions qui permettront de générer la sensibilisation, dans ce cas de la région de Tropico de Cochabamba, en concrétisant davantage l'expérience de travail, de lutte et de revendications de cette région, en l'orientant vers le travail collectif dans la gestion du développement local et régional, transcendant le rôle purement revendicatif sectoriel, en lui donnant un caractère global.

▲ **Approche participative**

Définition du projet

Conception

Rôle de l'organisation

Mise en oeuvre

Le projet "Logement sain et productif pour Tropico de Cochabamba" proposé pour 5000 logements, a travaillé, dans sa première phase (2011-2013) avec 796 familles, qui ont également participé activement au processus de conception et d'auto-construction de leurs maisons et se sont formées à la prévention des maladies endémiques, en tant que composantes du projet Logement Sain.

Le projet s'est développé avec une approche holistique couvrant différents niveaux d'application, à travers trois stratégies d'intervention ou actions d'intervention: i) l'amélioration structurelle, physique et qualitative du logement, à appliquer dans les logements n'ayant pas été améliorés dans tous les détails de leur l'exécution, ce qui entraîne la prolifération de vecteurs, rongeurs et insectes qui menacent la santé de la population, ii) l'agrandissement du logement, en cas de surpopulation et promiscuité en raison du manque de pièces ou d'espaces réduits, et iii) la construction et / ou rénovation du logement, pour les unités de logement qui présentent des conditions précaires dans la construction et ne peuvent pas être améliorées, ainsi que dans le cas de familles ou de jeunes couples vivant avec leurs parents.

La Fondation Pro Habitat est une organisation créée pour promouvoir la participation et la gestion communautaire comme axe essentiel de développement des établissements humains en Bolivie. Elle développe les capacités des familles à faible revenu en matière de construction et d'amélioration des logements, de santé préventive et d'utilisation des technologies appropriées. L'objectif de la Fondation est de développer la participation des communautés par la formation, afin que les groupes à faible revenu puissent participer activement au processus d'établissements humains, jusqu'à devenir acteurs de l'amélioration des conditions de logement et donc des conditions de vie. Elle propose des services de formation et d'assistance technique, dont l'élaboration, l'exécution et l'évaluation de projets, les recherches socioculturelles, la formation de formateurs et de promoteurs communautaires, le conseil et la production de matériel didactique dans les domaines du développement humain et social, du logement, de la santé, de l'eau, de l'assainissement de base et de la gouvernance.

La Fondation Pro Habitat travaille, depuis 1993, à la réalisation de projets en rapport avec le problème du logement en Bolivie ; elle a amélioré, agrandi et/ou rénové environ 35 000 logements, en particulier dans les zones rurales de Tarija et Chuquisaca, avec des fonds publics du Gouvernement National, des Préfectures, des Municipalités et dans une moindre mesure, des organismes de coopération (pour couvrir les frais administratifs et opérationnels). Elle est reconnue comme une structure sérieuse, transparente et efficace qui bénéficie de la confiance des instances qui financent les projets.¹²

Le projet «Logement Sain Productif pour le Tropico de Cochabamba," a été présenté au Ministère du Logement et de l'Urbanisme initialement comme un projet pilote d'une nouvelle réglementation. Cette proposition n'a pu aboutir, ayant dû s'adapter à la réglementation en vigueur des PVS, avec toutes les caractéristiques méthodologiques du processus des projets QUALITATIFS avec le budget du Sous-programme I du Programme de Logements Sociaux du VMVU.

Le projet a impliqué 17 communautés dans deux municipalités (Villa Tunari et Shinahota) du Chapare la région du Tropico du Département de Cochabamba. Les municipalités de cette région accueillent une population représentative des paysans et des mineurs ayant migré de différents départements du pays.

Pour la gestion de projet, un niveau élevé de participation des 794 familles, représentées par les Comités de Logement (COVI) au sein de leur communauté, a été défini. Les familles, à travers la gestion, l'exécution et la clôture du projet, ont adopté une attitude de co-responsabilité, contrôle et attention envers le projet, grâce à l'appropriation et l'autonomisation qui ont été renforcées par la méthodologie de travail.

Les habitants ont participé à toutes les étapes du projet, depuis la conception de chaque maison (dans laquelle la famille conçoit son logement, aidée par les experts in situ) l'administration, la gestion et l'acquisition de matériaux de construction (pour l'achat de matériaux, il faut auparavant réaliser le travail de cotisations, les appels d'offres, etc.) phase à laquelle participe l'organisation COVI pour une plus grande compréhension des processus et de la transparence ; la distribution de

¹² Dans une première étape les interventions visaient la lutte contre le vecteur de la maladie de Chagas pour réduire l'infestation domestique par la prévention de sa transmission. Le principal modèle de stratégie développé et testé, a été l'amélioration du logement, l'éducation et la formation communautaire et la surveillance épidémiologique.

Pendant la période 2003-2005, la Fondation Pro Habitat a continué à développer et à affiner le modèle, non seulement contre la maladie de Chagas, mais en étendant le modèle à la notion d'habitat salubre pour aider à améliorer les conditions de logement et de vie de la population, grâce à la promotion du partenariat entre le gouvernement local, régional et central. Sur la base de cette expérience, le VMVU a développé la réglementation opérationnelle du programme qualitatif.

En 2000, à la demande de l'État bolivien via le ministère du Logement et le ministère de la Santé de l'époque, la Fondation Pro Habitat a contribué à l'élaboration du programme d'amélioration du logement dans les zones endémiques de la Bolivie sur la base de la méthodologie, le modèle et l'expérience de travail dans le logement avec des processus sociaux, afin de prévenir les maladies dans les zones endémiques transmises par des vecteurs telles que la maladie de Chagas, le paludisme, la dengue, la fièvre jaune, la leishmaniose et d'autres.

matériaux, qu'effectue la communauté accompagnée et formée techniquement, jusqu'à l'auto construction assistée de chacune des maisons, phase où la famille réalise le travail de construction de sa maison. Les habitants ont également assisté et participé à toutes les activités et ateliers de formation.

Objectif Général :

Contribuer à améliorer la qualité de vie des familles des Municipalités de Tropico de Cochabamba ayant des besoins de logement, pour la mise en oeuvre du droit humain à un logement, considéré, non comme une fin, mais comme un principe pour «Vivre bien».

Objectifs spécifiques:

- Améliorer les conditions d'habitat des familles à faible revenu grâce à la construction, l'agrandissement et / ou l'amélioration de leurs maisons à la fois physique et qualitatif et la pratique d'habitudes saines.
- Contribuer à la lutte contre les maladies endémiques et l'infestation des logements par leurs vecteurs et diminuer les Maladies Diarrhéiques Aiguës (EDA's) ainsi que les infections Respiratoires Aiguës (IRA's) dans les collectivités de Tropico de Cochabamba.
- Renforcer le capital social humain qui se trouve dans les organisations sociales (responsables, femmes et jeunes) de 5000 familles de Municipalités de Tropico de Cochabamba, afin qu'à partir de la construction et l'amélioration de leurs maisons, ils puissent aider à promouvoir des leaderships engagés dans le développement communautaire.
- Renforcer les compétences, les aptitudes et les capacités des familles dans la construction, l'amélioration et l'entretien des logements, à partir de l'auto construction assistée.

Parmi les activités réalisées, figurent :

1. Les réunions avec les responsables techniques des municipalités de Villa Tunari et Shinahota, pour demander des informations concernant les Planimétries des Zones Urbanisées et les normes municipales pour l'emplacement des logements, et pour coordonner les activités conjointes à réaliser avec ces institutions. Il était également très important que les techniciens de PVS CBBA connaissent les communautés, pour constater le niveau d'engagement et d'attente par rapport au projet.
2. La FPH a réalisé diverses activités en interne pour organiser et former l'équipe technique à la méthodologie institutionnelle et pour l'exécution du projet. Des stratégies de travail ont été mises en place avec un niveau élevé de participation des Covis, pour faire connaître les travaux institutionnels par des familles bénéficiaires dans d'autres projets des collectivités du Chaco de Tarija, à travers un échange d'expériences.
3. Des groupes de travail de techniciens et d'éducateurs ont été organisés, composés d'éducateurs et éducatrices chargés de la socialisation du projet dans toutes ses composantes, comme la formation en pratiques de vie saines, santé préventive, utilisation, organisation et entretien du logement, et d'un technicien ou architecte chargé de la collecte d'informations sur les caractéristiques du logement, choix du type de logement, signature du contrat, ainsi que la formation et l'assistance technique pour la construction de la maison.
4. Des réunions de coordination mensuelles avec les COVIs ont été établies, au siège du COVI fédéré, pour la planification et l'évaluation de toutes les activités du projet et afin de garantir la participation des bénéficiaires aux activités éducatives, au suivi, aux assemblées et autres.
5. Les activités définies dans les réunions mensuelles avec le COVI fédéré et les coordinateurs de l'agence exécutante s'organisent avec les autorités communales et les promoteurs de chaque communauté, en coordination avec l'équipe affectée au secteur, ceci pendant les deux années de mise en oeuvre. Le responsable du projet mandaté par le VMVU y participe parfois.
6. Initialement, deux équipes techniques ont été créées (constituées d'un technicien de terrain, un éducateur /-rice et trois constructeurs), pour accompagner entre 350 et 400 familles chacune. Néanmoins, il a fallu introduire des modifications étant donné le rythme accéléré des familles et des difficultés de gestion des matériaux. Des techniciens ont donc été ajoutés, formant quatre équipes à raison d'environ 200 familles par équipe, en fonction de la distance des habitations et du nombre de maisons par communauté. Toutefois, le nombre d'éducateurs a été maintenu.

Les activités se sont déroulées en tenant compte de :

- Ligne de base : stade où les familles ont des informations sur le projet et les alternatives d'intervention dans leurs solutions de logement.
- Organisation, information, planification des activités du projet : action permanente avec le COVI fédéré et chacune des communautés.
- Formation technique en auto construction et amélioration de la maison : permanente.
- Suivi technique des activités d'auto construction et d'amélioration du logement assistées, contrôle et fourniture de matériaux subventionnés : permanent.
- Formation à l'éducation sanitaire préventive et environnementale : permanente.
- Activités de suivi et d'évaluation : début du projet, à mi-parcours, fin du projet et après la livraison.

Conclusion

Selon ses auteurs, il s'agit là d'un projet pilote, avec de nombreuses particularités, proposant de travailler différemment, pour apporter des réponses aux problèmes de logement, raison pour laquelle il a été difficile à concevoir clairement, même par les techniciens du VMVU.

Porter ce type de projet particulier, sans réglementation, a entraîné plus de six mois de retard dans les versements des crédits, mettant en danger son exécution. Ce qui a amené à produire un manuel opérationnel pour des projets qualitatifs spéciaux, qui permettra au Vice ministre du Logement et de l'Urbanisme de le reproduire à plus grande échelle, dans une deuxième phase, puisque, actuellement attendu par plus de 4.230 familles dans le Tropic de Cochabamba.

Une autre difficulté rencontrée a été que les techniciens du PVS ne comprenaient pas et ne croyaient pas dans la méthodologie du projet : grâce à une démarche participative, les familles ont pu choisir de construire un logement représentant jusqu'à deux fois la surface moyenne approuvée dans le projet. Ce fut l'un des défis les plus importants à affronter, qui finalement constitue l'une des plus grandes réussites reconnues du projet.

Cependant, un processus de formation des promoteurs au niveau *technique, constructif et éducatif* s'est mis en place pour développer les compétences et les capacités des membres des organisations communautaires. Des espaces de formation ont été créés pour les familles, impliquant toute la communauté pour renforcer les connaissances sur les causes, les conséquences et les mesures de contrôle des maladies endémiques transmises par des vecteurs et autres.

De la même façon, le projet a commencé avec la formation ciblée sur la gestion d'entrepôts, la livraison des matériaux et l'organisation du travail d'auto-construction par étapes sous supervision et conseil technique. Pour le projet, étant donné le type de climat (en particulier l'humidité) et indépendamment de la formation des familles bénéficiaires dans le domaine de la maçonnerie pour qu'elles puissent construire et / ou améliorer leur logement, des professionnels spécialisés dans la technologie du béton armé et des murs en briques ont été engagés, suivant la typologie d'exécution définie par chaque famille.

Il ne faut pas oublier la formation et la transmission de l'information faites par les éducateurs institutionnels auprès des promoteurs communautaires, des enseignants en milieu rural, des maçons, des comités, qui à leur tour transmettent l'information aux familles dont ils ont la responsabilité, les enseignants aux enfants et ainsi de suite. Les éducateurs renforcent ce travail et effectuent un suivi permanent des familles.

La méthodologie du projet comprenait la participation des organisations de base, les leaders, les promoteurs communautaires et la société civile à toutes les étapes du projet. Il est important de savoir que le projet est parti d'une planification participative de la mise en œuvre, du suivi et de l'évaluation pour obtenir des consensus et un contrôle social.

Le budget moyen du logement type s'est traduit par l'attribution d'un stock de matériaux négocié avec chaque famille suivant les critères et les conseils techniques, l'évaluation sociale et les besoins d'amélioration de chaque logement, en fixant l'objectif, le calendrier, les contributions et les contreparties aussi bien des institutions que des bénéficiaires ; précisant que pour les cas de rénovation et / ou nouvelle construction de logement, chaque bénéficiaire pourrait opter pour le

modèle cité dans la proposition, ou bien choisir une autre typologie, en fonction de ses besoins.

Pour gérer les projets, il faut un niveau de participation des familles, dans les organisations des secteurs où se fait le travail. Le suivi et l'évaluation annuels sont réalisés avec les familles en recueillant les besoins du groupe, pour pouvoir, sur cette base, gérer de nouveaux projets et mieux cibler les actions conjointes.

Tout au long de l'exécution, tant qualitative que quantitative, du projet, la garantie de la durabilité dans le temps pour l'entretien de l'infrastructure et le changement des habitudes, réside dans la formation continue et l'accompagnement par le personnel du projet, créant une chaîne solide d'appui entre les institutions, le personnel du projet, les communautés, les autorités communautaires, les comités de logement, les promoteurs, les magasiniers et les bénéficiaires, tous acteurs centraux du projet. Cette chaîne de transfert de connaissances dans toutes les composantes du projet est ce qui en assure la durabilité et la permanence. Cela a contribué à renforcer les compétences et les aptitudes des participants/es au projet, dans les domaines du contrôle social, de la prévention des maladies courantes pour avoir des maisons saines, et la capacité à gérer l'amélioration de la communauté, sans penser seulement en termes de logement sain, mais de communauté saine.

En ce qui concerne le côté technique, d'une part, les matériaux fournis dans le cadre du projet ont les caractéristiques nécessaires pour empêcher la prolifération des insectes et des rongeurs, tout en offrant une grande résistance aux effets des facteurs climatiques qui représentent le principal facteur de détérioration et de pathologies dans les constructions de la région (par exemple, particulièrement présents dans les constructions en bois). D'autre part, les bénéficiaires ayant construit, agrandi et / ou amélioré leurs maisons grâce à la formation en maçonnerie, et une grande partie de la population bénéficiaire étant des maçons formés, cette action assure la maintenance et la réparation des dommages des logements par les familles sans dépendre des maçons externes, ce qui garantit non seulement l'entretien physique des logements mais aussi la construction de nouvelles maisons pour les futurs ménages.

Ce modèle d'intervention et cette caractéristique de la conception du projet, a permis de surmonter toutes les difficultés qui se sont présentées et que toutes les appréciations et évaluations, de la part de tous les bénéficiaires, ont signalé comme une vertu qui doit être conservée pour de futures initiatives.

Selon Alberto Bialacowsky¹³, ce projet est précieux car il combine les dimensions du logement, de l'environnement et de la santé, en considérant particulièrement, l'environnement et l'habitat, comme une condition incontournable de la santé et de la prévention des vecteurs de maladies endémiques, ainsi que la gestion et la formation afin de faire émerger le rôle d'auto gestion des habitants comme objectif de l'organisation civile " Fondation Pro-Habitat ". Ces composantes le différencient et l'éloignent des propositions descendantes issues du gouvernement, des architectes ou du marché.

Il s'agit en même temps d'une expérience pédagogique d'"auto construction assistée" pour continuer avec des étapes d'expansion régionale en Bolivie avec des perspectives pour d'autres expériences, comme en témoigne la possibilité d'être intégré dans les politiques publiques de logement et d'habitat sain, fort de son expérience organisationnelle avec la rénovation de 35 000 logements, spécialement dans les zones rurales de Tarija et Chuquisaca, et en particulier dans le cadre du projet pilote proposé (794 familles déjà bénéficiaires - 95% nouvelles constructions- et 4200 en projet) Et comme disent leurs auteurs : l'enjeu est de vaincre la résistance du PVS à mettre en œuvre ce projet qualitatif en rupture avec le système traditionnel du Programme de Logements Sociaux. Il propose ainsi de renforcer les Processus Sociaux pour chaque solution d'habitation (logement), en offrant un service technique et social renforcé ... (avec pour objectif) Aider à améliorer la qualité de vie des familles des municipalités de Tropic de Cochabamba ayant des besoins de logement, pour la mise en œuvre du droit humain à un logement, considéré non comme une fin mais comme un principe pour «Vivre bien».

Sont mises également en évidence les composantes culturelles, aussi bien du contexte politique et social contemporain en Bolivie, comme le resurgissement des biens culturels des population, dans

ce cas d'origine quechua et aymara.

L'expérience comprend également une dimension importante à ne pas ignorer dans la planification, relative aux communications, aux engagements réciproques assumés entre l'organisation civile et la communauté, ainsi qu'à la conflictualité qui apparaît dans les négociations avec les organismes gouvernementaux et leur personnel technique : échafaudage complexe et multidimensionnel avec des matrices techniques et temporelles dissemblables qui se télescopent, opportunités devenant des obstacles pour atteindre ces réalisations sociales face aux besoins vitaux et aux droits universels légitimes. Cette expérience vient confirmer la nécessité scientifique de débattre des méthodologies mises en jeu, des moyens de les contrôler, ainsi que la construction critique, collective et participative de l'habitat.

Annexes

Annexe I Plans de localisation

Annexe II Plans, photos et planches

Annexe III Aports et leçons de l'expérience

Une alternative durable pour une vie digne sur les pentes des collines de Lima

Programme Communal de Logement Populaire Durable KUELAP – El Agustino

Résumé:

Le PMVP- KUELAP propose un nouveau modèle de gestion concertée des acteurs publics (municipalité de El Agustino et municipalité de Lima) et privés (Association des victimes et ONG) pour répondre à la demande de logements de la population touchée par l'effondrement de maisons ainsi que des familles encore implantées dans les zones à risque.

Date de réalisation: 2010 – à aujourd'hui

- **Approche inclusive**

Elle est développée à partir d'une démarche axée sur les droits humains, en favorisant la concrétisation du droit au logement et à la ville, la prise en compte des efforts réalisés par les familles en demande d'accès au logement, ainsi que la nécessaire création par le gouvernement local d'un dispositif d'accès au foncier et au logement populaire selon un processus participatif, en concertation avec les différents acteurs, les familles à faibles ressources économiques ne pouvant actuellement pas accéder aux dispositifs mis en place par le gouvernement national à travers le programme MI vivienda.

L'inclusion sociale étant une condition nécessaire dans le domaine du logement des populations à faibles ressources économiques, les habitants organisés en partenariat avec les municipalités de district de Lima et les ONG en sont les principaux acteurs.

Intégration dans le quartier

Une démarche d'intégration au quartier est développée dès la phase de conception urbaine avec la participation des partenaires. Elle inclut la création de parcs par secteur intégrant chacun des aires récréatives pour les personnes âgées et les enfants, ainsi qu'un accès par rampe permettant aux personnes handicapées d'y accéder. Tous les passages et plateformes de sécurité en face des lots ont été conçus de manière à ce que les enfants puissent partager des espaces entre voisins.

Intégration dans la ville

Le programme Kuelap bénéficie d'une situation favorable à une bonne intégration à la ville de Lima. Il est connecté à la Carretera Central, route d'importance régionale reliant Lima au centre du pays, et se situe à 150 m de l'échangeur d'accès à l'autoroute Panaméricaine reliant le nord et le sud du pays. Par ailleurs, il sera raccordé, grâce à une voie de liaison qui traversera la colline, au Méga-Projet de logements prévu par le ministère du Logement.

Localisation

Le programme Kuelap se situe à l'extrême sud-est du district de El Agustino, sur les pentes de la colline de El Agustino, en bordure du terrain de l'ancienne usine Tejidos La Unión. Il fait partie du secteur territorial « Carretera Central », formé par sept villages installés sur le versant de la colline faisant face à cette artère.

Bénéficiaires

En juin 2003, l'effondrement de plusieurs habitations de l'établissement humain 9 de Octubre – El Agustino a mis en évidence la nécessité de réinstaller les familles habitant les secteurs à risques des villages situés face à la Carretera Central. Ce qui a conduit les familles touchées à s'organiser au sein de l'Association de vivienda Kuelap, et la municipalité du district de El Agustino ainsi que les organismes SEA et CENCA à rechercher un terrain et demander son attribution à des fins de logements social pour répondre aux besoins des nombreuses familles sinistrées des zones de collines. Le projet définitif approuvé par la Commission de contrôle technique établit les règles d'urbanisme de 158 lots bi-familiaux et de 9 macro-lots où seront construits 9 immeubles d'environ 24 appartements chacun. Au total, le nombre de bénéficiaires s'élève à 532 familles au minimum.

Partenaires

Ce programme est mené selon une démarche participative et en concertation avec chaque organisation de quartier des villages du secteur Carretera Central, dans le cadre d'une Commission technique mixte créée par les délibérations N° 062-2010-SEGE-06-MDEA et N° 034-2011-SEGE-06-MDEA du conseil municipal de El Agustino, formée des représentants de l'Association de vivienda Kuelap, de la municipalité du district de El Agustino, et des organismes SEA et CENCA.

• Amélioration des conditions de vie

L'amélioration des conditions de logement contribue à l'amélioration des conditions de vie. Le programme communal de logement durable Kuelap relève le défi de produire un développement résidentiel d'intérêt social à caractère durable, grâce à l'utilisation de techniques nouvelles adaptées aux exigences environnementales actuelles – changement climatique, stress hydrique que connaît la ville – à une conception et une planification urbaines visant à réduire les risques de catastrophes naturelles, qui permettront d'en faire un modèle de gestion durable et sûre pour les projets de logements sociaux en zones de versants.

• Logement convenable et abordable

Si les logements ne sont pas encore construits, leur conception intègre des critères d'adaptation au type de relief, avec des normes et des matériaux de construction réduisant la charge au sol. De même, les techniques proposées pour les services de propreté, d'alimentation en eau et d'assainissement favorisent le recyclage des effluents et des déchets solides, ainsi qu'une utilisation optimisée de la ressource en eau. Sur le plan financier, le modèle de gestion se fonde sur trois éléments clés : les ressources propres de l'organisation, c'est-à-dire l'apport en main d'œuvre, l'épargne et les prêts individuels ; les fonds d'État pour le logement social à travers le programme "Techo propio en sitio propio" ; et enfin les ressources dégagées par la négociation avec l'entreprise qui se verra attribuer les macro-lots et les surfaces commerciales, et qui seront affectées aux travaux de viabilisation urbaine des lots situés sur les versants.

• Approche participative

Ce programme est mené selon une démarche participative et en concertation avec chaque organisation de quartier des villages du Secteur Carretera Central, dans le cadre d'une Commission technique mixte, créée par les délibérations N° 062-2010-SEGE-06-MDEA et N° 034-2011-SEGE-06-MDEA du conseil municipal de El Agustino, formée des représentants de l'Association de vivienda Kuelap, de la municipalité du district de El Agustino, et des organismes SEA et CENCA. Des ateliers participatifs sur le processus de formulation et de mise en œuvre du projet ont été réalisés lors de la phase de conception.

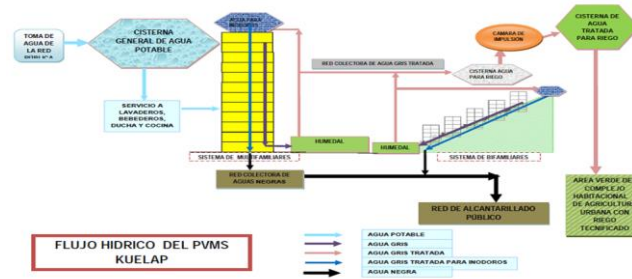


Conception du projet

La durabilité sociale et environnementale, la réduction des risques et l'inclusion constituant les axes principaux de la démarche, les principes de conception suivants ont été pris en compte :

- L'adoption de techniques nouvelles en matière de services de base – eau,

assainissement durable, électrification et communications – adaptées aux exigences environnementales actuelles.



- Le recours à des systèmes constructifs conformes à la réglementation nationale sur les constructions (Reglamento Nacional de Edificaciones), visant la production de logements durables limitant l'impact des risques.
- L'aménagement des pentes du terrain par des travaux de terrassement afin d'obtenir les autorisations de construire, l'existence de plans approuvés constituant une condition nécessaire.
- L'espace public, où s'exprime la dimension sociale de la personne humaine, doit offrir un environnement de qualité, salubre et sûr pour circuler, échanger, se rencontrer à travers l'utilisation partagée des rues, du parc, de l'ensemble des espaces de libre circulation et d'accès ; et être identifié en retour comment un cadre pour le développement des activités de ses occupants.



- La densification de l'habitat, avec la proposition de répartition suivante : densité moyenne en haut de pente, densité élevée dans la partie basse du terrain défini en vue de l'autorisation des constructions.
- Assurer la sécurité physique face aux risques de catastrophes, et réduire la pollution en créant des espaces verts dotés de services d'entretien techniquement et économiquement durables.



- L'utilisation préférentielle des espaces publics pour favoriser la vie sociale, les activités

récréatives des enfants, les activités sportives et de loisirs des jeunes, les activités culturelles et de divertissement afin d'améliorer la qualité de vie des hommes et des femmes.

- Définition de ces critères de conception et de gestion urbaines adaptés à un terrain présentant une pente moyenne de 40°, et permettant la création d'espaces publics d'intégration sociale à l'échelle du quartier et du voisinage ; le développement des services de base se fera à travers une gestion fondée sur le recyclage des déchets.
- Promouvoir, dans la conception, l'intervention de l'investissement privé pour générer un espace urbain inclusif et des opportunités économiques combinant logement social bi-familial et multi-famille, de manière à dégager des ressources pour la viabilisation urbaine.
- Le traitement paysager des parties supérieures du terrain, par leur qualification en espace vert, sera réalisé dans le but de réduire les risques d'éboulements sur les habitations des zones intermédiaire et basse du versant, et de contribuer à la préservation de l'environnement.
- Ainsi que l'installation de systèmes d'irrigation mécanisés, l'utilisation de systèmes de récupération, de traitement des eaux usées pour l'arrosage urbain et les sanitaires, l'utilisation d'énergies renouvelables solaire et éolienne, des attrape-nuages (filets capteurs d'eau), etc.

ÉTAPES

À ce jour, le processus est passé par les étapes suivantes :

- 1.- Élaboration de la proposition de Programme communal de logement populaire
- 2.- Recensement des terrains appartenant à l'État
- 3.- Procédure d'attribution via donation du terrain identifié, propriété de la Société immobilière de Lima (municipalité de Lima Métropole), à la municipalité de district de El Agustino, au bénéfice des populations sinistrées des établissements humains 9 de Octubre, Cerros Carretera Central Proyecto Kuelap – El Agustino.
Le 27 octobre 2006, la municipalité de district de El Agustino a fait la demande d'attribution d'un terrain inculte de 177 200 m² situé au kilomètre 2,5 de la Carretera Central, en bordure de l'ancienne usine Tejidos La Unión, avec une proposition d'avant-projet du Programme de logement populaire, baptisée Kuelap.
- 4.- Le 29 novembre 2010, la municipalité de Lima a approuvé par délibération du Conseil N° 449 le transfert à titre gratuit en faveur de la municipalité de district de El Agustino d'un terrain de 177 200 m², propriété de la municipalité de Lima Métropole.
- 5.- La donation de la propriété immobilière réalisée par la municipalité de Lima Métropole en faveur de la municipalité de district de El Agustino a été inscrite sous le n° 44330830 du registre de la propriété immobilière de Lima.
- 6.- Création de la Commission mixte¹⁴ par les délibérations du Conseil N° 062-2010-SGE-06-MDA du 10 décembre 2010 et N° 034-2011-SEGE-06-MDEA dans le but de favoriser la réalisation du Programme communal de logement Kuelap selon une démarche participative et concertée au bénéfice des familles sinistrées des collines de El Agustino.
- 7.- Élaboration par l'Asociación de Pobladores excedentes de los AA.HH. (Association des habitants excédentaires des établissements humains) 9 de Octubre et Carretera Central, le CENCA, SEA et la municipalité de district de El Agustino des études géotechniques relatives aux travaux de

Commission mixte : Elle est formée par le directeur des services municipaux, le directeur du développement urbain, le directeur des services juridiques, le sous-directeur du cadastre et de la viabilisation urbaine, l'Institut de Développement urbain CENCA, l'organisation Servicios Educativos El Agustino (SEA), l'École technique supérieure d'architecture de l'Université polytechnique de Madrid et les représentants des habitants du projet Kuelap.

fondation, au risque et à la sécurité physique ainsi que le plan spécifique, avec les contributions de l'Asociación de Pobladores excedentes de los AA.HH. 9 de Octubre et Carretera Central bénéficiaire.

8.- L'usage des sols, les règles d'urbanisme et de construction, les apports réglementaires et le réseau viaire métropolitain de la zone de réglementation spéciale-Kuelap ont été approuvés par l'arrêté municipal n° 1746 de la municipalité de Lima Métropole. Le même arrêté établit que la municipalité du district de El Agustino administre le processus de viabilisation urbaine et de construction, et veille à la réalisation des études d'impact routier, d'impact environnemental et du Plan de gestion des déchets solides.

9.- Élaboration de la mise à jour par l'Asociación de Pobladores excedentes de los AA.HH. 9 de Octubre et Carretera Central bénéficiaire des études géotechniques relatives aux travaux de fondation, au risque et à la sécurité physique, de la faisabilité des services de Luz del Sur, SEDAPAL et du projet de viabilisation urbaine du programme Kuelap.

10.- En octobre 2014, le Conseil municipal a pris la délibération approuvant le modèle de gestion participatif et reconnaissant en tant que bénéficiaire du programme l'Asociación de Pobladores excedentes de los AA.HH. 9 de Octubre et Carretera Central Proyecto Kuelap El Agustino.

11.- Constitution en novembre 2014 des commissions Travaux, Travail et Achats, approuvées en assemblée générale de l'Asociación de Pobladores excedentes de los AA.HH. 9 de Octubre et Carretera Central bénéficiaire.

12.- En décembre 2014, les modules de chantier (gardiennage, entreposage des outils, sanitaires, cantine) ont été installés, lançant le processus de mise en œuvre du programme communal de logement populaire.

13.- Le 30 décembre 2014, le projet de viabilisation urbaine du Programme communal de logement Kuelap a été approuvé par la Commission de contrôle technique municipale, formée par des représentants de l'Ordre des architectes, de l'Ordre des ingénieurs, du Sedapal, de la Capeco et de la municipalité du district de El Agustino.

- **Conclusion**

Le projet devrait se poursuivre avec la nouvelle équipe municipale du district, la Commission mixte restant inchangée dans sa composition, et passer à la phase de concertation avec le ministère du Logement afin de définir le financement de la viabilisation urbaine des versants et mobiliser les fonds d'État en faveur du logement, le principal acteur du processus de mise en œuvre étant la population organisée.

Annexes

Pérou, annexe a: Plan Général du District

Pérou, annexe b: Plans y photographies

Pérou, annexe c: Apports et leçons de l'expérience