

Lorsque DAG a été impliqué dans le projet en 2007, je ne leur ai jamais fait confiance, mais leur engagement constant et leurs stratégies de communication m'ont donné de l'espoir.

Geffin Gcinile Mahlombe, bénéficiaire

La construction des 10 projets de Khayelitsha utilisant le People's Housing Process (Processus de logement populaire) a commencé en 1998. Les projets ont été bloqués de 2005 à 2011, date à laquelle le financement a été débloqué. La construction s'est achevée en 2015.

PARTENAIRES

Bénéficiaires

Les ménages dont le revenu mensuel combiné est inférieur à 3 500 RA (202 EUR).

Partenaires publics

Le PHP est géré par la Direction du gouvernement du Cap-Occidental, le Département des établissements humains.

Partenaires privés

Promoteur BUCO (Mitchell's Plain, Capetown), 10 entrepreneurs locaux.

Partenaires internationaux

Development Action Group (DAG - facilitateur), autres donateurs internationaux (dont le Evangelische Entwicklungsdienst (EED), Cordaid, Fondation Heron, Misereor et la Fondation Ford).

CONTACT



dag.org.za
Zama Mgwatyu
✉ zama@dag.org.za

LIEU



Afrique du Sud

Khayelitsha, Afrique du Sud

RESSOURCES

Entretien avec Zama Mgwatyu, avril 2021

Development Action Group, [Unblocking the Khayelitsha People's Housing Process, a case study of the pre-construction phase of 10 blocked projects in Khayelitsha](#), octobre 2012.

Development Action Group, [Unblocking the Khayelitsha People's Housing Process Projects](#), août 2016.

Newton, C., [The peoples housing process... getting the quality in the quantity?](#), 31 mai 2013.

Ramasodi, L., Bergen, van J.W., [The People's Housing Process: Its meaning and Relevance](#), XXXIII IAHS World Congress on Housing Transforming Housing Environments through Design, 27-30 septembre, 2005.

FONCTIONNEMENT

Le Processus de logement populaire est un mécanisme mis en place par le gouvernement, dans le cadre duquel l'État du Cap-Occidental, en Afrique du Sud, accorde **une subvention d'équipement aux ménages à faibles revenus**, afin de mettre en œuvre des projets de logement gérés par la communauté. Les subventions sont accordées au niveau municipal. Le processus comprend **l'implication directe des bénéficiaires dans la prise de décision** concernant le processus de logement, leur permettant de travailler ensemble pour mettre en commun leurs ressources et contribuer à la construction de leur maison. L'objectif du PHP était de permettre aux habitant-es de construire des maisons plus grandes et de meilleure qualité, de constituer un capital social et de rapprocher les communautés. Dans le cadre de ce programme, l'État joue un rôle purement facilitateur en fournissant des financements (pour la construction et le soutien technique), des infrastructures et des services, en garantissant l'accès aux terrains et en réglementant la prestation du PHP.



2 363 991 RA
137 111 EUR
Donations



PROCESSUS DE
LOGEMENT
POPULAIRE



64 millions RA
3,7 millions EUR
Subventions gouvernementales

Responsabilités des bénéficiaires

- Prendre l'initiative de lancer les projets en partenariat avec d'autres parties prenantes ;
- Engager la province et la municipalité sur la manière de mettre en œuvre le PSP ;
- S'approprier les projets au niveau communautaire ;
- Mettre en place des structures de direction pour s'engager avec les autres parties prenantes ;
- Identifier et mobiliser les ressources pour contribuer au projet ;
- Participer et donner de son temps.

Responsabilités de la municipalité et/ou de la province

- Encourager et soutenir le programme ;
- Créer un environnement favorable à la mise en œuvre du programme ;
- Renforcer les capacités ;
- Planifier et budgétiser le programme ;
- Suivre et évaluer la mise en œuvre du programme.

PROJETS KHAYELITSHA DU PHP

Le PHP a été utilisé pour financer le lancement de 10 projets de développement de logements à Khayelitsha, l'un des grands townships du Cap-Occidental. Des subventions ont été allouées pour la construction de maisons de 36 m².

Mais dès le début, le PHP a été confronté à de nombreux défis. Pour diverses raisons, allant de la mauvaise gestion financière à la corruption au niveau municipal et communautaire, les projets du PHP de Khayelitsha ont été bloqués en 2005.

Comme plusieurs subventions et aides du PHP avaient été versées et que la construction avait commencé, le Ministère des gouvernement locaux et du logement du Cap-Occidental et le PHP Trust ont contacté le Development Action Group (DAG) pour aider à débloquer les projets et à achever les projets de logement.

En 2007, DAG a soumis un rapport d'audit externe qui a identifié **2 371 bénéficiaires des 10 projets** qui avaient été bloqués.

De 2007 à 2011, DAG a aidé le gouvernement à réviser la politique du PHP, en la transformant en Enhanced People's Housing Process (EPHP - Processus de logement populaire amélioré), afin de mettre en place les systèmes institutionnels qui faisaient défaut, de sécuriser les flux financiers et de construire des partenariats avec de multiples parties prenantes.

STADE DE RÉALISATION	% AU SOL	NOMBRE
CABANES	0%	118
DALLES	0% à 23%	9
TOITURE	24% à 53%	20
PLÂTRE ET FINITIONS INTÉRIEURES	54% à 99%	1983
ACHEVÉ	100%	241
TOTAL		2 371

Source: Development Action Group, Unblocking the Khayelitsha People's Housing Process, a case study of the pre-construction phase of 10 blocked projects in Khayelitsha, octobre 2012

RÉSULTATS

Des subventions d'une valeur de 64 millions RA (environ 3,7 millions EUR) au profit de 2 173 ménages ont été débloquées. Aux subventions s'est ajouté le soutien des donateurs internationaux: DAG a obtenu 2 363 991 RA (13 7111 EUR) de financement sur la période de 5 ans où les projets étaient bloqués.

Certains bénéficiaires ont été en mesure d'épargner pour compléter leur subvention au logement et donner un acompte aux petites entreprises. Les 118 cabanes qui ont été entièrement transformées en maisons nouvellement construites ont coûté 108 000 RA (6 275 EUR). Les autres fonds ont été utilisés pour achever la construction des autres maisons.

AVANCEMENT DE LA CONSTRUCTION

Le financement obtenu par DAG a été utilisé pour ajouter de la valeur aux subventions et permettre aux petites entreprises de se développer et d'avoir un engagement profond avec les parties prenantes. Pour garantir le caractère abordable des projets, **DAG s'est attaché à travailler avec des entrepreneurs locaux**, afin de créer des opportunités de travail et de s'assurer que les communautés locales bénéficient du projet et que les subventions auraient un impact plus important.

Un grand fournisseur de matériaux de construction du secteur privé (BUCO) a soutenu les entrepreneurs locaux, afin qu'ils puissent participer au projet **en leur donnant accès à des crédits pour acheter des matériaux de construction**. Le crédit de départ minimum pour chaque entreprise était de 100 000 RA (5 810 EUR). Un système a été mis en place pour accorder des crédits avec des augmentations progressives en fonction du paiement ponctuel de la dette.

Une fois que les bénéficiaires du logement ont signé l'achèvement satisfaisant, une facture a été soumise au département provincial et le paiement a été effectué à DAG dans les 3 à 5 jours. Dans les deux semaines suivant la signature des factures des entrepreneurs, DAG a effectué le paiement à ces derniers. Un nombre total de 140 ouvriers du bâtiment ont été employés sur une période de construction de 20 mois, **ce qui a injecté environ 6,55 millions de RA (378 300 EUR) dans l'économie locale**, soit une moyenne de près de 2 340 RA (136 EUR) par mois pour environ 140 familles.



LEÇONS APPRISES

- » Bien que certaines subventions et aides du PHP aient été versées, les maisons n'ont pas été construites ou étaient incomplètes et de mauvaise qualité. Il est nécessaire de mettre en place **des structures d'appui et des partenariats stratégiques** pour soutenir les communautés locales dans la mise en œuvre de leurs projets de logement. Dans ce cas, il est apparu clairement que **les subventions ne suffisent pas pour mettre en œuvre ces systèmes et que d'autres financements étaient nécessaires**.
- » **L'organisation et la gestion par une partie externe sont souvent nécessaires dans les projets de logement menés par la communauté.** Exemple : des subventions ont été allouées pour des maisons de 36 m², mais certaines maisons ont été construites différemment et se sont avérées plus grandes, de sorte qu'il était difficile de maintenir le coût de l'achèvement de la maison dans les limites du montant de la subvention.
- » Le PHP existe toujours sur le papier, mais n'est plus considéré comme une priorité par le gouvernement. Ils ont dû payer une taxe au DAG pour faciliter le processus, mais il n'y avait pas de financement disponible pour cela. Les systèmes et les structures de soutien qui ont été mis en place tout au long du processus par le DAG n'ont pas été utilisés, ce qui a entraîné l'abandon du processus.
- » Importance d'établir et d'entretenir **des partenariats public-privé pour améliorer la qualité de vie des populations vulnérables.** DAG a consolidé un partenariat stratégique bien établi avec le gouvernement du Cap-Occidental et en a construit de nouveaux avec de nombreuses parties prenantes et entrepreneurs locaux.
- » Les approches axées sur la communauté sont importantes pour la fourniture de logements abordables, mais il est également essentiel d'**intégrer les aspects sociaux** (développement économique local, création d'emplois, formation des propriétaires) dans le processus de construction.