

03

# CENCOVICOD NICARAGUA

## Résumé

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

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



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

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

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



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

**#coopérative, #structure\_faîtière**

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

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

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



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

**#achat\_collectif**

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

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

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

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



*Comment sont planifiés les projets ?*

**#appui\_technique\_public**

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



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

### #construction\_par\_la\_communauté

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

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

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



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

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

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

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

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

\* \* \*

#### Entretien avec :

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

#### Editrice :

- Bea Varnai, urbaMonde

#### Pour aller plus loin :

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