

REPUBLIQUE DU GABON

MINISTRE DE L'HABITAT, DU LOGEMENT, DE L'URBANISME, DE
L'ENVIRONNEMENT ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE



PROJET D'APPUI A L'ELABORATION D'UNE STRATEGIE
NATIONALE D'HABITAT ET DE DEVELOPPEMENT URBAIN



**ETUDE DIAGNOSTIQUE POUR L'ELABORATION
D'UNE STRATEGIE NATIONALE D'HABITAT ET DE DEVELOPPEMENT URBAIN AU GABON**

Version Provisoire

Avril 2011



GOUVERNEMENT DE LA RÉPUBLIQUE DU GABON



PROGRAMME DES NATIONS UNIES POUR LE DÉVELOPPEMENT

ONU HABITAT
POUR UN MEILLEUR AVENIR URBAIN

PROGRAMME DES NATIONS UNIES POUR LES ÉTABLISSEMENTS
HUMAINS

SOMMAIRE

N ^{os}	TITRES	PAGES
	INTRODUCTION	6
	– Justification d'une stratégie nationale d'habitat et de développement urbain pour le Gabon	6
i		
ii	– Méthodologie de formulation de l'étude diagnostique	7
iii	– Plan de l'Etude Diagnostique	7
	I – CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE	8
1.1	– Cadre physique, humain et social	8
1.2	– Cadre macro-économique	12
	II – SITUATION DU SECTEUR DE L'HABITAT ET DU DEVELOPPEMENT URBAIN	18
2.1	– Cadre institutionnel du secteur	18
2.2	– Cadre juridique du secteur	26
	III - ETAT DES LIEUX DU SECTEUR PAR SOUS-SECTEUR	33
3.1	- Habitat	34
3.2	- Services urbains	41
3.3	- Développement économique	48
3.4	- Environnement urbain	54
3.5	- Gouvernance urbaine	56
3.6	- Développement social	59
	IV REVUE DES POLITIQUES ET PERSPECTIVES DU SECTEUR	61
4.1	- Rappel historique des politiques passées	61
4.2	- Contribution des différents Acteurs au Développement du Secteur	68
4.3	- Défis actuels et futurs à relever par le secteur	73
4.4	- Forces du secteur	78
4.5	- Faiblesses du secteur	79
4.6	- Opportunités à saisir par le secteur	82
4.7	- Menaces à affronter par le secteur	82
4.8	- Perspectives de développement du secteur	83
	V - ORIENTATIONS STRATEGIQUES	83
5.1	- Orientations stratégiques liées à la réorganisation du secteur	84
5.2	- Orientations stratégiques liées à la production et à la gestion foncières	84
5.3	- Orientations stratégiques liées à la production immobilière	85
5.4	- Orientations stratégiques liées au développement urbain	86
5.5	- Orientations stratégiques liées à la promotion de la gouvernance urbaine	87
5.6	- Orientations stratégiques liées au financement du secteur	88
5.7	- Orientations stratégiques liées au renforcement des capacités	89
5.8	- Echéancier des décisions relatives aux orientations stratégiques	90
	CONCLUSION	91
	ANNEXES	93

CARTE ADMINISTRATIVE DU GABON



LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS UTILISES

\$EUA	: Dollar des Etats-Unis d'Amérique
AEP	: Adduction d'eau potable
BAD	: Banque Africaine de Développement
BEAC	: Banque des Etats d'Afrique Centrale
BHG	: Banque de l'Habitat du Gabon
BTP	: Bâtiments et Travaux Publics
CEMAC	: Communauté Economique de l'Afrique Centrale
CNSS	: Caisse Nationale de Sécurité Sociale
COMILOG	: Compagnie Minière de l'OGOOUE
CREFOGA	: Crédit Foncier du Gabon
CRH	: Fonds de Refinancement de l'Habitat
DSCRCP	: Document de Stratégie de Croissance et de Réduction de la Pauvreté
EDS	: Enquête Démographique et de Santé
EGEP	: Enquête Gabonaise sur l'Evaluation de la Pauvreté
FFOM	: Forces, faiblesses, opportunités et menaces
FNH	: Fonds National de l'Habitat
IDH	: Indice de Développement Humain
IMF	: Institution de Micro Finance
LOSDDES	: Loi portant Orientation de la Stratégie de Développement Economique et Social
MDP	: Mécanisme de Développement Propre
OMD	: Objectifs du Millénaire pour le Développement
ONATEL	: Office National des Télécommunications
ONG	: Organisation non Gouvernementale
ONU-HABITAT	: Programme des Nations Unies pour les Etablissements Humains
PAPSUT	: Projet d'Ajustement et de Planification des Secteurs Urbain et des Transports
PAS	: Programme d'Ajustement Structurel
PED	: Pays en Développement
PIB	: Produit Intérieur Brut
PME	: Petite et Moyenne Entreprise
PNAE	: Programme Nationale d'Action pour l'Environnement
PNUD	: Programme des Nations Unies pour le Développement
PNUE	: Programme des Nations Unies pour l'Environnement
POS	: Plan d'occupation du sol
RGPH	: Recensement Général de la Population et de l'Habitat
RMDH	: Rapport Mondial sur le Développement Humain
SDAU	: Schéma Directeur d'Aménagement Urbain
SFD	: Système Financier Décentralisé
SEEG	: Société des Eaux et Electricité du Gabon
SMIG	: Salaire Minimum Interprofessionnel Garanti
SNHDU	: Stratégie Nationale d'Habitat et de Développement Urbain
SNI	: Société Nationale Immobilière

SOGATRA : Société gabonaise des Transports
SWOT : Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats
Tab : Tableau
TIPPEE : Travaux d'intérêt public pour la promotion de l'entreprise et de l'emploi
TVA : Taxe sur la valeur ajoutée

LISTE DES TABLEAUX FIGURANT DANS LE DOCUMENT

N° du Tableau	Titres	Pages
Tableau n° 01	: Types de protection de la forêt en hectares	9
Tableau n° 02	: Inventaires des espèces animales	9
Tableau n° 03	: Données démographiques du Gabon	10
Tableau n° 04	: Classement des pays de la CEAC selon l'IDH	13
Tableau n° 05	: PIB par secteur selon l'optique Offre	14
Tableau n° 06	: Répartition du PIB par milieu de résidence	17
Tableau n° 07	: Organisation des professions formelles intervenant dans le secteur	24
Tableau n° 08	: Population selon le sexe en milliers d'habitants	25
Tableau n° 09	: Structure d'occupation du logement par sexe	25
Tableau n° 10	: Nombre de titres fonciers délivrés	27
Tableau n° 11	: Régularisation de parcelles à Libreville	28
Tableau n° 12	: Produits fiscaux et FBCF en milliards de F.cfa	30
Tableau n° 13	: Evolution des taux de la BEAC et des conditions de banque	32
Tableau n° 14	: Structuration des composantes verticales	34
Tableau n° 15	: Présentation du sous-secteur Habitat	34
Tableau n° 16	: Besoins fonciers et immobiliers moyens par an 2000-2015	35
Tableau n° 17	: Demande foncière et immobilière en milieu urbain	35
Tableau n° 18	: Evolution de l'aménagement des parcelles	36
Tableau n° 19	: Unités de transformation du bois	37
Tableau n° 20	: Production et consommation du bois en 1.000 m ³	37
Tableau n° 21	: Comparaison des coûts de logement en milliers de F.cfa	37
Tableau n° 22	: Répartition des logements selon la nature des matériaux en 2003	39
Tableau n° 23	: Statut d'occupation et matériaux de construction	39
Tableau n° 24	: Offre et demande de logement par province et par an	40
Tableau n° 25	: Indices de prix à la consommation	42
Tableau n° 26	: Accès aux services urbains en %	42
Tableau n° 27	: Approvisionnement en eau selon le milieu en %	43
Tableau n° 28	: Accès des ménages aux systèmes d'évacuation des eaux usées et excréta	43
Tableau n° 29	: Communauté desservie par un service de ramassage des ordures	44
Tableau n° 30	: Présentation de la sous-composante Transports urbains	44
Tableau n° 31	: Estimation des besoins de réhabilitation en millions de F.cfa	45
Tableau n° 32	: Accessibilité physique au logement à Libreville en %	45
Tableau n° 33	: Accès aux sources d'énergie en %	46
Tableau n° 34	: Accès aux télécommunications	46
Tableau n° 35	: Comparaison d'indicateurs de santé par régions mondiales	46
Tableau n° 36	: Taux de scolarisation brut et net au primaire en 2005	47
Tableau n° 37	: Comparaison d'indicateurs de l'éducation par régions mondiales	47
Tableau n° 38	: Présentation de la composante Développement économique	48
Tableau n° 39	: Occupation par branche d'activité	49
Tableau n° 40	: Structure de la population active en 2006 en milliers	49
Tableau n° 41	: Contribution du secteur urbain au PIB national en %	50
Tableau n° 42	: Population selon des caractéristiques du chef de ménage	50
Tableau n° 43	: Demandeurs d'emplois inscrits à l'Office National de l'Emploi	51
Tableau n° 44	: Revenus moyens annuels par tête en 2005 en F.cfa	51
Tableau n° 45	: Indice de la pauvreté selon le milieu de résidence	51
Tableau n° 46	: Dépôts bancaires en millions de F.cfa	52
Tableau n° 47	: Dépenses des ménages en F.cfa	52
Tableau n° 48	: Présentation de la composante Gouvernance urbaine	57
Tableau n° 49	: Présentation de la composante Développement social	59
Tableau n° 50	: Crédits à l'économie en millions de F.cfa	66
Tableau n° 51	: Typologie des catastrophes naturelles, 2002-2005	68

INTRODUCTION

La présente étude diagnostique s'insère dans le cadre de la préparation d'une stratégie nationale d'habitat et de développement urbain (SNH DU) au Gabon. Elle servira à la préparation d'un document de projet devant intervenir entre le Gouvernement de la République du Gabon et le Système des Nations Unies pour déterminer les conditions d'élaboration de la stratégie et d'un plan d'actions à l'horizon 2020 qui correspond à l'échéance pour la réalisation de la Cible 11 des Objectifs de Développement pour le Millénaire (OMD) qui consiste, particulièrement pour le Gabon, à Améliorer sensiblement, d'ici 2020, l'habitat des gabonais .

i. JUSTIFICATION D'UNE STRATÉGIE D'HABITAT ET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN POUR LE GABON

Le secteur de l'habitat et de l'urbanisation est caractérisé, depuis des décennies, au Gabon, par : (i) une crise aiguë de logement surtout au niveau des populations à revenus faibles et intermédiaires, (ii) la rareté et la cherté des ressources de financement du logement, le coût élevé des infrastructures de base et des matériaux de construction, (iii) la multiplication, dans les grands centres urbains, de plusieurs taudis souvent érigés sur des sites impropres à l'habitat (drains naturels, marécages, mangroves, zones inondables, bas-fonds..), (iv) un réseau urbain embryonnaire (une dizaine de villes) avec cependant près de 85%¹ de la population confrontés à de sérieux défis de gestion urbaine. Cette situation a suscité, déjà dans les années 1990, plusieurs réflexions qui ont abouti, en 2001, dans le cadre du projet-pilote PAPSUT (Projet d'Ajustement et de Planification des Secteurs Urbain et des Transports), à une stratégie de développement urbain qui visait principalement :

- la facilitation de l'accès à la propriété foncière et immobilière ;
- l'augmentation des possibilités de financement de l'habitat ;
- l'amélioration des conditions d'environnement dans les quartiers ;
- l'amélioration de l'état et du fonctionnement des grandes infrastructures ;
- l'augmentation de la participation de la population au financement des infrastructures et ;
- l'adaptation des institutions et des attributions aux nouveaux besoins dans le secteur.

La faible mobilisation des ressources face aux besoins estimés à 15 milliards de F.cfa par an, sur une période mise en œuvre de cinq ans, et certains obstacles de mise en œuvre tels que la complexité des opérations de réhabilitation de quartiers sous-intégrés ont freiné la réalisation de l'intégralité du projet. Les résultats et conclusions du projet ont néanmoins permis au Gouvernement de définir, en 2005, un programme national des travaux d'intérêt public pour la promotion de l'entreprise et de l'emploi (TIPPEE) comprenant, d'une part, des opérations concertées d'amélioration d'habitat dans les quartiers sous-intégrés et, d'autre part, de petits travaux d'infrastructures et de construction à mettre en œuvre par des PME nationales et locales.

¹ Rapport des progrès des Objectifs du Millénaire pour le Développement, Situation 2009-2010, page 13

Les besoins à couvrir demeurent cependant immenses et ne cessent de se renforcer au fil des années. Il faut, en effet, (i) combler le déficit actuel d'environ 200.000 logements et répondre à une demande additionnelle annuelle de 8.000 logements², (ii) désenclaver les quartiers sous-intégrés, (iii) améliorer les capacités institutionnelles, techniques et financières des villes, (iv) relever l'accessibilité aux services urbains de base...

La satisfaction de ces besoins est reconnue au rang des priorités du projet de société du Président de la République du Gabon à l'horizon 2016 contenu dans le document Les trois piliers économiques du Gabon émergent dont l'axe 9 porte sur la lutte contre les inégalités, la pauvreté et l'exclusion notamment l'accès aux services sociaux de base et à l'habitat et prévoit, à cette fin, une forte relance de l'habitat social, à travers la construction de logement et l'aménagement de parcelles, la réhabilitation et la modernisation des quartiers insalubres des centres urbains notamment de Libreville.

Le Premier Ministre, a confirmé cette nouvelle vision de l'habitat, d'une part, à l'occasion de l'ouverture du Forum de l'Habitat tenu, le 6 août 2010, à Libreville, en déclarant que Chaque gabonais doit disposer d'un logement décent et facilement accessible qui ne le prive pas de l'essentiel des revenus mensuels et d'autre part, dans sa Déclaration de Politique Générale, devant l'Assemblée Nationale, le 26 novembre 2010, qui consacre 300 milliards de F.cfa à l'habitat, au logement et à l'urbanisme, 1.500 milliards de F.cfa aux équipements et infrastructures et à l'aménagement du territoire. Ce vaste programme ne peut être mis en œuvre de façon efficiente qu'à travers un cadre cohérent d'interventions rénové susceptible de permettre au Gouvernement d'orienter et de coordonner les actions du secteur et de servir également de cadre de référence aux différents partenaires en développement désireux d'accompagner le Gabon dans ses efforts d'amélioration des conditions de vie et d'habitat des populations. C'est pourquoi, le Gouvernement envisage de définir une nouvelle politique d'habitat et de développement urbain.

ii. MÉTHODOLOGIE DE PRÉPARATION DE L'ÉTUDE DIAGNOSTIQUE

La future stratégie nationale d'habitat et de développement urbain nécessite, pour sa réussite, une approche participative susceptible d'aboutir à une appropriation totale des choix politiques et stratégiques ainsi que du plan d'actions de mise en œuvre, par les acteurs et partenaires du secteur. Elle reposera donc sur la mobilisation intégrale du plein potentiel et des ressources de tous les acteurs, à toutes les étapes du processus de son élaboration. C'est pour cette raison que la préparation de l'étude diagnostique a démarré par une campagne d'information et de sensibilisation des acteurs du secteur sur les justification, objectifs, approches et avantages de la stratégie : plus d'une centaine d'organismes et personnes ressources ont été rencontrés, à cet effet. Cette campagne, menée avec le concours d'une équipe pluridisciplinaire de trois consultants a permis de collecter la documentation, les données et informations nécessaires à la rédaction de l'étude devant faire l'état des lieux de toutes les composantes aussi bien sous sectorielles que transversales du secteur.

² Même rapport, pages 75 et 76

La version provisoire de l'étude diagnostique sera soumise à un atelier de validation regroupant des représentants de l'ensemble des acteurs du secteur de l'habitat et du développement urbain. Le diagnostic ainsi validé servira à la préparation d'un document de projet qui permettra au Gouvernement de mobiliser les ressources nécessaires en vue de la formulation d'une stratégie nationale d'habitat et de développement urbain et d'un plan d'actions pour sa mise en œuvre. Dans cette perspective, toutes les dispositions doivent être prises pour que les conclusions de la stratégie puissent être intégrées au projet de nouveau Document de Stratégie de Croissance et de Réduction de la Pauvreté (DSCR) en cours de préparation.

iii. PLAN DE L'ETUDE DIAGNOSTIQUE

Pour bien répondre à toutes les préoccupations relevées ci-dessus, l'étude diagnostique s'articule en cinq (5) parties essentielles :

- La première partie situe l'étude dans le contexte socio-économique actuel du pays.
- La deuxième partie analyse la situation du secteur de l'habitat et du développement urbain.
- La troisième partie fait l'état des lieux de chaque sous-secteur au regard des besoins y exprimés et des politiques et actions menées à ce jour pour satisfaire cette demande.
- La quatrième partie entreprend une analyse SWOT³ du secteur en dégagant les atouts, faiblesses, opportunités et menaces du secteur et en appréciant les perspectives de développement du secteur.
- La cinquième partie recommande une série d'orientations stratégiques à approfondir à terme pour trouver des solutions appropriées aux différentes problématiques identifiées par l'état des lieux.

I – CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE DE L'ETUDE

Le Gabon est à cheval sur l'Equateur, au centre du Golfe de Guinée. Il est limité au nord par le Cameroun et la Guinée Equatoriale, à l'est et au sud par la République Populaire du Congo et à l'ouest par l'Océan Atlantique sur 800 km de côte. Il s'étend sur une superficie de 267.667 km². Le climat est de type équatorial, chaud et humide, avec deux saisons de pluies et deux saisons sèches. Les précipitations moyennes annuelles varient entre 1.400 et 3.800 mm alors que les températures oscillent entre 21 et 28° C. Le relief se présente sous forme d'un ensemble de plateaux et de collines culminant entre 500 et 1.000 m de hauteur.

1.1 – CADRE PHYSIQUE, HUMAIN ET SOCIAL

1.1.1 - Ressources naturelles

Le Gabon dispose de grandes potentialités naturelles qui peuvent être mises à profit dans son processus de développement socioéconomique : il s'agit d'importantes

³ Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats en français FFOM (Forces, faiblesses, opportunités et menaces)

ressources minières avec le pétrole comme dominante, une des forêts les plus denses du monde, une hydrographie et un environnement exceptionnels.

- a. Le pétrole :** La principale ressource est le pétrole avec un bassin sédimentaire de 250.000 km² et une production d'environ 289.700 baril/jour qui fait du Gabon le 4^{ème} producteur d'Afrique subsaharienne. Le pétrole contribue à plus de 50% au PIB et génère plus de 60 % des recettes de l'Etat et 80 % des recettes d'exportation. Sa production connaît actuellement une baisse tendancielle en raison de la chute de la productivité du principal gisement de Rabi-Kounga dont la production est passée de 220.000 barils/jour en 1997 à 55.000 b/j présentement. Le principal défi actuel de ce sous-secteur est de parvenir à une gestion rationnelle des ressources pétrolières et une utilisation efficiente des revenus pour développer des infrastructures de base et des capacités institutionnelles et humaines nécessaires pour impulser la diversification de l'économie et pour réduire la vulnérabilité de celle-ci aux chocs exogènes inhérents au secteur pétrolier. Dans cette perspective, les dispositions du code pétrolier sont en cours de révision en vue de les rendre conformes aux standards internationaux.
- b. Les autres ressources minières :** Le sous-secteur minier hors pétrole n'est pas non plus négligeable en raison d'un important potentiel composé de manganèse, de fer, de diamant, de gaz naturel, d'or, et de niobium etc. Ce potentiel est, insuffisamment exploité et contribue peu à la formation du PIB (moins de 3%). Seule l'exploitation du manganèse est structurée et fait du Gabon le 2^{ème} producteur mondial. L'objectif du Gouvernement est de promouvoir le secteur privé pour le développement de l'activité minière par la création d'un climat favorable à l'investissement. Un code minier est adopté à cette fin.
- c. L'agriculture :** Le boom pétrolier a entraîné la marginalisation de l'agriculture (qui dispose, cependant, de vastes terres arables très fertiles en raison de la forte pluviométrie du pays), l'exode rural et l'urbanisation galopante du pays. De plus de 15%, dans les années 1960, la contribution de l'agriculture au PIB est, en effet, tombée aujourd'hui à 4 % seulement. Pour relever le sous-secteur, le Gouvernement a engagé une politique de diversification de l'économie par la promotion de l'agriculture de rente (hévéa, cacao, café, palmier à huile...), de l'agro-industrie (caoutchouc, élevage de ranch...) mais surtout de soutien à la production vivrière (manioc, riz, banane et produits maraîchers) qui n'a pas encore malheureusement produit les effets escomptés.
- d. L'hydrographie :** Le domaine aquatique du Gabon comprend des eaux maritimes, des eaux continentales et un vaste ensemble d'estuaires, de lagunes côtières et de mangroves. Les eaux marines sont constituées, pour l'essentiel, d'un littoral long d'environ 800 km, d'un plateau continental de 40.600 km² et d'une zone économique exclusive (ZEE) estimée à 213.000 km². Les eaux continentales forment un réseau hydrographique très dense d'environ 10.000 km² (dont un fleuve principal, l'Ogooué, long de 1.200 km), un ensemble de lagunes d'environ 2.700 km² et une multitude de plaines inondées et plans d'eau divers. Le bassin versant de l'Ogooué couvre 215.000 km² (dont 22.000 situés au Congo et au Cameroun).

Ses principaux affluents sont la Mpassa, l'Ivindo et la Ngounié. L'autre bassin versant est celui de la Nyanga avec 22.000 km² dont 80% au Gabon et 20% au Congo. Ce réseau qui dispose d'un important potentiel hydroélectrique, inonde presque équitablement tout le territoire national.

e. La forêt : Près de 85 % du territoire est couvert de forêt avec un capital naturel riche et diversifié qui fait du Gabon le premier pays africain en termes de surface de forêt par habitant (20 ha per capita) et de ratio domaine exploitable sur couvert forestier total soit 93 %. La forêt gabonaise comporte 8.000 espèces végétales dont 400 essences connues et seulement 60 exploitées que l'on peut subdiviser en deux grands groupes : l'Okoumé-essence à valeur commerciale la plus répandue qui possède d'excellentes aptitudes au déroulage permettant la fabrication du contreplaqué de bonne qualité évaluées à 130 millions de m³. Cette forêt croît à un taux annuel estimé à 2 m³/ha avec un taux de déboisement inférieur à 1% en raison non seulement de la faiblesse de la pression démographique mais également de la régulation de l'exploitation par l'Etat. Elle constitue une partie significative du massif forestier du bassin du Congo qui revêt une importance toute particulière pour l'ensemble de la planète, notamment au regard des préoccupations liées aux changements climatiques et à la préservation de la biodiversité. Cependant, cette potentialité est peu exploitée à cause des difficultés de mise en application du code forestier qui vise à élaborer des plans d'aménagement durable et à encourager la transformation du bois par la mise en place d'une fiscalité incitative. Le Gouvernement a élaboré un programme sectoriel pour promouvoir les réformes et accroître la contribution de ce sous-secteur à l'économie.

Tab 01 : Types de protection de la forêt en hectares

Réserves naturelles	10.000
Réserves présidentielles	480.000
Aires de gestion de la faune/Parcs nationaux	2.924.000
Total	3.414.000

Source : Annuaire Statistique du Gabon

f. La faune : La faune forestière est constituée d'un millier d'espèces représentant plus de la moitié des espèces connues de la planète (éléphants, gorilles, chimpanzés, buffles...). Il en est de même de la faune aquatique avec, dans les fleuves, hippopotames, lamantins, crocodiles... et en mer, baleines à bosse, dauphins, tortues luths... dont très peu sont malheureusement protégées (Cf. tableau 02). La productivité des eaux marines reste partiellement connue et montre toutefois un fort potentiel exploitable au sud du Cap Lopez (Port-Gentil) qui marque la limite des eaux froides et riches provenant du système du Benguela où abondent les petits pélagiques, et celles plus chaudes du Golfe de Guinée, favorables à la pêche des grands pélagiques (thons). Les eaux continentales, quant à elles, restent faiblement connues tant au niveau du potentiel exploitable qu'au niveau des espèces présentes. Les prises annuelles possibles peuvent être évaluées à 200.000 tonnes pour les espèces pélagiques et semi-pélagiques côtières, 35.000 tonnes pour les

Tab 02 : Inventaire des espèces animales

Espèces connues en 2008	977
Espèces partiellement protégées	21
Espèces intégralement protégées	17

Source : Annuaire Statistique du Gabon

espèces de mer salée, et 30.000 à 40.000 tonnes pour les ressources des eaux continentales.

La production halieutique au cours de l'année 2004 a été de l'ordre de 45.150 tonnes dont 12.560 tonnes pour la pêche industrielle, 22.860 tonnes au titre de la pêche artisanale maritime, 9.640 tonnes pour la pêche artisanale continentale, et le reste pour l'aquaculture.

- g. L'environnement :** Malgré l'existence d'un code de l'environnement depuis 1993, le Gabon demeure confronté à des problèmes environnementaux liés à la fréquence des feux de brousse qui sont souvent d'origine anthropique. La pratique de l'agriculture sur brûlis et les feux de brousse pour débusquer le gibier provoquent, chaque année, la perte de superficies importantes de forêt. La pollution des eaux avec l'utilisation des pesticides le long des berges, dans le maraîchage et avec l'effet du lessivage affectent les eaux de surface. L'utilisation des ressources présente également un enjeu économique et social de taille pour les populations rurales qui vivent, en majorité, de la nature : agriculture, élevage, chasse, pêche, cueillette... L'exploitation minière et surtout pétrolière, celle du bois et les pratiques urbaines inadéquates d'élimination des déchets solides et liquides constituent aussi une source importante de dégradation et de pollution de l'environnement.

Selon les résultats de la mission d'appui d'avril 2006 du Programme des Nations-Unies pour l'Environnement (PNUÉ) en vue de □'Elaboration de la Stratégie pour saisir les Opportunités des Marchés Emergents dans les Domaines de Réduction des Emissions de Gaz à Effet de Serre et de Crédits de Carbone□, la capacité de séquestration additionnelle du secteur forestier serait de 20 millions de tonnes de CO₂ équivalant par an, dont environ 70 % proviendraient du reboisement des savanes, 25% de l'accroissement du stock de carbone dans les nouveaux parcs dû à l'élimination de l'exploitation forestière et 5 % d'une meilleure gestion des déchets. Le secteur pétrolier représente également un fort potentiel pour le pays pour la réduction progressive des émissions de CO₂. En effet, plus de la moitié de production de gaz naturel associée est brûlée dans les torchères dont la diminution représenterait une grande part du potentiel de réduction de CO₂ dans le cadre des marchés de carbone, du fait du volume des émissions qu'elles produisent. D'autres secteurs industriels et urbains présentent des opportunités notamment la gestion des déchets (réduction des émissions par captage du méthane, des décharges de Libreville et de Port-Gentil et sa transformation en électricité), la substitution des carburants fossiles par des énergies renouvelables notamment par l'utilisation de l'important potentiel hydroélectrique dont dispose le pays. Un arrêté portant mise en place d'un groupe de travail sur le Mécanisme de Développement Propre (MDP) récemment pris vise à préparer un portefeuille de projets MDP pour tous les secteurs. Ce groupe de travail est en train de collecter les données primaires nécessaires à cette fin. Un projet MDP forestier est déjà préparé et attend un financement approprié.

1.1.2 – Démographie et flux migratoires

La population du Gabon, qui s'élève à 1.587.685 habitants⁴, présente deux caractéristiques essentielles : d'une part, sa jeunesse (41% de la population ont moins de 15 ans) et sa répartition quasi égalitaire selon le genre (50,7% de femmes et 49,3% d'hommes) et d'autre part, son taux d'urbanisation élevé, 85%, avec une forte concentration à Libreville et sa périphérie qui représentent 50% de la population urbaine totale. La tranche d'âge de 15-49 ans représente un pourcentage de 50.57% de la population totale. Les perspectives d'évolution de la population du Gabon selon les projections du Rapport Mondial sur le Développement Humain 2010 (RMDH) prévoient un doublement de la population en quarante ans (1990-2030).

Tab 03 : Données démographiques du Gabon

Total			Croissance annuelle moyenne		Urbaine		Âge médian		Ratio de dépendance	
(millions)			(%)		(en % du total)		(en années)		(pour 100 personnes âgées de 15 à 64 ans)	
1990	2010	2030	1990-1995	2010-2015	1990	2010	1990	2010	1990	2010
0,9	1,5	2,0	3,2	1,8	69,1	86,0	19,6	21,6	88,5	66,4

Source : RMDH, PNUD

Avant la colonisation au milieu du XIX^{ème} siècle, la population occupait le territoire actuel du Gabon de façon très diffuse. Avec le développement des voies de communication, elle s'est déplacée pour s'en approcher. De la traite à l'exploitation pétrolière, en passant par l'exploitation du bois et des minerais tels que le manganèse et l'uranium, c'est l'économie extractive qui a transformé la société gabonaise : la mobilisation massive des actifs avant 1960 pour les chantiers forestiers et la désintégration de l'économie agricole traditionnelle ont été à l'origine des migrations vers la plaine côtière et du déclin des sociétés traditionnelles. A cela est venue s'ajouter, à partir du milieu des années 70, une forte urbanisation et un boom démographique consécutifs à la forte immigration étrangère et à l'exode rural.

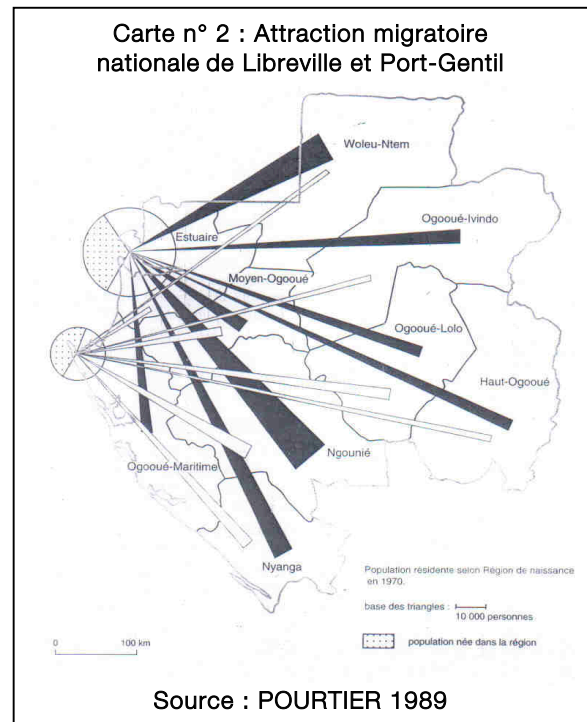
En prenant en compte l'évolution de la population dans le temps et selon les provinces, le constat établit qu'en 1960, la Ngounié était la province la plus peuplée du pays avec 17,6% des effectifs. L'Estuaire (13,7%) ne venait qu'en troisième position après le Woleu-Ntem (17,4%). En 2006, l'Estuaire a abrité 43,7% de la population totale suivi du Haut-Ogooué (15%) alors que la Ngounié, avec 6,7% recule à la 5^{ème} place. Cette inversion pourrait être justifiée par des mouvements massifs des populations vers les villes qui offrent également plus d'opportunités d'emplois que la zone rurale.

Ce dépeuplement a été plus accentué dans les provinces du Nord (Woleu-Ntem et Ogooué Ivindo) et celles du Sud (Ngounié, Nyanga) ; provinces d'ailleurs dans lesquelles se pose un déficit marqué d'infrastructures.

⁴ Arrêté du Conseil Constitutionnel suite aux résultats du Recensement Général de la Population et de l'Habitat de 2003


1.1.3 - Mouvements d'urbanisation

Le Gabon a été pendant longtemps un pays sans ville, puis un pays de petites villes liées à la fonction administrative coloniale avant de connaître une explosion du phénomène d'urbanisation à partir de 1970, suite à un exode rural massif et quasi général. A l'indépendance en 1960, le pays était, en effet, encore à dominante rurale : le taux d'urbanisation était à peine de 20% (1 gabonais sur 5 vivait en ville), puis il est passé à 60% en 1985, à 73% en 1993 et à 85% aujourd'hui, soit une multiplication par 4,25 en l'espace de 50 ans. L'effet urbanisant provient surtout de l'exploitation des ressources forestières (bois) et minières du pays qui a souvent nécessité, aux divers points des circuits respectifs de valorisation (production-acheminement-stockage-exportation), l'implantation de nouveaux services administratifs et techniques et de cités d'accueil pour les personnels et le développement du commerce et de diverses activités tertiaires connexes indispensables à la vie résidentielle. Cette accélération de l'urbanisation s'est opérée essentiellement au profit de Libreville, Port-Gentil, Franceville, Moanda, Mounana... Cependant, c'est Libreville et Port-Gentil, en raison de leur forte concentration d'activités modernes et d'importants équipements économiques tels qu'aéroports et ports, qui sont les véritables pôles d'attraction du phénomène d'urbanisation (Cf. Carte n° 2 ci-dessus). Cette carte, qui date de plus de 20 ans, reste d'actualité car l'effet urbanisant demeure le même : ces deux villes continuent d'être de loin les plus urbanisées du pays et abriteraient 65 % de la population urbaine.



La densité urbaine est des plus élevés du monde avec 250 à 300 habitants au km², alors que la moyenne nationale est de 7,5 habitants au km² et la densité rurale de 1.1 habitants au km². Cette forte disparité dans l'occupation des sols pose des problèmes de planification et d'aménagement du territoire. Un tel niveau de densité implique un resserrement spatial des activités économiques, accroît la promiscuité et favorise la propagation des IST. Il est aussi indicatif d'une utilisation intensive des infrastructures et espaces urbains et appelle un rythme et des coûts d'entretien élevés. Cet entretien fait défaut surtout dans les quartiers spontanés et quartiers sous-intégrés enclavés qui abritent la majorité des populations urbaines et où manquent cruellement les services de base : eau, électricité, transports, santé, éducation, service de collecte des ordures ménagères...

Au Gabon, est désigné comme « ville », tout chef-lieu de département. D'après les résultats du RGPH 2003, les villes gabonaises les plus importantes pourraient se classer en quatre (4) groupes, c'est-à-dire :

 - Etude diagnostique pour un projet de formulation d'une Stratégie Nationale d'Habitat et de Développement Urbain - 1

- un groupe de 6 principales villes : Libreville avec 493.351 habitants, Port-Gentil avec 99.121 habitants et 4 villes de moins de 50.000 habitants soit dans l'ordre, Owendo, Franceville, Oyem et Moanda ;
- un groupe de 7 villes moyennes dont la population est comprise entre 10.000 et 25.000 habitants ;
- un groupe de 8 petites villes avec une population entre 5.000 et 10.000 habitants ;
- un groupe de 8 très petites villes ayant entre 3.000 et 5.000 habitants.

L'armature des villes gabonaises se trouve dans une situation de quasi primauté urbaine en ce sens que la majorité de la population urbaine se trouve dans une seule ville, Libreville, qui abriterait aujourd'hui plus de 50% de la population urbaine totale. Le reste de la population urbaine se répartirait dans une cinquantaine de centres urbains secondaires. Cette situation est une conséquence directe de la définition administrative de la ville sans aucune fonction économique préalable porteuse de la viabilité urbaine.

1.1.4 – Organisation territoriale

Sur le plan de l'organisation territoriale, le Gabon est subdivisé en 9 Provinces, 52 Départements et 26 Districts, 125 Cantons, 50 Communes et 3304 Villages et regroupements des Villages.

Libreville, la capitale politique, abrite la moitié de la population urbaine. La plupart des autres villes, hormis Port-Gentil, ont plutôt l'aspect de grands centres ruraux dont l'activité économique est réduite, l'activité marchande étant principalement animée par quelques fonctionnaires, des petits commerçants et quelques artisans qui détiennent l'essentiel du pouvoir d'achat. Ce qui pose un problème d'aménagement du territoire et de viabilité de la décentralisation qui se met progressivement en place.

La décentralisation qui est un élément essentiel de la gouvernance se trouve, dans la pratique, encore à ses débuts : près de 15 ans après, la mise en application de la loi organique n° 15/96 du 06 juin 1996, la décentralisation a enregistré des avancées relativement très timides en raison surtout (i) du retard de l'Etat à transférer réellement les compétences et les moyens indispensables à leur mise en œuvre effective par les collectivités décentralisées, (ii) de l'inefficacité institutionnelle de ces collectivités et (iii) du manque d'esprit du service public qui se traduit par la non application des règles et procédures. Cette loi vise à réussir la mise en place d'une stratégie de développement local tirant avantage de la décentralisation, de la déconcentration et accompagnée d'un ensemble d'outils de planification locale. Il s'agit donc de s'assurer du transfert effectif des compétences et des ressources, de renforcer les capacités des collectivités à gérer les affaires locales, d'assurer la cohérence de l'action locale avec les politiques de l'Etat, la détermination d'objectifs précis et pratiques dans les domaines de la gestion urbaine, l'implication du secteur privé et de la société civile dans le développement local...

Cet arsenal juridique, résultat d'un certain consensus politique national, a embrassé un champ d'action dont l'ampleur semble avoir été sous-estimée lors de sa formulation ; ce qui a engendré un grand nombre de problèmes liés, entre autres, aux modalités de financement des collectivités créées, voire à la viabilité même de celles-ci, et à ce qui apparaît comme une certaine résistance de l'Etat à transférer les compétences qu'il avait seul exercées jusqu'alors. En effet, la totalité des communes gabonaises continuent de fonctionner généralement sur des subventions de l'Etat et rencontrent de

nombreuses difficultés, notamment dans le domaine budgétaire et financier, des capacités des ressources humaines locales, le manque de synergie dans les instruments de planification et de gestion.

1.2 – CADRE MACROÉCONOMIQUE

Le cadre macroéconomique analyse (i) la structure de la production nationale, (ii) la situation actuelle de l'économie, (iii) la politique nationale de développement et (iv) les perspectives à court terme de l'économie.

1.2.1 - Structure de la Production Nationale

L'économie gabonaise est peu diversifiée : un seul produit, le pétrole, est la principale source de devises du pays et de revenu de l'Etat. Les secteurs pourvoyeurs d'emplois et stratégiques en matière de réduction de la pauvreté que sont l'agriculture (3,8% du PIB), forêt/environnement (1,4%) et l'industrie (4,9%) ont une contribution marginale au PIB.

- a. *Secteur Primaire* : Comme déjà annoncé ci-dessus, l'économie gabonaise et particulièrement son secteur primaire sont dominés par le pétrole. De 2001 à 2005, le secteur pétrolier a généré en moyenne 85 % de la contribution du secteur primaire au PIB. Il est suivi par l'agriculture/l'élevage/la pêche (8 % du PIB du primaire), des autres produits miniers (4 %) et l'exploitation forestière (3 %). Le secteur primaire lui-même contribuant en moyenne pour plus de la moitié à la formation du PIB, c'est dire combien l'économie gabonaise est dépendante du secteur pétrolier qui est présentement confronté à une baisse tendancielle de production en raison du tarissement progressif de la ressource.
- b. *Secteur Secondaire* : Le secteur secondaire, quant à lui, contribue à hauteur de 8,7 % à la formation du PIB. Les industries de produits chimiques dont peintures, gaz industriel, lubrifiants, de matériaux de construction dont le ciment génèrent la plus importante part de cette contribution (31 %), suivies du sous-secteur BTP, □bâtiments et travaux publics□ (17%), électricité et eau (17 %), industrie agro-alimentaire et boissons (13 %) et industrie du bois (11 %). S'agissant du sous-secteur BTP, il connaît un regain de dynamisme avec un taux de croissance réelle de sa valeur ajoutée de 8,2 % sur la période 2002-2005, entretenu par la reprise des grands travaux routiers et de constructions résultant de l'amélioration de la situation financière de l'Etat depuis 2004. En effet, l'amélioration des infrastructures en général (de transports, d'assainissement, d'eau et d'électricité) et routières en particulier constitue un des piliers de la stratégie gouvernementale qui vise à désenclaver les zones de production et à impulser, à moyen et long termes, le processus de diversification de l'économie.
- c. *Secteur tertiaire* : Le secteur tertiaire, comprenant les services marchands et l'Administration, génère en moyenne à 36,1% au PIB. Le sous-secteur des Services est le premier contributeur (39 %), suivi du sous-secteur du Commerce (21 %) et de celui des Transports et Communications (17 %). S'agissant de ce dernier sous-secteur et de son volet télécommunications, il connaît une expansion avec l'ouverture à la téléphonie mobile avec l'implantation de 4 opérateurs. La

modernisation du secteur s'est poursuivie depuis la connexion, en mai 2002, au câble de fibre optique sous-marin reliant l'Afrique à l'Europe.

I.2.2 - Situation économique et financière du pays

Avec un PIB par tête des plus élevés d'Afrique subsaharienne, 10.000 \$EUA⁵, le Gabon est classé □pays à revenu intermédiaire de la tranche supérieure□. Le RMDH 2010 le classe comme □pays à développement humain moyen□ avec un rang de 93^{ème} sur 169 pays pour un IDH de 0,648 qui dépasse bien la moyenne mondiale dans ce domaine. L'économie gabonaise est caractérisée par une forte dépendance vis-à-vis du secteur pétrolier qui, en moyenne, depuis dix ans, représente 50 % du PIB, 60 % des recettes budgétaires et 80 % des recettes d'exportation. Hautement capitalistique et structurellement extravertie, l'économie du pétrole a très peu d'effets d'entraînement sur le reste de l'économie et notamment sur la création d'emplois.

Tab 04 : Classement des pays de la CEAC selon l'IDH

Rang 2010	Pays	1980	1990	1995	2000	2005	2009	2010
93 ^{ème}	Gabon	0,510	0,593	0,610	0,616	0,628	0,642	0,648
117 ^{ème}	Guinée équatoriale	..	..	..	0,477	0,510	0,536	0,538
131 ^{ème}	Cameroun	0,354	0,418	0,408	0,415	0,437	0,456	0,460
126 ^{ème}	Congo	0,462	0,499	0,469	0,458	0,470	0,483	0,489
159 ^{ème}	République centrafricaine	0,265	0,293	0,294	0,299	0,299	0,311	0,315
163 ^{ème}	Tchad	..	..	..	0,269	0,299	0,293	0,295
Moyennes régionales		1980	1990	1995	2000	2005	2009	2010
	Moyenne Afrique subsaharienne	0,293	0,354	0,358	0,315	0,366	0,384	0,389
	Moyenne Développement humain très élevé	0,753	0,797	0,827	0,851	0,867	0,875	0,878
	Moyenne Développement humain élevé	0,556	0,633	0,634	0,659	0,692	0,712	0,717
	Moyenne Développement humain moyen	0,361	0,440	0,480	0,510	0,555	0,586	0,592
	Moyenne Développement humain faible	0,271	0,310	0,324	0,332	0,366	0,388	0,393
	Moyenne Pays moins développés	0,251	0,292	0,311	0,325	0,357	0,382	0,386
	Moyenne Monde	0,455	0,526	0,554	0,570	0,598	0,619	0,624

Source : Rapport Mondial sur le Développement Humain 2010, PNUD

Le Gabon est demeuré longtemps un Eldorado pétrolier mais, depuis les années 80, les performances de son économie sont devenues largement tributaires de l'évolution erratique du prix du pétrole et surtout de la baisse tendancielle de la production pétrolière, en raison principalement de l'absence de grande découverte venant contrebalancer l'épuisement progressif de champs pétroliers arrivés à maturité. La production est, en effet, passée de 17,5 millions de tonnes en 1998 à 15,3 millions de tonnes en 1999, puis 13,6 en 2000, 12,9 en 2001 et de 13,3 millions en 2005 avant de retomber à un niveau critique de 11,93 millions de tonnes en 2006. Elle est remontée à 12,13 millions de tonnes en 2007 pour retomber à 11,81 millions en 2008.

Cette évolution en dents de scie de la production s'est répercutée sur les recettes publiques pétrolières qui sont passées de 760,1 milliards de F.cfa en 2001, à 430,8 en 2002, puis à 303,1 en 2003, à 226,2 en 2004 et 155,9 milliards en 2005, avant de reprendre une relative vigueur pour atteindre 1.012,8 milliards en 2006 et 930 milliards en 2007.

⁵ Rapport des progrès des Objectifs du Millénaire pour le Développement, Situation 2009-2010, pages 14 et suivantes

Les autres produits d'exportation, ont aussi subi les contrecoups de la conjoncture internationale en 2008. A fin décembre 2008, le ralentissement de l'économie mondiale a plongé le marché sidérurgique international dans la morosité, entraînant de ce fait une forte baisse de la demande de minerai de manganèse. Dans ce contexte, au 4^{ème} trimestre 2008, la COMILOG s'est vue obligée de réduire sa production pour l'adapter à l'évolution de la demande. Ainsi, sa production annuelle est de 3.247.797 tonnes en 2008 contre 3.333.831 en 2007, soit 2,6% de baisse. Parallèlement, les exportations décroissent de 2,8% pour se situer à 3.199.095 millions de tonnes fin 2008.

Quant à la filière bois, marquée par des contre-performances, à fin 2008, en raison de la chute de la demande de bois tropicaux liée à la crise économique mondiale a vu ses exportations reculer de 14,9% fin décembre avec un volume de 1.650.085 m³ contre 1.938.078 en 2007. Cette régression est imputable notamment à la mauvaise tenue de l'Okoumé et de l'Ozigo dont les exportations ont chuté respectivement de 20% et 45%, durant la même période, sous l'effet conjugué de la crise économique mondiale et des effets directs de la politique des quotas mise en place par le Gouvernement avec pour conséquence la réduction du nombre des exportateurs de grumes.

La forte dépendance de l'économie gabonaise de l'évolution erratique de ses principales matières premières d'exportation se reflète inévitablement sur les perspectives de croissance. Ainsi, le cadrage macroéconomique de moyen terme a été caractérisé par un taux de croissance réel de l'économie très faible (quasiment nul),

entre 2002 et 2003, soit 0,6% en 2002 et 2003. Il est ensuite remonté timidement à 1,6% en 2004 avant d'atteindre 3% en 2005. Cette tendance à la baisse du rythme de création de richesses nationales se poursuivra pour atteindre un plancher de 1,2% en 2006 avant de se redresser à partir de 2007, atteignant 5,6%. Cependant, le taux de croissance est retombé à 2,3% en 2008, du fait des répercussions de la crise économique et financière sur l'économie nationale.

Les perspectives économiques pour 2010 seraient meilleures, la reprise sur les marchés extérieurs devant mécaniquement avoir un impact positif sur les secteurs-clés du pays. La croissance envisagée devrait se situer entre 5,4 et 6,5%. L'amélioration structurelle de l'économie dépendra néanmoins de sa capacité à mettre

Tab 05 : PIB par secteur selon l'optique Offre (en milliards F.cfa) Source ?

Postes	PIB en prix courants			PIB en prix constants		
	2007	2008	Δt en %	2007	2008	Δt en %
Secteur primaire	3088	3908,2	134,6	578,7	567,5	-1,9
* Agriculture, Elevage, Pêche	186,3	209,4	12,4	122,3	127,4	4,2
* Exploitation forestière	82,5	54,8	-33,6	39,1	33,6	-14,1
* Pétrole brut	2643,2	3233,1	22,3	374,6	364,9	-2,6
* Mines	176	410,9	133,5	42,7	41,6	-2,6
Secteur secondaire	454,8	485,3	30,5	362,4	376,2	3,8
* Industries agro-alimentaires	64,8	73,2	13	58	60,8	4,8
* Industrie du bois	59,8	40,1	-32,9	21,1	18,3	-13,3
* Autres industries	100,6	112	11,4	66,5	70,3	5,7
* Raffinage	24,8	26,1	5,2	56	57	1,8
* Electricité, Eau	69,7	81,3	16,6	62,9	67,3	7
* BTP	101,6	112,7	10,9	64,5	66,7	3,4
* Recherche, serv. pétroliers	33,5	39,9	19,1	33,4	35,8	7,2
Secteur tertiaire	1533,5	1629	6,2	761,9	788,7	3,5
* Transport et Communications	281	294,9	4,9	154,9	158	2
* Services	587,8	642,7	9,3	346,3	366,3	5,8
* Commerce	303,5	332,8	9,7	132,4	139,1	5,1
*DTI et TVA	338,3	333,1	-1,5	102,5	98,2	-4,2
* Banques, assurances	22,9	25,5	11,4	25,8	27,1	5
Services non marchands	401,8	431,7	7,4	268,3	284,4	6
PIB Total	5478,1	6454,2	17,8	1971,3	2016,8	2,3

Sources : Direction Générale de l'Economie/MEF/Gabon

en œuvre une réelle politique de diversification génératrice d'emplois et à améliorer la redistribution. Certes, le Gouvernement a annoncé la mise en œuvre d'une nouvelle stratégie de développement économique (Gabon Industriel, Gabon des Services, Gabon Vert) visant à diversifier l'économie nationale et l'émergence de filières nouvelles de façon à assurer une meilleure stabilité du cadre macroéconomique. Toutefois, en l'absence de marges de manœuvre budgétaires importantes, cette stratégie reste conditionnée par la capacité des autorités à renforcer l'attractivité du pays pour les investisseurs extérieurs et à engager les réformes nécessaires permettant d'offrir un cadre sécurisé et lisible à moyen et long termes pour le secteur privé.

Concernant les finances publiques, le solde budgétaire global s'est lui aussi, inscrit à la baisse : 6% du PIB en 2002, 3,8% en 2003, 3,2% en 2004, 2,5% en 2005 avant de rebondir à 8,6% du PIB en 2006 ; ce solde a cependant décru, pour tomber à 7,9% en 2007 avant de se redresser à 11,1% du PIB en 2008. Quant au déficit du compte courant, il était de 0,3% du PIB en 2002, de 3,1% en 2003, de 2,2% en 2004 et de 2,8% en 2005.



Sous l'influence de la dévaluation du Franc CFA survenue en 1994, l'encours de la dette extérieure du Gabon avait mécaniquement doublé. Au fil des années, son niveau est devenu progressivement préoccupant faisant ainsi du Gabon une économie très endettée. La dette extérieure représentait, en effet, en 2005, 43,58% du PIB. Le pays a bénéficié, à fin 2008, d'une série d'annulations de dette qui concernait surtout la dette extérieure et résultait d'une décote de 15% sur l'encours obtenue lors du rachat de la dette auprès des créanciers membres du Club de Paris. Ces annulations se chiffraient à 130,6 milliards de F.cfa, en hausse de 99,0% par rapport à l'année 2007 où elles ne s'élevaient qu'à 1,3 milliard de F.cfa. A la fin 2008, l'encours de la dette publique s'élevait à 1.180,628 milliards de F.cfa donc en baisse de 884,89 milliards de F.cfa par rapport à son niveau de fin 2007. Le stock de la dette extérieure est passé ainsi de 1.924,941 milliards de F.cfa en 2007 à 1.032,995 milliards de F.cfa en 2008, correspondant à une réduction annuelle de 46,3%.

1.2.3 – Politique Nationale de Développement

Tirant leçon des difficultés de gestion rationnelle des aspects sociaux qui ont caractérisé les Programmes d'Ajustement Structurels successifs, le Gabon s'est engagé, depuis 15 ans, à renouer avec la planification en vue de reconstituer ses principaux instruments de pilotage de l'économie à long, moyen et court termes. C'est dans cette perspective que furent formulés respectivement la Vision Prospective Gabon 2025, la Loi portant Orientation de la Stratégie de Développement Economique et Social (LOSDES) et le Document de Stratégie de Croissance et de Réduction de la Pauvreté (DSCR).



1.2.3.1 - La Vision Prospective Gabon 2025

En 1996, le Gabon s'est doté d'une vision prospective partagée dénommée Gabon 2025 pour un avenir commun à l'horizon d'une génération toute entière qui offre une période de planification stratégique assez longue pour donner au pays l'occasion de voir porter les fruits et les indispensables réformes structurelles et ainsi faire du Gabon un modèle de démocratie et de développement socioéconomique. La stratégie

proposée par  Gabon 2025  vise à définir pour le pays, les conditions optimales d'une transformation qui le feront passer d'un état de pays sous-développé à un état de nation nantie à l'horizon 2025. Pour ce faire, elle s'est assignée les trois objectifs majeurs ci-après :

- la définition d'une vision à long terme qui prenne en compte les aspirations profondes des populations, les potentialités du pays et l'environnement international ;
- l'élaboration d'un guide à la décision et à la gestion du développement à court, moyen et long termes à partir d'une vision claire du futur ;
- le renforcement des capacités de réflexion, d'assimilation et d'adaptation des méthodes de planification du développement face aux incertitudes du futur.

1.2.3.2 - La Loi portant Orientation de la Stratégie de Développement Economique et Social (LOSDES)

En vue d'opérationnaliser la vision construite par  Gabon 2025 , cette loi a été prise en 2002, en guise d'instrument de planification à moyen terme (sur un horizon de 7 ans). Sur la base d'un diagnostic critique de la situation du développement, elle dessine les perspectives à moyen et long termes avec pour objectif essentiel de tracer le cheminement pour optimiser les conditions de réalisation du scénario retenu dans la vision. Elle définit un cadre macroéconomique de référence qui repose, pour l'essentiel, sur le rétablissement des équilibres macroéconomiques fondamentaux, la projection des ressources de la nation et l'élaboration d'une stratégie d'allocation optimale des ressources nationales.

Les objectifs stratégiques de la LOSDES consiste à (i) sortir le Gabon de la crise financière, (ii) établir les conditions d'une croissance forte et durable, (iii) résorber le chômage (surtout des jeunes), (iv) améliorer le niveau de vie des populations et lutter contre la pauvreté, (v) aménager le territoire national, (vi) consolider la démocratie et réorganiser l'Etat.

1.2.3.3 - Le Document de Stratégie de Croissance et de Réduction de la Pauvreté (DSCR)

Pour mettre en œuvre les politiques et programmes de la LOSDES, l'Etat a élaboré le DSCR qui naturellement, reprend, dans ses axes stratégiques, les orientations de la LOSDES. Lancé en janvier 2002 et finalisé en 2006, il fixe les programmes de croissance et de lutte contre la pauvreté pour 2006-2008. C'est l'échelon le plus opérationnel des politiques économiques, financières et sociales du Gabon et le cadre unique de référence des interventions de tout partenaire au développement désireux d'accompagner le pays dans la relance d'une croissance économique forte et durable et favorable aux pauvres. Il s'articule autour de quatre (4) piliers : (i) la promotion d'une croissance économique forte, durable, de qualité et plus favorable aux pauvres, (ii) l'amélioration significative de l'accès de toutes les populations aux services sociaux essentiels, (iii) l'amélioration des infrastructures et (iv) la promotion de la bonne gouvernance.

Dans le cadre du suivi des OMD, le Gabon a élaboré deux **rapports de progrès en 2003 et en 2006**. Ces deux évaluations attestent l'accomplissement de réelles avancées dans quatre (4) domaines clés (éducation, genre et autonomisation des femmes, protection de l'environnement et appropriation des Technologies de l'Information et de la Communication). Cependant, des déficits notables subsistent dans de nombreux domaines qui rendent incertaine la réalisation des OMD, à l'horizon 2015, au Gabon. La lutte contre la pauvreté et la faim ainsi que la santé, par exemple, demeurent encore de sérieux challenges difficiles à maîtriser avant l'échéance. La véritable cause indexée pour ces retards est la faiblesse dans la priorisation.

Aussi, dès 2006, le Gabon a entrepris un processus d'évaluation des coûts des investissements/interventions nécessaires à l'atteinte des OMD. Cet exercice a conduit à l'élaboration du **Plan Décennal OMD (2005-2015)** qui se veut un instrument de planification à long terme, reposant sur une analyse détaillée des besoins, une identification des interventions, un chiffrage minutieux de leurs coûts, et enfin, une programmation rigoureuse des investissements nécessaires à la réalisation des OMD entre 2005 et 2015. Cet exercice n'a pas donné les résultats escomptés puisque le 3^{ème} rapport de progrès, qui vient de sortir, tire des conclusions identiques que les deux premiers.

Une autre faiblesse de la planification gabonaise est de reposer sur un système de données et informations non actualisées : L'Enquête de Démographie et de Santé (EDS) date de 2000, le Recensement Général de la Population (RGPH) date de 2003 et l'Enquête Gabonaise pour l'Evaluation de la Pauvreté (EGEP) date de 2005. Dans une telle situation, les outils d'aide à la décision, la démarche de planification elle-même et les mécanismes de suivi et d'évaluation fonctionnent mal et aboutissent très souvent à des résultats peu convaincants. Le DSCRП de seconde génération, actuellement en cours de préparation pour être disponible courant 2011, devra certainement apporter des solutions durables à toutes ces faiblesses.

1.2.3.4 – La place du secteur de l'habitat et du développement urbain dans la planification

La stratégie de développement urbain formulée dans le cadre du PAPSUT a eu une mise en œuvre limitée. Les actions prévues par le DSCRП, au profit du secteur, n'ont pas eu un sort plus enviable. Leur objectif général était de faciliter l'accès des populations aux terrains viabilisés et aux logements socio-économiques, tout en les préservant des risques de catastrophe. En plus du renforcement des capacités des services en charge du secteur, les actions, retenues pour le relèvement du secteur, étaient les suivantes :

- *en matière d'habitat* : extension des crédits immobilier et foncier aux clients ayant un revenu monétaire, développement du crédit hypothécaire et construction de logements socioéconomiques,
- *en matière d'urbanisme* : restructuration des quartiers insalubres, élaboration des Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme avec, en priorité, la finalisation des SDAU de Libreville et de Port-Gentil et des Plans d'Occupation des Sols, constitution de réserves foncières et réalisation d'une opération de plus de 2.000 parcelles de 2006 à 2008 ;

- *en matière de cartographie* : élaboration de cartographie générale, de cartographie des frontières, de cartes des villes, de cartographie de triangulation et de densification du réseau géodésique des villes...

La seule action véritablement entamée est la finalisation du SDAU de Libreville qui n'est d'ailleurs toujours pas achevée à ce jour. C'est dire que la planification n'a pas encore donnée au secteur de l'habitat et du développement urbain la place et la considération qu'il mérite dans l'économie nationale si l'on admet :

- d'une part, que l'habitat et le logement sont, par essence, des priorités incontournables pour tout pouvoir politique, car leur évolution adéquate exerce une action transformatrice et créatrice sur toute structure économique ou sociale et,
- d'autre part, que la ville est le pays en miniature, qui offre généralement plus qu'elle ne reçoit, et que bien gérée, elle devrait être, pour tout pays, un vrai vecteur de développement socioéconomique.

Jusqu'à présent, le secteur de l'habitat et du développement urbain a été toujours analysé et traité seulement compte tenu de sa capacité à contribuer à la réduction de la pauvreté sans considération effective du fait qu'il est plus créateur de richesse et plus contributeur à la formation du PIB que le secteur rural. Cela est bien illustré, par le tableau ci-contre, qu'on évalue l'apport du milieu urbain avec ou sans l'impact du pétrole. Cette nouvelle vision du secteur devrait compter dans les préoccupations du futur DSCR.

Tab 06 : Répartition du PIB par milieu de résidence

Milieux	Valeur ajoutée 1996		Valeur ajoutée 1998	
	Valeur	%	Valeur	%
Avec le pétrole				
Urbain	2.648.834	90,9	2.345.071	88,7
Rural	263.944	9,1	299.932	11,3
Total	2.912.778	100,0	2.645.003	100,0
Sans le pétrole				
Urbain	1.389.896	84,0	1.636.201	84,5
Rural	263.943	16,0	299.932	15,5
Total	1.653.839	100,0	1936.133	100,0

Source : Etude du Projet PAPSUT, Janvier 2001

1.2.4 - Perspectives à court terme⁶

Selon le cadre macroéconomique révisé, la croissance économique devrait s'estomper par rapport au niveau anticipé précédemment. Malgré une production de pétrole plus forte que prévue, cette situation serait due aux faibles performances des autres secteurs d'exportation et aux effets collatéraux qui en résultent principalement sur les transports. Parallèlement, les contraintes financières de l'Etat, qui se traduiraient par un ajustement des dépenses publiques non salariales, impacteraient négativement la production du BTP.

Dans ce contexte, le PIB en francs courants dévisserait de 23,5 % pour s'établir à 4.948,6 milliards de F.cfa, dont une proportion de 37,3 % pour le secteur pétrolier ; le taux de croissance réelle s'élèverait à 0,1 % contre 1,9 % en 2008, entraînant une baisse du revenu réel par habitant de 1,8 %.

Les tensions inflationnistes seraient relativement maîtrisées avec une hausse prévue de l'indice harmonisé des prix à la consommation de 3,0 %, en moyenne annuelle, contre 5,3 % l'année précédente.

⁶ Extraits de la Documentation du site de la BEAC

Au niveau de la demande intérieure, la contraction des investissements privés due à la morosité de la conjoncture économique et le gel de certains projets de l'Etat, en raison des tensions budgétaires résultant de la hausse de la masse salariale, se traduiraient par une contribution négative de la demande intérieure à la croissance (-2,8 % au lieu de +2,2 % dans les prévisions initiales), et ce nonobstant la bonne tenue de la consommation globale. Pour sa part, la demande extérieure participerait favorablement à la croissance à hauteur de 2,9%, contre 0,5 % projeté initialement, du fait d'une baisse plus prononcée des importations de biens et services.

Du côté de l'offre, outre les perspectives optimistes de l'industrie pétrolière, la croissance serait soutenue par les performances des industries manufacturières et de l'énergie, la consolidation des indicateurs de la téléphonie mobile et des autres services, ainsi que par le raffermissement de la branche commerce. En revanche, l'exploitation forestière et le manganèse subirait les contrecoups de la baisse de la demande mondiale, tout comme les industries de transformation du bois, tandis que les transports et le commerce des produits pétroliers pâtiraient de la morosité de l'activité dans le secteur primaire.

II – LA SITUATION DU SECTEUR DE L'HABITAT ET DE L'URBANISATION

Le secteur de l'habitat et du développement urbain est caractérisé par (i) un cadre institutionnel et juridique très léger, (ii) un régime foncier rigide (iii) des mécanismes de financement pratiquement inopérants et (iv) une très faible capacité d'intervention des acteurs.

2.1 – CADRE INSTITUTIONNEL DU SECTEUR

Les principaux acteurs du secteur de l'habitat et du développement urbain au Gabon sont : l'Etat et ses ministères et démembrements techniques, les collectivités locales, les concepteurs (architectes et urbanistes), les promoteurs immobiliers, les entreprises du BTP (constructeurs de logements et d'ouvrages d'art), les artisans de la construction, les banques et institutions financières, les bureaux d'études du secteur (topographes, géomètres), les professions libérales (avocats, notaires et huissiers) et autres professions qui interviennent dans la conception, la construction et la gestion de la ville (sociologues, juristes urbains...).

2.1.1 – Etat

Le rôle de l'Etat est de (i) concevoir les politiques et stratégies sectorielles en cohérence avec les orientations de sa politique nationale de développement, (ii) créer un cadre approprié à la mise en œuvre réussie de ces politiques et stratégies et (iii) répondre aux besoins du plus grand nombre à travers les actions et mesures efficaces. Le montage institutionnel mis en place par l'Etat au profit du secteur de l'habitat et du développement urbain au Gabon semble plutôt éparpillé. Les institutions les plus directement impliquées dans l'action de ce secteur sont nombreuses et se composent des services de la primature, de plusieurs départements ministériels et d'autres démembrements de l'Etat.

2.1.1.1 – La Primature

La Primature dispose présentement, en son sein, de la Direction Générale de la Ville qui reprend, avec son Observatoire Urbain, les attributions de l'ancien Commissariat à la Ville dont le rôle consiste à coordonner les différentes actions programmées ou menées en milieu urbain. Elle est chargée, entre autres, à cette fin, de recenser les zones dans lesquelles une intervention de l'Etat est nécessaire afin d'améliorer la qualité de la vie urbaine, de concevoir et de suivre les mesures de résorption de l'habitat spontané, sous-intégré et insalubre, de concevoir et de suivre les programmes de travaux urbains. Elle prépare actuellement le projet de la loi d'orientation de la politique de la ville qui doit intégrer le cadre institutionnel du logement ainsi que toutes les politiques et stratégies en cours d'élaboration dans le secteur de l'habitat et du développement urbain. Elle est disposée à accompagner le processus de formulation de la stratégie nationale d'habitat et de développement urbain et préfère attendre les conclusions de ce processus avant de finaliser le projet de loi d'orientation. Il n'y a pratiquement pas de synergie développée entre cette direction et le Ministère en charge du développement urbain : ce qui peut être source de conflits de compétences, de double emploi et donc de déperdition de ressources.

2.1.1.2 – Le Ministère de l'Habitat, du Logement, de l'Urbanisme, de l'Environnement et du Développement Durable

Ce département a, entre autres missions, la définition et la mise en œuvre de la politique nationale en matière de l'habitat et de l'urbanisme, de l'environnement et du développement durable par (i) l'élaboration des textes législatifs et le suivi de leur application, (ii) la préparation et le contrôle du respect de la réglementation, (iii) la promotion d'un meilleur cadre de vie, tant en milieu urbain que rural, tout en préservant l'environnement et (iv) la promotion de la recherche dans ces différents domaines. Après avoir navigué, pendant longtemps, sous la tutelle de plusieurs ministères, le secteur de l'habitat et de l'urbanisme est devenu un département ministériel à part entière, depuis les années 80. Le récent ancrage, en son sein, du secteur de l'environnement puis du développement durable, en fait un outil politique très pertinent pour une bonne appréhension, organisation et gestion du cadre de vie, au niveau national. Le ministère dispose, entre autres, à cette fin, des services ci-après :

- a. *La Direction Générale de l'Urbanisme et des Aménagements Fonciers* : Elle est chargée d'élaborer et de mettre en œuvre la politique, la législation et la réglementation de l'Etat dans les domaines de l'urbanisme et de l'aménagement foncier et de réaliser les programmes de l'Etat en matière d'urbanisme. Elle n'a malheureusement pas les moyens de faire de l'urbanisme préventif ; c'est-à-dire d'élaborer et faire appliquer des plans d'occupation des sols raisonnables qui empêchent la construction spontanée. Elle est permanemment confrontée à la problématique de l'occupation des réserves foncières. De plus, son rôle d'aménageur foncier (travail en régie) semble difficilement tenable en raison de la faiblesse de ses moyens (humain et financier) face à une demande certainement importante mais non maîtrisée : elle ne dispose pas, en effet, de méthode fiable de détermination de la demande foncière.
- b. *la Direction Générale de l'Habitat et du Logement (DGHL)* : Elle est chargée de concevoir et de mettre en œuvre toute mesure visant à répondre aux besoins en

logements des populations aussi bien urbaines que rurales. L'activité principale de ce service se limite à la construction de logements essentiellement en régie. Les moyens dont dispose ce service en hommes comme en ressources financières ne permettent pas de satisfaire la demande de logements qui est elle aussi certes importante mais pas maîtrisée (Cf. Tableau ci-dessous). La question fondamentale qui se pose est la justesse et la pertinence du rôle de promoteur immobilier d'une administration centrale (la DGHL) et sa conciliation avec la mission régaliennne d'encadrement, de facilitation et régulation du sous-secteur de l'habitat qui incombe normalement à tout le département ministériel et par délégation à la Direction Générale de l'Habitat et du Logement.

- c. *La Direction Générale de l'Environnement* : Elle est principalement chargée d'élaborer et de mettre en œuvre la politique, la législation et la réglementation de l'Etat dans le domaine de l'environnement. Sa tâche essentielle actuelle est le contrôle et le suivi des pollutions. Elle avait disposé, cependant, du «Plan National d'Actions pour l'Environnement» (PNAE) élaboré en 1998, au moment où elle était sous tutelle du Ministère des Eaux et Forêts, de la Pêche, du Reboisement et qui avait retenu trois piliers de la durabilité : (i) restaurer l'efficacité écologique, (ii) libérer le capital de croissance économique et (iii) réduire les vulnérabilités sociales.

Ce dernier pilier accorde une attention particulière à la gestion et à la préservation de l'environnement urbain, à l'habitat et au cadre de vie. Malgré le caractère exhaustif du diagnostic et des mesures préconisées pour assainir l'environnement urbain, on constate que les priorités n'ont pas été dégagées, l'échéancier de réalisation des actions n'a pas été établi, les mesures n'ont pas été évaluées et les propositions d'actions sont restées trop générales et peu opérationnelles. Le nouvel ancrage de ce service devrait être mis à profit pour redéfinir et mettre en œuvre un plan plus élaboré.

- d. *La Direction Générale du Cadastre* : Elle est en charge, entre autres attributions, de la détermination de l'assiette de la fiscalité foncière et du constat de mise en valeur des parcelles attribuées en vue de l'enclenchement ou non du processus d'immatriculation foncière. Le vrai problème de ce service est la faiblesse de ses moyens : outil informatique inapproprié, personnel composé surtout de techniciens supérieurs et de géomètres, les cadres étant plus attirés par le secteur privé plus rémunérateur. Cette situation l'a souvent obligée à sous-traiter une bonne partie de ses travaux au privé.
- e. *L'Ecole Nationale du Cadastre et des Sciences Géographiques* : Centre de formation à vocation sous-régionale, fonctionnelle continuellement depuis 2000, elle recrute sur concours et forme des étudiants en fonction des besoins de l'Administration. Elle a formé, à ce jour, 280 étudiants dont une partie travaille présentement dans le privé. Elle peut former jusqu'aux niveaux ingénieur et doctorat et projette de former du personnel pour les municipalités et le génie militaire et d'introduire bientôt un cursus sur l'environnement. Elle a de très bonnes relations avec d'autres institutions de formation professionnelle telles que l'EAMAU⁷ à Lomé et l'Ecole Nationale du Cadastre du Cameroun.

⁷ Ecole Africaine des Métiers de l'Architecture et de l'Urbanisme

- f. *L'Institut National de Cartographie (INC)* : Elle dispose des cartes du Gabon et des villes et de compétences pour des analyses particulières (courbes de niveau, gestion urbaine par cartes thématiques, photographie aérienne...). Elle dispose également de photographies aériennes de Libreville réalisées en 2008 par la Direction des Domaines et de Franceville réalisée en 2006 par elle-même.

Il faut ajouter à ce dispositif plusieurs intervenants autonomes de promotion immobilière, de promotion des matériaux de construction et de financement de l'habitat qui participent, aux côtés du Ministère, à la mise en œuvre de la politique de l'habitat et du développement urbain.



2.1.1.3 – Le Ministère de l'Équipement, des Infrastructures et de l'Aménagement du Territoire

Ce département est chargé d'élaborer, de mettre en œuvre et d'assurer le suivi/évaluation de la politique nationale dans les domaines de l'équipement et de l'aménagement du territoire et constitue un acteur important du secteur de l'habitat et du développement urbain en ce sens qu'il dispose en son sein de :

- a. *La Direction Générale de la Construction et de l'Équipement* qui est en charge, entre autres attributions, pour le compte de l'Etat, d'étudier, concevoir, construire et entretenir les ouvrages publics et de contrôler et de suivre les ouvrages dont la maîtrise d'ouvrage est confiée explicitement à un opérateur public dont les collectivités locales ainsi que particulièrement de toutes les questions liées à l'équipement et à l'assainissement. C'est fort de ces prérogatives qu'elle initie des contrats de collecte et d'évacuation des déchets solides, en milieu urbain, avec les concessionnaires avant de les rétrocéder aux communes. Elle devrait assurer la construction et l'entretien des ouvrages de drainage des eaux pluviales et des eaux usées (fonction difficilement assurée par manque de moyens adéquats)... Il n'y a, par contre, pas de véritable plateforme de coordination de ces actions avec le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Elle est actuellement en train de faire construire le Siège de la Primature et des Tours Ministérielles en vue d'une concentration physique des administrations centrales pour améliorer la mobilité urbaine et gagner en efficacité administrative. Elle est à la recherche de financement pour un catalogue de vingt (20) projets de développement urbain dans pratiquement toutes les provinces du pays (Cf. Annexe 04). Il existe également un grand projet de traitement des déchets solides sur lequel travaille une commission interministérielle créée à cet effet avec pour objectif de délocaliser la décharge actuelle de Libreville vers un nouveau site qui abritera une usine de traitement des déchets mais le site est actuellement squatté et des négociations sont en cours pour un mécanisme d'indemnisation des déguerpis convenable à tous.

- b. *La Direction Générale de l'Aménagement du Territoire* qui devrait jouer un rôle très primordial en raison des liens très étroit entre le développement urbain et l'aménagement du territoire. Chargée d'élaborer, mettre en œuvre et assurer le suivi/évaluation de la politique nationale en matière d'aménagement du territoire, elle n'a eu, à ce jour, qu'une action très mitigée en l'absence d'outils de travail adéquats

 - Etude diagnostique pour un projet de formulation d'une Stratégie Nationale d'Habitat et de Développement Urbain - 

pour sa mission. Les documents de planification du territoire actuels datant de 1984, un nouveau schéma national de l'aménagement du territoire est actuellement en cours de réalisation (durée : 20 mois).

2.1.1.4 – Le Ministère de l'Economie, de l'Industrie, du Commerce et du Tourisme

Ce département a également, en son sein, quatre (4) services qui interviennent directement dans le secteur de l'habitat et du développement urbain.

- a. *La Direction de la Planification Générale* qui est chargée de la planification et donc de la préparation, de la mise en œuvre et du suivi/évaluation de tout plan de développement socioéconomique du pays et particulièrement du DSCR. Elle est ainsi chargée de la prise en compte des priorités des différents secteurs et de l'arbitrage en matière d'affectation des ressources nécessaires à leur mise en œuvre.
- b. *La Direction Générale des Impôts* qui est chargée, d'une part, en principe, de mobiliser et de rentabiliser le produit de la fiscalité foncière et domaniale par la récupération des coûts des opérations foncières et immobilières réalisées au profit des populations et, d'autre part, à travers la Direction des Domaines, d'assurer, en complément de la Direction Générale du Cadastre, les opérations d'attribution foncière et les produits administratifs qui en découlent : préparation des projets de titres d'attribution provisoire et définitive, de la délivrance de titres fonciers et des projets de convention pour les cessions des propriétés bâties de l'Etat ainsi que du recouvrement des redevances et des prix de ces cessions.
- c. *La Direction Générale du Commerce* qui est en charge de l'encadrement des importations du pays et en particulier de celles des matériaux de construction : fer à béton, ciment en cas de nécessité et tout produit pour la construction.
- d. *La Direction Générale de l'Industrie* pour ce qui est du développement en général et en particulier la production industrielle de matériaux de construction et de la gestion des rejets industriels (problématique environnementale).

2.1.1.5 – Ministère de l'Intérieur et de la Sécurité Publique

Ce ministère dispose, comme structures intéressant la promotion de l'habitat et du développement urbain, de (i) la Direction Générale de l'Administration du Territoire qui, gère en son sein, les communes en tant qu'entités décentralisées, (ii) la Direction Générale de la Protection Civile. Il est également responsable de la mise en œuvre de la politique de décentralisation.

2.1.1.6 – Ministère de la Santé, des Affaires Sociales et de la Famille

Ce ministère intéresse le secteur de l'habitat et du développement urbain pour ses actions de rapprochement des services de santé et d'hygiène de l'habitat des ménages. L'Institut de l'Hygiène Publique et de l'Assainissement contrôle l'hygiène des établissements et équipements publics et la salubrité des places publiques.

2.1.1.7 – Autres Ministères contribuant à la promotion du secteur de l'habitat et du développement urbain

- a. *Le Ministère chargé de l'Energie et Mines* en tant que gestionnaire des secteurs des ressources naturelles (matériaux de construction, eau et énergie...);
- b. *Le Ministère de l'Education Nationale, de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique* en tant que pôle du savoir et pourvoyeur de professionnels de l'habitat, de l'urbanisme et du génie civil ;
- c. *Le Ministère de l'Agriculture, de l'Elevage et de la Pêche* qui gère la production forestière et donc de la ressource bois en sa qualité de matériau de construction et aussi des engrais chimiques et des produits phytosanitaires qui, à terme, peuvent être sources de pollution.

L'organisation des différents ministères intervenant dans le secteur de l'habitat et du développement urbain pourrait souffrir, en pratique, de conflits de compétences dans le domaine des ressources naturelles dont la gestion relève de la tutelle de plusieurs ministères. Ces conflits devraient pouvoir être gérés, à travers des commissions interministérielles ad hoc. Il faut ajouter que les compétences réelles du Ministère chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat en matière de développement urbain semblent, à l'heure actuelle, limitées à l'aménagement foncier et à la brigade urbaine alors que les celles liées à la gestion urbaine et particulièrement à la mobilité urbaine, à l'assainissement urbain... sont assumées par d'autres ministères : ce qui pourrait à terme être source de conflits de compétences.

La dilution, pendant plusieurs années, de l'habitat et de l'urbanisme dans d'autres secteurs, en particulier dans les travaux publics, n'a pas permis d'en reconnaître toute l'importance et de libérer toutes les synergies dont ils pourraient bénéficier s'ils étaient considérés, depuis longtemps, comme secteur économique et département ministériel à part entière. Peu d'acteurs connaissent le Ministère chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat qui continue d'être présentement confondu avec le Ministère de l'Equipement, des Infrastructures et de l'Aménagement du Territoire.

Le personnel du département n'a pour l'instant, lui-même, qu'une connaissance limitée de tous les acteurs dont les interventions peuvent avoir un impact potentiel sur le secteur de l'habitat et de l'urbanisme. Une forte coopération entre les deux départements, comme le recommandent la plupart des partenaires, permettrait à l'action gouvernementale de gagner en efficacité, en temps de réalisation des programmes et en coûts d'approche.

L'absence de système d'information propre au département ministériel renforce cette méconnaissance du département et de ses actions et n'aide pas à la célérité dans la programmation et dans la prise de décision. Il faut dire aussi que l'action du département en matière foncière reste très peu ou mal connue des citoyens... De plus, la difficulté d'y obtenir des informations exhaustives a rendu quasi impossible la quantification de l'information foncière nationale⁸. De même, la vétusté des données statistiques limite la pertinence des analyses : aucune opération statistique majeure n'a été, en effet, réalisée depuis un quinquennat. Comme annoncé ci-dessus, l'EDS date de 2000, le RPGH de 2003 et l'EGEP de 2005.

⁸ Annuaire Statistique du Gabon, 2004-2008

L'existence de la Direction Générale de la Ville à la Primature préparant un projet de loi d'orientation de la politique de la ville parallèlement à un département ministériel en charge de l'urbanisme en train de formuler une stratégie d'habitat et de développement urbain sans synergie préalable semble redondante au regard des résultats attendus et de la future mise en œuvre de ces deux outils de développement. La solution d'attendre les conclusions de la stratégie pour les prendre en compte dans la loi d'orientation est certes raisonnable mais ne résout pas le problème de redondance au fond.

Enfin, la concentration de la gestion foncière sous la tutelle d'un ministère, autre que celui chargé de l'habitat et de l'urbanisme, pourrait constituer un frein à la mise en œuvre d'une politique efficiente pour le secteur.

2.1.2 – Collectivités locales

Selon la loi n° 15/96 du 6 juin 1996 sur la décentralisation, les communes gabonaises, en tant qu'entités décentralisées, sont chargées de la gestion, au niveau local, de tout secteur lié au cadre de vie comme l'habitat, le logement, l'urbanisme, l'aménagement du territoire, le cadastre, l'environnement, l'assainissement, la voirie, l'équipement, les transports urbains, les eaux, l'hydraulique villageoise, la salubrité, l'hygiène, l'action sociale, la santé, l'éducation, la jeunesse, les sports, la culture, l'agriculture, la pêche et les carrières... Le transfert des compétences effectives liées à ces différentes activités est demeuré plutôt théorique à ce jour.

Aucune commune ne dispose, en effet, de structure appropriée pour assurer une maîtrise d'ouvrage locale qualifiée. La qualification du personnel local fait défaut. Enfin, malgré la disparition progressive de « l'Etat-Providence » dans beaucoup de pays, l'intégralité des communes gabonaises continuent de vivre de ressources d'importantes allouées par l'Etat. Les collectivités locales tirent, en effet, l'essentiel de leurs recettes (90%) du Budget Général de l'Etat. Ces recettes proviennent principalement (i) des ristournes sur les recettes fiscales de l'Etat, (ii) de la subvention de l'Etat auxquels s'ajoutent des ressources propres aux collectivités et de faible rendement que sont les (iii) impôts locaux, (iv) droits et taxes locales et (v) recettes extraordinaires.

Les ristournes sont prélevées sur les produits de la fiscalité directe et indirecte recouverts par l'Etat et dont une proportion est réservée aux collectivités locales conformément à l'Ordonnance n° 005/81/PR du 1981. Cette ordonnance a l'inconvénient de privilégier largement le monde rural au dépend du milieu urbain où réside l'énorme majorité des gabonais (85%). En outre, l'essentiel des ristournes (95%) est constitué de l'impôt sur les revenus des personnes physiques (IRPP) dont le rendement est fortement tributaire de la conjoncture économique, c'est-à-dire des fluctuations de la croissance économique, du niveau de l'emploi et des revenus.

Vient, au deuxième rang par ordre d'importance, la subvention de l'Etat dont l'essentiel est censé financer la gestion des déchets solides, représente, en moyenne, le tiers des recettes budgétaires des collectivités locales. En raison des principes d'universalité

budgétaire et de non affectation des recettes aux dépenses, rien ne garantit l'effectivité de l'utilisation de l'intégralité de cette subvention aux services de gestion des déchets.

Les impôts locaux sont la patente sur les activités professionnelles et la taxe sur les immeubles bâtis ou bâties. Ils sont recouverts par le Trésor Public pour le compte des collectivités locales. Leur rendement est très faible du fait de l'étroitesse de leur assiette constituée seulement des immeubles enregistrés c'est-à-dire possédant un titre foncier donc essentiellement urbains qui ne représentent qu'une infime partie des biens immobiliers existants dans le pays.

Les taxes locales et les divers droits sur services rendus qui sont directement créés par les collectivités locales sur délibération de leur conseil municipal respectif (dans les limites autorisées par la loi) et directement recouverts par leurs propres services. Il s'agit des taxes sur les spectacles, les taxis, les nuitées dans les hôtels, ..., des redevances sur services rendus tels que les droits de place de vente sur les marchés, les baux locaux... La faiblesse de leur rendement, liée à la capacité peu élevée des services municipaux de recouvrement, suscite la question de la justification économique de leur maintien.

A ces ressources s'ajouteraient les emprunts que les collectivités locales peuvent contracter jusqu'à 30% de leur budget respectif. Cette dernière catégorie de ressources est plutôt théorique dans la mesure aucune banque ou établissement financier ne peut faire confiance à des collectivités qui se confrontent de façon chronique à des problèmes financiers et dont la viabilité n'est pas évidente pour certaines.

Ces ressources couvrent à peine les dépenses de fonctionnement de ces communes qui croissent en général plus vite que les recettes. Ce qui n'épargne pratiquement pas de ressources budgétaires pour financer des investissements locaux. Le total disponible pour les investissements est en moyenne inférieur à 2 milliards de F.cfa par an pour les grandes communes.

L'absence de prise en charge réelle de leur destinée par ces collectivités ouvre la voie à l'interventionnisme des services techniques de l'Etat et des concessionnaires d'eau, d'électricité et de téléphone à travers divers programmes projets et même des actions ponctuelles qui n'associent outre mesure les collectivités bénéficiaires. Les compétences de gestion urbaine ne sont pas non plus intégralement entre les mains des communes.

2.1.3 – Promoteurs immobiliers

Le montage institutionnel en matière de promotion de l'habitat est assez complexe et n'arrive pas à satisfaire la demande. Le seul aménageur foncier existant est l'Etat lui-même, à travers la Direction Générale de l'Urbanisme et des Aménagements Fonciers qui, en raison de son statut d'administration et de ses moyens limités, a produit à peine 121 parcelles par an entre 2004 et 2008, quand la demande de logement enregistrée par la Direction Générale de l'Habitat et du Logement s'élevait en moyenne à au moins 460 par an.

Le seul promoteur immobilier à envergure nationale est actuellement la Société Nationale Immobilière (SNI), issue, en 1976, de la fusion entre l'Office National de l'Habitat (ONH) et la Société Gabonaise d'Aménagement et d'Équipement Immobilier (SGAEI) qui avait succédé, en 1961, à l'ancienne Société Immobilière du Gabon (SIG). Entreprise publique créée sous forme de société anonyme d'intérêt national, la SNI a produit en une trentaine d'années d'existence, 1.000 parcelles aménagées et 5.000 logements dans quatre (4) localités du pays (Libreville, Port-Gentil, Owendo et Gamba) soit, en moyenne, un peu plus de 33 parcelles et 167 logements par an. A côté de la SNI, interviennent la Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS) et plusieurs sociétés immobilières privées pour le logement de haut standing dont par exemple, KABI, qui vient de réaliser, à Owendo, une opération de 46 villas (R+1 sur 500 m²) et projette une autre pour les cadres émergents (villas moyen standing devant coûter entre 35 et 70 millions de F.cfa).

L'intégralité de ces opérations de logements (production publique ou privée) est inaccessible aux ménages à revenus faibles et intermédiaires en raison de leur cherté. Le prix du ciment, par exemple, est le plus cher d'Afrique Centrale : le ciment CPJ45 est à 5.300 F.cfa le paquet de 50 kg et le ciment CPJ35 à 5.000 F.cfa.

Le secteur privé est peu développé dans le secteur immobilier en raison des difficultés d'accès au foncier et au crédit à long terme et aussi de la cherté des matériaux de construction et du recours aux architectes et aux entreprises de construction : somme toute, des éléments qui restreignent la demande solvable d'habitat planifié.

2.1.4 – Concepteurs et constructeurs

La liste des professions intervenant dans le secteur figure dans le tableau ci-après.

Tab n° 07 : Organisation des professions formelles intervenant dans le secteur

Profession	Type d'Organisation	Texte juridique	Nombre
Architecte	Ordre des Architectes		
Urbaniste			
Ingénieur de génie civil			
Géomètre/Topographe	Pas d'organisation		
Avocat			
Notaire			
Huissier de Justice			
Entrepreneurs du BTP			

Il faut noter que le secteur informel de la construction contribue pour près de 80% du parc de logements.

2.1.5 – Intermédiaires financiers intervenant dans le secteur

Compte tenu de ce qui précède, la part des institutions formelles dans le financement du secteur est faible. Les mécanismes participant à ce financement sont de quatre (4) catégories.

- a. *Le Crédit Foncier Gabonais (CREFOGA)* : Créé, en 1976, dans le cadre de la coopération entre le Maroc et le Gabon, il était alimenté par une taxe sur les assurances de véhicules, dont le produit oscillait entre 500 et 700 millions de F.cfa par an et par des dotations de l'Etat et, par la suite, du FNH. Il a surtout octroyé des prêts pour des logements de standing et son activité a été fortement handicapée par des impayés qui ont entraîné sa liquidation.
- b. *Le Fonds National de l'Habitat (FNH)* : Il est, en principe, alimenté par une taxe de 2% prélevée sur les salaires des secteurs public et privé assujettis à la Caisse Nationale de Prévoyance Sociale (CNPS). L'Etat est exempté du paiement, car on estime que son apport prend la forme de mise à disposition de terrains et de dotations budgétaires directes. Il a mobilisé jusqu'à 4 milliards de F.cfa, puis ses recettes sont tombées à 2 milliards au milieu des années 90. Depuis la création du CRH, les taxes prélevées au bénéfice du FNH, au lieu de lui être versées directement, sont collectées par le Trésor. Les difficultés économiques ont contraint l'Etat à suspendre tout décaissement au profit du FNH en 1998 et 1999, le privant ainsi de toutes ressources. Le FNH alimente, pour 35% de ses recettes, le CRH, et finance, avec le reste, la bonification des loyers de la SNI (contrepartie de leur blocage), des travaux d'aménagement de terrains à fonds perdus et accessoirement des études.
- c. *Le Compte de Refinancement de l'Habitat* : Il est destiné à refinancer les crédits bancaires accordés à l'habitat par cinq banques agréées. Il a été créé grâce à une ligne de crédit de 6,2 milliards de F.cfa mis à disposition par l'Agence Française de développement (AFD). Le Gouvernement doit alimenter le CRH en lui versant 35% du produit annuel du FNH : ces versements n'ont pas encore été effectués par le Trésor pour les raisons évoquées ci-dessus. Les banques, qui assument l'entièreté du risque des crédits qu'elles accordent, exigent en conséquence des hypothèques de premier rang sur le terrain d'assiette de la construction, ce qui limite le nombre d'emprunteurs potentiels. Ce mécanisme permet de ramener le taux d'intérêt de 12 à 5% par an, assurance comprise.

Jusqu'à fin 1999, le CRH fonctionnait uniquement avec la ligne de crédit de l'AFD, des apports du FNH n'ayant pas été versés. Cela a fait craindre aux promoteurs que les ressources de refinancement s'épuisent sans être renouvelées. Le FNH et le CRH font actuellement l'objet d'une réforme. La lenteur d'exécution face à une demande importante constitue la principale faiblesse de ces deux mécanismes.

- d. *La Banque de l'Habitat du Gabon (BHG)* : Elle a pour objectif d'intervenir en aval du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme en mettant en place des moyens financiers pour l'acquisition de parcelles et de logements. Elle octroie aux particuliers, à cette fin, des crédits à l'acquisition, à l'auto-construction, à l'extension, à la réhabilitation, à la rénovation et à l'équipement. Les crédits actuellement accordés tournent autour d'une durée de remboursement variant entre 36 et 48 mois. La BHG n'accorde pas encore de crédit aux promoteurs immobiliers en raison de la faiblesse de la

demande. La BHG a présentement un programme de 25.000 logements sur 5 ans dont la 1^{ère} tranche de 3.000 est en cours.

- e. *Le secteur bancaire* : Les banques de la place, malgré leur surliquidité actuelle et les possibilités de réescompte offertes par l'Institut d'Emission (BEAC), ne veulent pas prendre le risque d'investir dans l'immobilier en raison de l'insolvabilité de la clientèle. Selon l'Annuaire Statistique du Gabon 2004-2008, environ 58 crédits immobiliers ont été accordés par le secteur bancaire gabonais entre 2004 et 2007 pour un montant annuel de près de 1,28 milliard de F.cfa et donc une moyenne de 22,13 millions de F.cfa par dossier de crédit. Selon, les banques elles-mêmes, une grande part des crédits de consommation qu'elles octroient à leur clientèle est utilisée pour satisfaire des besoins de logement : il n'y a malheureusement pas de données statistiques relatives à cette affectation des crédits.
- f. *Le secteur des systèmes financiers décentralisés (SFD)* : Il s'agit des institutions de micro-finance (IMF) et assimilées. De création récente au Gabon, les SFD font de la collecte d'épargne et octroient, pour l'instant, peu de crédit et encore moins du crédit immobilier.

2.1.6 – Genre, habitat et urbanisation

La population gabonaise comprend 52,4 % de femmes⁹. La féminisation de la population, n'empêche pas la coutume de continuer à résister aux actions de loi moderne entreprises, du fait des pesanteurs socioculturelles. Le Gabon a, en effet, adopté la loi 2/90 portant ratification de la Charte

Nationale des Libertés, qui consacre l'égalité entre les citoyens et l'égalité de tous devant la loi, consacrant ainsi l'égalité entre le citoyen de sexe féminin et le citoyen de sexe masculin. En outre, un Document de Stratégie d'égalité et d'équité du genre existe, depuis 2009, en plus d'autres actions devant concrétiser la prise en compte du concept genre. Cependant, les femmes se trouvent être le groupe le plus vulnérable (37% sont atteintes de pauvreté extrême) par : (i) la faiblesse de leurs revenus ; (ii) leur statut de chef de famille nombreuse ; (iii) leur faible participation aux décisions économiques et politiques (13 femmes députées/120 et 12 femmes/49 membres du Gouvernement...). Des discriminations demeurent au niveau : (i) des textes législatifs, (ii) des systèmes de financement inadaptés aux micros projets et à la micro finance, domaines où les femmes sont actives ; et (iii) des programmes de développement qui ne tiennent toujours pas compte de leur faible capacité financière.

Dans le secteur de l'habitat et de l'urbanisation, c'est la femme qui, en général, s'occupe de l'intérieur de la maison sur les aspects de beauté, d'hygiène, de propreté... Elle est très souvent présente, dans les travaux d'auto construction, au cours desquels, elle s'occupe des activités n'exigeant pas de qualification telles que l'approvisionnement de chantier en eau et la manipulation de matériaux peu lourds.

Tab 08 : Population selon le sexe en 1.000 hab

Milieu	Hommes		Femmes		Total	
	Effectifs	%	Effectifs	%	Effectifs	%
Urbain	544	47,8	595	52,2	1.139	72
Rural	204	47,0	230	53,0	434	28
Total	748	47,6	825	52,4	1.573	100

Source : Annuaire Statistique du Gabon, 2004-2008

Tab 09 : Structure d'occupation du logement par sexe

Statut d'occupation (2005)	Sexe du Chef de ménage		
	Masculin	Féminin	Total
Propriétaires avec titre	66,5	33,5	100,0
Propriétaires sans titre	67,9	32,1	100,0
Locataires	78,6	21,4	100,0
Logés gratuitement	77,3	22,7	100,0

Source : Annuaire Statistique du Gabon, 2004-2008

⁹ Document de Stratégie d'égalité et d'équité du genre, 2009

Dans ce secteur, la femme souffre d'autres inégalités spécifiques. En effet, selon les analyses de la Stratégie d'égalité et d'équité du genre faites sur la base l'EDS de 2000, du RGPH 2003 et de l'EGEP de 2005 :

- le taux de pauvreté de 33 % au niveau national cache d'importantes disparités entre les ménages dirigés par des femmes (37%) et ceux dirigés par les hommes (31%) ;
- la féminisation de la population n'est pas manifeste au niveau de la population active qui est composée de 58% d'hommes et 42% de femmes ; les actifs sont répartis à concurrence de 65% en zone urbaine contre 35% en zone rurale ; alors qu'en zone urbaine, les hommes sont dominants (64% contre 36% pour les femmes), en zone rurale c'est les femmes qui ont le dessus (54% contre 46% pour les hommes) ; plus nombreuses (57%) que les hommes (43%) en zone rurale, leur participation est nettement plus faible en milieu urbain où elles ne représentent que 27% des occupés contre 73% pour les hommes : ce qui implique que les femmes assument l'essentiel du travail en zone rurale ;
- les familles mono parentales dont le chef de famille est une femme sont de plus en plus nombreuses ;
- selon le RGPH 1993, 45% de femmes déclarent exercer une activité contre 55% d'hommes ; on retient également que 33,29% seulement déclarent avoir un salaire ou un revenu contre 71% d'hommes ;
- les femmes gabonaises sont affectées par le chômage à hauteur de 55% contre 45% pour les hommes : en milieu urbain, elles représentent 60% des chômeurs contre 40% pour les hommes ; les hommes, représentant 69% des chômeurs ruraux contre 31% pour les femmes, y sont les plus nombreux : ce qui confirme la réalité selon laquelle l'essentiel du travail dans le monde rural relève de la femme ;
- l'examen de l'accès à l'électricité selon le sexe du chef de famille montre que les ménages dirigés par les femmes sont légèrement défavorisés (56,1% contre 58,3% pour les ménages dirigés par les hommes) ;
- l'analyse des sources d'approvisionnement en eau montre que les ménages des zones rurales, dans une large majorité (59,3%), doivent chercher l'eau dans des rivières, sources, mares et lacs : ce qui grève le budget temps des femmes qui s'occupent le plus souvent de la corvée d'eau ;
- seulement une femme sur cinq vit relativement à côté d'un centre urbain proche évalué à une distance entre 0 et 14 km et plus de 40% vivent à plus de 30 km d'un centre urbain : ce qui a des implications quant à l'accès aux services sociaux comme ceux de la santé ;
- les hommes sont le plus souvent en contact avec les sources de l'information qui sont en grande partie sous leur contrôle : la radio (15) et l'audiovisuel (8) sont tous contrôlés par des hommes et ce n'est que dans la presse écrite que l'on retrouve 3 femmes contre 49 hommes (la majorité des organes de presse sont dirigés par les hommes) ; même au niveau du Conseil National de la Communication, organe de régulation de la presse, il n'y a qu'une femme sur huit (8) membres ; la faible représentation des femmes à l'espace audiovisuel a pour conséquence de rendre insignifiante leur image dans les médias ;
- les données de 2003 montrent des disparités importantes pour l'entrée à l'université où les filles constituent encore à peine plus du tiers des effectifs.

Les inégalités affectent donc les femmes plus que les hommes. La politique nationale consacre, en conséquence, la transversalité de la problématique genre et l'urgence de la correction des inégalités observées dans le pays. Le plus grand défi de cette politique est de parvenir, de ce fait, à la prise en compte effective de la problématique dans toutes les actions et de la sensibilité genre de tous les intervenants du plus grand au plus petit, au niveau décisionnel.

Dans le secteur de l'habitat et du développement urbain, la préoccupation doit graviter autour de l'accès de la femme à la propriété foncière et immobilière et aux services urbains essentiels.

Tab 10 : Nombre de titres fonciers délivrés

Provinces	2004	2005	2006	2007	2008
Estuaire	218	68	126	183	127
Haut-Ogooué	0	0	13	67	2
Moyen-Ogooué	0	4	0	3	0
Ngounié	3	0	0	1	0
Nyanga	0	0	0	6	0
Ogooué-Ivindo	0	0	0	2	0
Ogooué-Lolo	0	0	0	2	0
Ogooué-Maritime	20	32	30	27	16
Woleu-Ntem	0	0	0	5	1
Total	241	104	169	196	146

Source : Annuaire Statistique du Gabon, 2004-2008

2.2 – CADRE JURIDIQUE DU SECTEUR

L'arsenal juridique susceptible de garantir l'ordre et la justice dans les activités de l'habitat et de l'urbanisation est constitué de la législation foncière et domaniale, de la réglementation d'urbanisme et de construction, de la fiscalité immobilière et foncière et de la réglementation bancaire. Il est marqué, au Gabon, par la vétusté de la loi sur l'aménagement du territoire et de l'absence de code d'urbanisme et de construction.

2.2.1 – Législation domaniale et foncière

La législation domaniale et foncière est constituée pour l'essentiel des textes ci-après :

- la loi n° 06/61 du 10 mai 1961 portant réglementation de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- la loi n° 14/63 du 08 mai 1963 portant code du domaine de l'Etat ;
- la loi n° 15/63 du 08 mai 1963 portant régime de la propriété foncière ;
- et une batterie de textes d'application (ordonnances, décrets et arrêtés pris entre 1952 et 1976) traitant de l'octroi de concession et location de terres domaniales, de l'expropriation des terrains insuffisamment mis en valeur, des baux emphytéotiques par l'Etat sur les terrains faisant partie de son domaine privé et du statut de copropriété des immeubles divisés en appartements.

Cette législation adoptée, juste après l'indépendance du Gabon, est inadaptée au contexte socioéconomique actuel. Ses principaux traits caractéristiques sont les suivants :

- Elle distingue les terres domaniales et les terres appropriées. Les terres domaniales se répartissent en domaine de l'Etat et domaine des Communes, des Etablissements et Sociétés de droit public. L'intérêt de cette distinction est de rendre effective la décentralisation territoriale ou la décentralisation par service en fournissant aux institutions décentralisées les ressources foncières nécessaires à leurs activités. La

domanialité publique de ces terres leur attribue la particularité d'être inaliénables, imprescriptibles et insaisissables en ce sens que les terres appartenant, par exemple, à la SNI sont protégées par la loi.

- L'utilisation des espaces relevant du domaine public de l'Etat (zone de recul, voirie urbaine, marchés, sites de déplacés, jardins publics, cimetières,...), selon la loi, peut se faire soit par usage commun ou collectif, soit par usage privatif ou occupation.
- L'attribution de parcelle lotie ou non se fait par «permis d'occuper» et suit une procédure en deux étapes :
 - * Une attribution provisoire pour une période de 2 ans au cours de laquelle l'attributaire doit procéder à la mise en valeur de la parcelle avec une possibilité de prorogation gratuite d'un an. Cette étape ne donne droit à aucun titre de propriété : c'est un droit d'occupation précaire parce que révoquant.
 - * Une attribution définitive (après constat de mise en valeur et paiement des redevances y relatives) par décret ouvrant la voie à une possibilité de bornage et d'immatriculation par le Service du Cadastre. La mise en valeur suppose une construction en dur et conforme à un permis de construire régulièrement obtenu. Avant l'immatriculation, l'attribution définitive donne droit à une demande de «réquisition hypothécaire» pour solliciter un emprunt pour construire sur la parcelle attribuée si la banque accepte. En cas de mise en valeur jugée insuffisante ou nulle à l'échéance, la parcelle doit retourner au domaine de l'Etat sans indemnisation.

La procédure d'appropriation foncière est très longue (en moyenne cinq (5) ans) et est assimilée à un «parcours du combattant». Le permis d'occuper, n'étant pas un titre de propriété, ne peut servir à garantir un crédit immobilier. Aussi, la majorité des attributaires et particulièrement ceux à revenus faibles et intermédiaires s'arrêtent à l'étape d'attribution provisoire, construisent des logements en matériaux précaires sur les parcelles ainsi attribuées, y habitent illégalement avec le risque d'être expulsés à l'échéance pour cause de mise en valeur insuffisante.

La multiplication et l'absence de régularisation effective de ces constructions illégales et précaires contribuent à la bidonvilisation des villes gabonaises et en particulier de Libreville.

La procédure d'immatriculation est longue (au moins deux (2) ans et complexe : elle nécessite l'établissement préalable de plusieurs actes et implique pêle-mêle plusieurs institutions et étapes à franchir. L'étude relative à l'informatisation de la procédure (en 1977), a identifié 134 opérations successives, entre la réquisition et la délivrance du titre foncier. La procédure est, en outre, sujette à contestation et coûteuse (droit de 0,06% sur la valeur d'immatriculation au titre de bornage d'immatriculation par le Cadastre). La phase judiciaire de consécration des droits est longue, incertaine et aboutit souvent à des jugements par un tribunal peu spécialisé dans les affaires foncières, le Tribunal de Grande Instance. Environ 90% des affaires contentieuses au tribunal seraient de nature foncière. Compte tenu de toute cette complexité, la plupart des attributaires de parcelles préfèrent s'en tenir au mieux à l'étape d'attribution définitive et ne sollicitent l'immatriculation que lorsqu'ils envisagent de commercialiser leur immeuble. Cette situation pose cependant, un réel problème de sécurité foncière.

Le nombre moyen de titres fonciers délivrés, en cinq ans (2004 à 2008), tourne autour de 191 et illustre bien la lenteur de la procédure.

Par ailleurs, la régularisation des constructions sur la base de l'attribution provisoire prend aussi du temps et pose la problématique de la pertinence et de l'utilité de la législation domaniale et foncière surtout en ce qui concerne la notion de mise en valeur. Cette lourdeur de la procédure fait dire au Consultant J. Comby¹⁰ qu'il faudra rien qu'à Libreville, 600 ans pour délivrer un titre foncier à tous les terrains actuellement bâtis.

2.2.2 – Code d'urbanisme et de construction

Le Gabon n'a pas de code d'urbanisme et de construction. La réglementation qui en tient lieu est constituée des trois principaux textes ci-après :

- la loi n° 3 du 08 juin 1981 fixant le cadre de la réglementation d'urbanisme (une réflexion pour la révision de cette loi est actuellement en cours au niveau du Ministère de l'Habitat, du Logement de l'Urbanisme, de l'Environnement et du Développement Durable) ;
- l'ordonnance n° 24/83/PR du 18 avril 1983 portant création et attribution des brigades spéciales d'urbanisme et de construction ;
- le décret n° 80/PR/MHUL du 02 février 1989 portant réglementation du permis de construire.

Cette réglementation vise un développement rationnel des agglomérations urbaines et prévoit, à cet effet, 2 types de documents de planification urbaine : le schéma directeur et d'aménagement d'urbanisme (SDAU) et le plan d'occupation des sols (POS). L'élaboration de ces documents incombe au budget de l'Etat et de fait décharge les communes des dépenses y relatives qui sont souvent coûteuses. La réglementation prévoit plusieurs mesures pour mettre en œuvre la planification urbaine :

Tab 11 : Régularisation de parcelles à Libreville

Désignation	2004	2005	2006	2007	2008
Régularisation partielle	295	305	234	257	608
Demandes	3.858	5.051	2.603	5.225	4.822

Source : Annuaire Statistique du Gabon, 2004-2008

- la constitution de réserves foncières dont la gestion n'est pas dans la pratique efficiente dans la mesure où plusieurs réserves dûment constituées sont squattées impunément par individus et groupes de ménages ;
- la concession sur convention de zones d'aménagement immobilier (ZAI) à des utilisateurs publics ou privés en vue d'y faire réaliser des opérations d'aménagement et d'équipement ;
- les lotissements de types industriel, écologique et résidentiel : le dernier étant réservé aux constructions destinées à l'habitation et au commerce ; les travaux d'aménagement et de viabilisation sont subordonnés à un permis de lotir délivré par le Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat.

L'élaboration des documents de planification urbaine est très exigeante, très longue et très coûteuse : le SDAU de Libreville, la Capitale, par exemple, en cours de préparation

¹⁰ Le Cadastre dans l'économie gabonaise, Mission d'évaluation, 1995

depuis 1995 n'est toujours pas achevée. Cela pose le problème de l'utilité et de l'applicabilité d'un tel document lorsqu'il sera disponible et donc une question de standard en matière de production de document de planification urbaine répondant au contexte actuel du pays.

Le principal instrument d'application des documents de planification urbaine, en ce qui concerne l'habitat, est le permis de construire que la loi exige obligatoire pour toute construction mais dont la portée devient limitée en l'absence de SDAU et de POS en vigueur. Par ailleurs, les conditions fixées pour la délivrance du permis de construire étant inaccessibles à la majorité des constructeurs de logement populaire (attribution provisoire, divers plans, devis, redevance...), on n'enregistre que très peu de demandes : sur quatre ans (2005-2008), environ 42 permis de construire ont été délivrés en moyenne.

2.2.3 – Loi de Développement et d'Aménagement du Territoire (LDAT)

Le droit de l'aménagement du territoire est devenu une branche autonome de la science juridique, régie par ses propres textes législatifs et réglementaires, si bien que, dans certains pays, on élabore séparément un code l'aménagement du territoire et un code d'urbanisme et de construction.

Le Gabon dispose, en effet, depuis quelques années, de la LDAT, adoptée par le Parlement, sous la dénomination de «Loi d'Orientation du Développement Economique et Social» qui fixe les grands objectifs de développement sur le moyen terme (horizon 7 ans). Cette loi recommande la révision de l'ancien schéma national de l'aménagement du territoire qui vient de commencer en 2010. Il faut également signaler que l'équipement, les infrastructures et l'aménagement du territoire font partie des priorités du programme du Gouvernement pour 2010-2016 pour lequel il se propose d'allouer une somme de 1.500 milliards de F.cfa.

2.2.4 – Fiscalité foncière et immobilière

La fiscalité foncière et immobilière gabonaise se compose des impôts, taxes et redevances ci-après¹¹ dont le rendement est limité en raison de la dimension réduite de leur assiette respective et de la faible capacité des services de recouvrement. Le recouvrement de ces impôts et taxes relève de la responsabilité des services de l'Etat. Le produit du recouvrement est partagé entre l'Etat et les Communes.

2.2.4.1 – La contribution foncière sur les propriétés bâties (CFPB)

La CFPB est établie annuellement sur les propriétés bâties (immatriculées ou non) reposant sur des fondations en maçonnerie... En sont permanemment exemptées, entre autres, les maisons à usage d'habitation situées dans les zones sous-intégrées ou dans les bidonvilles et temporairement les constructions nouvelles, les reconstructions et les additions de constructions pendant trois à cinq ans, selon le cas.

¹¹ Extrait du Code Général des Impôts 2009

Cet impôt est déterminé sur la base d'un revenu imposable égal à la valeur locative de ces propriétés sous déduction de 25% en considération du dépréciation et des frais d'entretien et de réparation.

2.2.4.2 – La contribution foncière sur les propriétés non bâties (CFPNB)

La CFPNB, quant à elle, est établie par an sur les propriétés non bâties de toute nature (immatriculées ou non)... En sont permanemment exemptés, entre autres, les sols des bâtiments de toute nature et une fraction des terrains entourant les constructions. Cet impôt est déterminé en raison du revenu imposable de ces propriétés qui est égal aux 4/5^e de la valeur locative laquelle est elle-même égale à 10% de la valeur vénale.

2.2.4.3 – La taxe forfaitaire d'habitation (TFH)

La TFH est due pour l'ensemble des locaux affectés à l'habitat quelle que soit la qualité de l'occupant. Chaque local imposable est classé dans une catégorie en fonction de critères définis par arrêté ministériel. La taxe est calculée forfaitairement par application au local du tarif de sa catégorie.

2.2.4.4 – La taxe spéciale immobilière sur les loyers (TSIL)

La TSIL est due par les personnes physiques ou morales se livrant à la location de terrains nus ou d'immeubles bâtis affectés à l'habitation ou au fonctionnement d'entreprises industrielles ou commerciales. Elle est établie sur le produit brut des locations ou sous-locations de l'ensemble des immeubles loués au lieu de la résidence principale ou de l'établissement principal. Le taux de la taxe est fixé à 15%.

2.2.4.5 – La taxe à la charge des lotisseurs (TCL)

Sont assujetties à la TCL les personnes qui procèdent au lotissement et à la vente ou à la location, après exécution de travaux d'aménagement et de viabilisation, des terrains leur appartenant. L'assiette de la TSL est constituée : (i) en cas de mutation de la propriété, par le prix exprimé et les charges qui viennent s'y ajouter ou par la valeur vénale du bien si elle est supérieure ; (ii) en cas de mutation de jouissance, par le montant de la valeur locative au jour de la mutation, calculée pour une durée minimum de 3 ans. Un abattement de 50% est appliqué à l'assiette ainsi déterminée. Le taux de la TSL est également de 15%.

2.2.4.6 – Le prélèvement pour le Fonds National de l'Habitat (PFNH)

L'ensemble des salaires y compris les avantages et indemnités de toute nature constituant l'assiette des cotisations du régime des prestations de la CNSS est soumis à un prélèvement destiné à alimenter le FNH. Sont soumis au PPNH les employeurs du secteur public, à l'exception de l'Etat, et du secteur privé assujettis au régime de la CNSS. Le taux du PPNH est fixé à 2%.

2.2.4.7 – Les droits d'enregistrement et de timbre

Tout comme d'autres, les actes de mutation de propriété, de testament, de baux et locations, de partages de biens immeubles entre copropriétaires... sont assujettis à l'enregistrement obligatoire. Les droits à acquitter sont de 5.000 ou 10.000 F.cfa pour le régime de droit fixe et à un taux variant selon l'objet pour le régime de droit proportionnel.

Les statistiques disponibles sur les produits de la fiscalité en générale ne sont pas assez détaillées pour permettre d'apprécier le rendement de la fiscalité immobilière et foncière. Par ailleurs, les politiques passées en matière d'habitat et de développement urbain n'ont pas cherché à faire jouer à la fiscalité foncière et domaniale son rôle traditionnel de source de financement de l'aménagement et de l'entretien des réseaux d'infrastructures et équipements urbains. Les budgets des villes gabonaises étant, eux aussi, extrêmement faibles, le financement des infrastructures et équipements urbains est souvent assuré par d'autres sources de revenus : revenus d'exportation, aide extérieure.

Tab 12 : Produits fiscaux et FBCF en milliards de F.cfa

Désignation	2001	2002	2003	2004	2005
Produits fiscaux*	167,4	217,7	232,2	252,4	252,3
FBCF intérieur public	240,7	232,9	247,0	271,5	266,5
Différence	- 73,3	- 15,2	- 14,8	- 19,1	- 14,2

* = Produits fiscaux hors pétrole et commerce international

Ce phénomène s'observe également pour le financement des infrastructures et équipements en général comme le montre le tableau ci-dessus qui compare l'évolution de produits fiscaux à celle de la formation brute de capital fixe (FBCF) intérieur public. Le financement de ces investissements publics a été, en effet, rendu possible grâce à d'autres ressources : recettes d'exportation, aide extérieure et autres...

2.2.5 – Réglementation bancaire et financement du secteur

2.2.5.1 – Politique monétaire et bancaire¹²

La politique monétaire et bancaire gabonaise relève de la responsabilité de la Banque des Etats d'Afrique Centrale (BEAC), l'Institut d'Emission communautaire, dont le Gabon est membre avec le Cameroun, le Congo (Brazzaville), la Guinée Equatoriale, la République Centrafricaine et le Tchad. La monnaie est le Franc de la Communauté Financière d'Afrique Centrale (F.cfa) qui est présentement rattaché à l'Euro (€) avec une parité fixe de 1 € = 655,9569928 F.cfa.

La BEAC a pour missions : (i) d'émettre la monnaie (le F.cfa) et d'en garantir la stabilité, (ii) de définir et de conduire la politique monétaire applicable dans les pays membres de l'Union, (iii) de conduire les opérations de change, (iv) de détenir et gérer les réserves de change des pays membres et (v) de promouvoir le bon fonctionnement du système des paiements dans l'Union.

a. *Objectifs de la politique monétaire* : Conformément à l'article 1^{er} de ses Statuts, l'objectif final de la politique monétaire de la BEAC est de garantir la stabilité monétaire. Sans préjudice de cet objectif, la BEAC apporte son soutien aux politiques économiques générales élaborées par les Etats membres. Pour la BEAC,

¹² Extraits de la documentation de la BEAC sur le site <http://www.beac.int>

l'objectif de stabilité monétaire signifie un taux d'inflation faible et un taux de couverture de la monnaie suffisant (le seuil minimal est de 20 %). Pour évaluer les risques pesant sur la stabilité monétaire et décider d'une action, la BEAC suit étroitement l'évolution des agrégats monétaires (taux de croissance de la masse monétaire et des crédits à l'économie). Elle affine son analyse en examinant la dynamique d'une large gamme d'indicateurs économiques et financiers.

- b. *Instruments de la politique monétaire* : Depuis la création du marché monétaire le 1^{er} juillet 1994, la BEAC utilise des instruments indirects pour ses interventions. Ce mode d'action, qui repose sur un contrôle de la liquidité bancaire, s'exerce à travers la politique de refinancement (action sur l'offre de monnaie centrale) complétée par l'imposition des réserves obligatoires (action sur la demande de monnaie centrale).
- c. *Politique de refinancement* : La politique de refinancement constitue le principal mode d'intervention de la BEAC. Mise en œuvre sous forme d'avances sur titres, elle revêt deux formes : une action par les quantités (objectif de refinancement), une action par les taux d'intérêt. En effet, grâce à des accords de mobilisation, la BEAC distingue parmi les titres de créances inscrits à l'actif des établissements de crédit, ceux qui peuvent servir de support à ses concours. Elle arrête également, de façon trimestrielle, un objectif de refinancement qui représente la limite maximale des avances qu'elle est disposée à accorder par appels d'offres hebdomadaires au niveau 2 du marché monétaire. Cet objectif peut être dépassé si le taux de couverture extérieure de la monnaie est satisfaisant et s'il existe des facultés d'avance disponibles recensées au niveau des établissements de crédit éligibles.

A cet effet, il est prévu un mécanisme d'interventions ponctuelles. En revanche, cet objectif devient un plafond rigide si le pays est en programme avec le FMI ou si le taux de couverture extérieure de la monnaie se dégrade profondément en se situant en deçà de 20 %. Ces avances sont accordées à un taux d'intérêt fixé (taux d'intérêt des appels d'offres ou TIAO), sur délégation du Conseil d'Administration, par le Gouverneur, suivant les objectifs de la politique monétaire. Il convient de noter que la BEAC s'appuie sur l'exercice de la programmation monétaire pour arrêter les objectifs de croissance des agrégats monétaires et de refinancement compatibles avec la réalisation des objectifs finals de la politique monétaire. Par ailleurs, la BEAC ponctionne de la liquidité, par le biais des appels d'offres négatifs, à un taux d'intérêt fixé par le Gouverneur (taux d'intérêt sur les placements ou TISP).

Tab 13 : Evolution des taux de la BEAC et des conditions de banque

RUBRIQUES	12.05 .99 13.01 .00	25.05 .00 12.09 .00	13.09 .00 05.09 .01	11.04 .02 17.12 .02	03.11 .03 01.12 .03	02.12 .03 19.01 .05	20.01 .05 15.09 .05	10.10 .06 10.12 .06	13.03 .07 13.06 .07	23.10 .08 17.12 .08	02.07 .09 au
I - OPERATION S DES TRESORS											
<i>(Hors</i>											

Marché)												
. Taux des avances aux Trésors	7,60	7,00	7,00	6,35	6,30	6,00	5,75	5,25	5,25	5,50	4,25	
. Taux de pénalité aux Trésors	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	
. Taux des dépôts spéciaux d'organismes publics	3,15	3,30	3,60	3,00	1,95	1,95	1,70	Supprimé				
II - MARCHÉ MONÉTAIRE												
A- Injections de liquidités												
1- Guichet "A"												
. Taux des appels d'offres (TIAO)	7,60	7,00	7,00	6,35	6,30	6,00	5,75	5,25	5,25	5,50	4,25	
. Taux des prises en pension (TIPP)	9,60	9,00	9,00	8,35	8,30	7,80	7,50	7,00	7,00	7,25	6,00	
. Taux des Interventions Ponctuelles (TISIP)	9,60-15	9,00-15	9,00-15	8,35-15	7,80-15	7,80-15	7,50-15	7,00-12	7,00-12	7,25-12	6,0-10,0	
. Taux des Av.except.s/Cert.de Plac.(TACP)*	7,60	7,00	7,00	6,35	6,30	6,00	5,75	5,25	5,25	5,50	4,25	
. Taux de pénalité aux banques (TPB)	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	12,00	12,00	12,00	10,00	
2- Guichet "B"												
. Taux s/nouveaux crédits d'invest.prod actifs**	7,1875	7,3125	7,0000	6,4375	6,3125	6,0000	5,7500	5,7500	5,2500	5,2500	5,2500	
. Taux effectifs	7,00-7,75	4,30-8,00	4,30-7,00	4,30-6,35	4,30-6,35	4,30-6,35	4,30-6,35	4,30-6,35	4,30-6,35	4,30-6,35	4,30-6,35	

s/anciens CMT irrévocables												
B- Ponctions de liquidités												
(Appels d'offres négatifs)												
. Taux d'intérêt sur placement à 7 jours "TISP"	3,150 0	3,300 0	3,600 0	3,000 0	1,950 0	1,950 0	1,700 0	1,550 0	1,700 0	2,200 0	0,850 0	
. Taux d'intérêt sur placement à 28 j "TISP"	3,212 5	3,362 5	3,662 5	3,062 5	2,012 5	2,012 5	1,762 5	1,612 5	1,762 5	2,262 5	0,912 5	
. Taux d'intérêt sur placement à 84 j "TISP"	3,275 0	3,425 0	3,725 0	3,125 0	2,075 0	2,075 0	1,825 0	1,675 0	1,825 0	2,325 0	0,975 0	
III - CONDITION S DE BANQUE												
- Libres, avec 2 bornes :												
1. Taux Débiteur Maximum (TDM)	22,00	22,00	22,00	18,00	18,00	18,00	18,00	15,00	15,00	Supprimé		
2. Taux Créditeur Minimum (TCM)	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	4,25	4,25	3,25	3,25	

Légendes : * = Le taux des avances exceptionnelles garanties par la remise des Certificats de Placement est égal au TIAO. ** =Le taux applicable sur les nouveaux crédits est le TIAO en vigueur lors de la mise en place du crédit (TIAO initial). Il peut être revu à la baisse, ainsi qu'à la hausse (TIAO Pondéré) sans pouvoir dépasser le TIAO initial. Le TIAO pondéré du deuxième trimestre 2010 est de 4,250 %.

d. *Politique des réserves obligatoires* : L'article 20 des Statuts de la BEAC prévoit que le Conseil d'Administration peut prendre toutes les dispositions pour imposer aux établissements de crédit la constitution de réserves obligatoires. Le recours aux réserves obligatoires vise à mettre en banque le système bancaire, c'est-à-dire le contraindre au refinancement lorsque les facteurs autonomes de la liquidité

bancaire engendrent un excédent de monnaie centrale. Ainsi, les réserves obligatoires, par leur action structurelle, sont un complément à la politique de refinancement.

2.2.5.2 – Réglementation bancaire liée au secteur de l'habitat et de développement urbain

Avant l'avènement du marché monétaire, la BEAC observait une distinction entre les opérations d'habitat social et les autres opérations de financement et pratiquait, à cet effet, une réescompte concessionnelle pour les demandes liées au financement du premier logement destiné à l'habitation principale ou un logement de retraite hors des grands centres urbains initié par un demandeur âgé au moins de 35 ans. Le coût total du logement projeté ne devrait pas dépasser 50 millions de F.cfa, accordés à un taux de 5,25% au lieu de 9% comme taux normal du marché. Ces conditions de financement étaient réservées non seulement à la construction de maisons individuelles des ménages mais également à des opérations initiées par des sociétés immobilières publiques. Par ailleurs, à travers l'Etat et dans le cadre de son soutien à la mise en place d'équipements collectifs, la BEAC pouvait accorder des concours directs à moyen terme, au Trésor Public, à un taux particulièrement faible (7,75%), en faveur des opérations de logements collectifs, au moment où le taux normal du marché était à 16%. L'Etat et surtout les banques gabonaises ont souvent recouru à ce mécanisme de refinancement de la BEAC, pour réaliser un certain nombre d'opérations immobilières et de développement urbain.

Après l'avènement du marché monétaire, un nouveau mécanisme de refinancement des crédits à l'habitat a été mis en place par la BEAC. Ce mécanisme ne réserve pas de traitement particulier à l'habitat social. Cette fois-ci, les banques n'ont plus souvent recouru au mécanisme, à cause du taux élevé de refinancement. Le crédit au logement est, par conséquent, devenu de plus en plus cher et inaccessible aux pauvres.

2.2.5.3 – Politique de financement du secteur

Plusieurs mécanismes de financement ont été utilisés jusqu'à ce jour. Jusqu'à la création du CRH, il y avait le crédit bancaire commercial à moyen terme (maximum 8 ans). En raison de sa durée relativement courte et de son taux d'intérêt élevé (15% par an jusqu'en 2008 et aujourd'hui libre), il n'était accessible qu'aux ménages à revenus très élevés (cadres supérieurs du secteur moderne public et privé) qui, en plus des garanties demandées, présentaient un engagement de leurs employeurs d'opérer des prélèvements d'office sur salaires pour couvrir les mensualités ainsi qu'un apport personnel de 10% du montant de la construction objet du crédit. Il n'était accessible qu'aux parcelles disposant de titre foncier et excluait donc tous les terrains sous les statuts d'attribution provisoire et même définitive. Le financement de l'acquisition de logements existants dotés de titre foncier ne pose, quant à lui, pas de problèmes particuliers.

Par la suite, la SNI a expérimenté le mécanisme de location simple de certains de ses logements puis est passée à celui de location-vente en s'appuyant sur un matelas financier constitué à partir du produit des loyers des logements en location simple.

Le mécanisme d'aide à l'habitat a été également utilisé à travers les interventions de plusieurs institutions. Il s'agit de l'utilisation des ressources du FNH pour bonifier les loyers de la SNI en contrepartie du blocage des loyers, pour financer des travaux d'aménagement de terrain «à fonds perdus» et pour prendre en charge des frais d'études. Cependant, l'approche de non recouvrement des coûts des travaux d'aménagement et le niveau d'équipement requis ont fortement limité la contribution du FNH à la production de parcelles constructibles. Quant au CREFOGA, avant que l'importance des impayés n'entraîne sa liquidation, il a accordé un nombre non négligeable de crédits à taux relativement bas pour financer des logements de standing. L'exonération de la TVA jusqu'à un coût de construction de 70 millions de F.cfa constitue également une aide à l'habitat. Le recours au réescompte de la BEAC vise le même but.

Le financement de la promotion immobilière était tout à fait possible par tous les mécanismes tels que le CRH le FNH et le CREFOGA ainsi que par les banques mais cela s'est toujours confronté au problème foncier (impossibilité d'hypothéquer le terrain objet du prêt). Toutes les banques n'acceptent pas non plus la réquisition hypothécaire : ce qui a réduit énormément les opportunités de financement de cette activité.

Tel est, à l'heure actuelle, le cadre institutionnel et juridique du secteur de l'habitat et du développement urbain, au Gabon. La question demeure de savoir si ce dispositif est complet et adéquat pour atteindre les objectifs, d'une part, d'accessibilité du logement, d'équité dans la distribution et de durabilité du système et, d'autre part, de développement urbain durable.

III - ETAT DES LIEUX DU SECTEUR

La notion d'habitat englobe les logements y compris les terrains sur lesquels ils sont construits ainsi que l'environnement physique qui façonne le cadre de vie des populations résidentes. En raison des besoins actuels des populations urbaines, le sous-secteur "développement urbain", quant à lui, englobe plusieurs composantes qui peuvent se regrouper en deux catégories : les composantes verticales et les composantes transversales ou horizontales.

Les actions combinées de la ville sur un ou plusieurs éléments tels que le sol, le logement, **les lieux de travail, les lieux de loisirs, les équipements publics** permettent de déterminer les composantes verticales du sous-secteur développement urbain (Cf. tableau ci-après).

Tab 14 : Structuration des composantes verticales

Eléments impliqués	Composantes verticales
Lieux de travail, lieux de loisirs + équipements publics socio-économiques	Développement économique
Voirie et autres sites de transport	Transports urbains
Equipements publics (d'infrastructure ou socio-collectif) + environnement urbain	Services urbains

Les composantes horizontales ou transversales sont, quant à elles, des domaines communs à plusieurs secteurs de l'économie urbaine. Ce sont : l'environnement urbain, la gouvernance urbaine et le développement social.

3.1 – HABITAT

3.1.1 - Présentation du "Sous-secteur Habitat"

La notion d'habitat découle de la prise en compte du logement et des éléments du cadre de vie autour d'un groupement de logements, un îlot ou un quartier (voiries, équipements, services publics, espaces de jeux et de loisir). Sa gestion nécessite l'organisation de plusieurs activités dont l'aboutissement consiste à satisfaire les besoins de la population en terrain, infrastructure, matériaux de construction, logements... (Cf. tableau ci-après).

Tab 15 : Présentation du sous-secteur "Habitat"

Activités	Description	Intervenants
Planification de l'habitat	- prévoir les besoins en logements nouveaux, définir les zones d'implantation de l'habitat les moyens nécessaires et le coût d'accession	- Ministère chargé de l'Habitat - Communes
Aménagement foncier (rendre disponibles les sols pour les différents usages et pour réguler le marché foncier)	- consolidation ou mutation des droits dans le cadre de projets d'aménagement foncier	- Ministère chargé de l'Habitat - Ministère chargé des Finances - Communes - SNI, CNSS et promoteurs - Géomètres et topographes - Propriétaires fonciers
Equipement des terrains	- réalisation des voies d'accès, des réseaux d'électricité, d'eau potable et d'égouts - aménagements paysagers, - construction d'équipements de proximité.	- Ministère chargé de l'Habitat - Ministère chargé des Finances - Communes, SNI, CNSS et SEEG - Entreprises du BTP
Mise à disposition de matériaux durables	- Production et promotion de matériaux locaux importation d'autres matériaux de construction	- Ministères chargés des "mines industrie, commerce, finances" industries, artisans, quincailleries
Construction de bâtiments	- construction de logements et autres édifices	- Entreprises du BTP et artisans - BHG et Banques privées
Exploitation et gestion des ouvrages	- commercialisation et gestion, - entretien et maintenance des bâtiments	- Sociétés de gestion/maintenance - Entreprises du BTP

3.1.2 – Le marché foncier

Pour une bonne planification urbaine et la satisfaction des besoins fonciers, l'Etat a prévu la constitution de réserves foncières, la réalisation d'opérations d'aménagement à travers les ZAI et les lotissements. Les ZAI et les lotissements sont destinés à la

satisfaction des besoins des classes moyennes. Les ZAI sont concédées par l'Etat concède aux utilisateurs publics ou privés pour des opérations d'aménagement et d'équipement. Les lotissements prévus par la loi sont de 3 types : résidentiel, industriel et écologique. Le lotissement résidentiel est réservé aux constructions destinées à l'habitation et au commerce.

Le marché foncier est caractérisé par une offre faible face à une demande sans cesse croissante. L'offre, tout comme la demande, est mal connue et les opérations foncières se limitent à la capacité des acteurs en charge de cette activité. L'objectif du Gouvernement de porter désormais l'offre à 5.000 parcelles par an nécessite une évaluation plus fine de la demande pour qu'il ne se retrouve pas avec des parcelles longtemps invendues si éventuellement la demande solvable réelle venait à être inférieure à l'offre.

3.1.2.1 – La demande foncière

Une évaluation faite dans le cadre du PAPSUT¹³ (Cf. tableau ci-contre) avait estimé les besoins en moyenne à 449 ha à aménager et 6.146 parcelles à construire par an, entre 2000 et 2015. Cette évaluation s'est basée sur un standard de 500 m² minimum par parcelle et un taux de croissance urbaine maximum de 2,5% par an, dans ces villes.

Tab 16 : Besoins fonciers et immobiliers moyens par an 2000-2015

Villes	Nouveaux logements nécessaires	Nouvelles parcelles nécessaires	Surface nécessaire à aménager
Libreville	6.940	5.552	405
Port-Gentil	546	437	32
Franceville	196	157	12
	7.682	6.146	449

Source : Extraits des résultats du PAPSUT

Une évaluation plus fine nécessiterait une bonne connaissance des facteurs ci-après : (i) l'évolution de la population urbaine et particulièrement dans les grandes villes qui constituent des pôles d'attraction économique, (ii) les taux de croissance urbaine, (iii) les tendances actuelles de l'exode rural et de l'immigration, (iv) les besoins fonciers réels des populations (tailles de parcelles, capacité contributive...), (v) la volonté politique de lever les obstacles qui entravent l'accès à la propriété foncière... Le tableau ci-après calcule, sur la base des projections de la population urbaine, les besoins annuels en parcelles et logements des ménages suivant les deux hypothèses ci-après :

	Hypothèse 1	Hypothèse 2
• Population totale en année 2010	= 1.500.000	1.500.000
• Population urbaine en pourcentage	= 86 %	86 %
• Taux de croissance de la population urbaine	= 2,0 % par an	2,5 % par an
• Taille moyenne des ménages	= 5,4 personnes	5,4 personnes
• Nombre moyen de ménages par logement	= 1 ménage	2 ménages
• Taille moyenne des parcelles	= 250 m ²	300 m ²
• Taux moyen de superficie cessible	= 70%	70%

¹³ Rapport principal de la stratégie, Janvier 2001, volume 13, pages 39-40

Sur la base de ces hypothèses, il faudra, d'ici 2015, pour satisfaire les besoins de la population additionnelle, aménager entre 135 à 178 hectares de terrain et construire entre 3.000 à 5.000

Tab 17 : Demande foncière et immobilière en milieu urbain

Hypothèses de calcul	Evolution de la population				Besoins d'habitat	
	2010	2015	PAA	NMA	Logement	SAA en ha
Hypothèse 1	1.290.000	1.424.264	26.853	4.973	4.973	178
Hypothèse 2	1.290.000	1.459.517	33.903	6.278	3.139	135

Légendes : PAA = Population additionnelle par an ; NMA = Nombre de ménages additionnels ; SAA = Superficie à aménager par an

logements par an, en milieu urbain (Cf. tableau ci-après). Aux termes de ces projections, la superficie cessible est la surface affectée, dans un lotissement, aux usages autres que les équipements et infrastructures. Même si elle ne diffère pas trop de l'objectif du Gouvernement de produire 5.000 logements par an, au cours des années à venir, cette demande ne constitue qu'une demande théorique et non exprimée et pourrait être affinée, par exemple, par des enquêtes auprès des ménages pour réunir les éléments évoqués ci-dessus. Une éventuelle satisfaction de cette demande dépendra de plusieurs facteurs :

- la prédisposition des ménages urbains à accepter des parcelles dont la moyenne serait entre 250 et 300 m² ;
- la suffisance des opportunités d'extension urbaines existantes face à la demande de parcelles constructibles ;
- la solvabilité de la demande (tous les nouveaux ménages auront-ils les revenus suffisants pour acquérir au comptant ou à crédit les parcelles et à les mettre en valeur à temps, compte tenu des coûts d'opération ?).

3.1.2.2 – L'offre foncière



Pour une meilleure appréciation de l'offre foncière, il faut, d'abord, analyser son ampleur, ensuite, les prix des terrains et, enfin, les conditions d'accès à la propriété foncière.

a. Ampleur de l'offre foncière : La production foncière visait, au départ, à loger les fonctionnaires de l'Etat et la classe aisée et non les ménages à revenus faibles. L'aménagement foncier repose sur un standard de 500 m² minimum par parcelle et est très dévoreur de ressources foncières : il contribue fortement à l'étalement des villes et rend cher le coût de la voirie et des réseaux. La lenteur, la complexité et la faible capacité du système de production rendent les parcelles produites pratiquement inaccessibles pour les ménages à revenus faibles et même intermédiaires. Le tableau ci-dessus montre que la production moyenne a tourné autour de 90 parcelles par an, de 2004-2008, et représente moins de 1,8 % de l'objectif des 5.000 parcelles par an. Et pourtant, tous les terrains sont censés appartenir à l'Etat gabonais. L'absence de promoteurs fonciers privés explique partiellement cette situation. Cela pose la question de la capacité réelle du pays à produire 5.000 parcelles constructibles par an : peut-on mobiliser suffisamment d'ouvriers qualifiés pour faire face aux innombrables chantiers

Tab 18 : Evolution de l'aménagement des parcelles

Désignations	2004	2005	2006	2007	2008
Estuaire	85	32	65	380	40
Moyen-Ogooué	0	0	0	11	14
Autres	0	0	0	0	0
Total	85	32	65	391	54

Source : Annuaire Statistique du Gabon, 2004-2008

 - Etude diagnostique pour un projet de formulation d'une Stratégie Nationale d'Habitat et de Développement Urbain - 
nécessaires à l'aménagement de ces parcelles ?

- b. Coût de viabilisation et prix des parcelles :** Le coût d'aménagement et de viabilisation, selon la Direction Générale de l'Urbanisme et des Aménagements Fonciers, tournerait, aujourd'hui, autour de 150 millions de F.cfa par hectare avec une superficie cessible de 70 à 75%, soit 20.689,655 F.cfa le m². La parcelle ainsi produite est, par contre, cédée (redevance) à 500 F.cfa le m². Ce qui veut dire qu'on investit 150 millions pour gagner 3.625.000 F.cfa. Ce qui entraîne une perte sèche délibérée de 146.375.000 F.cfa qui peut être considérée comme une aide à la pierre. L'attributaire ne contribue qu'à concurrence de 0,024 % du coût d'aménagement et de viabilisation. Le paradoxe est que cette énorme aide à la pierre n'a bénéficié qu'aux classes aisées alors que ce genre de politique est, par essence, souvent utilisée pour aider à l'accès à la propriété foncière et immobilière des pauvres. Avec cette redevance de 500 F.cfa le m², un terrain de 200 m² aurait coûté 100.000 F.cfa. Ce coût est inférieur à trois fois le seuil de la pauvreté absolue (36.000 F.cfa). Un chef de ménage dont le revenu équivaut à ce seuil de pauvreté pourrait amortir le coût d'une telle parcelle en une durée de 15 mois à un taux d'intérêt de 10% l'an, par exemple, avec un taux d'effort d'environ 21%. Les opérations foncières réalisées à ces conditions constituent donc des occasions manquées pour loger un nombre de pauvres égal à deux à trois fois le nombre de parcelles ainsi attribuées si la politique menée avait visé ces pauvres et était basée sur des parcelles plus petites tailles que le standard actuel de 500 m².
- c. Conditions d'accès à la propriété foncière :** La procédure légale d'attribution, déjà décrite ci-dessus, peut nécessiter un délai de cinq ans, de la demande d'attribution provisoire à la prise du décret d'attribution définitive. Le dilemme est de parvenir à commercialiser 5.000 parcelles par an dans une pareille situation. Il y a également la possibilité d'acquérir une parcelle déjà dotée de titre foncier qui d'habitude est l'objet d'une spéculation foncière effrénée. A cela s'ajoute la filière informelle qui fait appel à des pratiques diverses.

Ces analyses confirment la grande faiblesse de l'offre foncière face à une demande importante et sans cesse croissante et les difficultés à relever l'offre pour contenir la demande dans les prochaines années.

3.1.3 – Le marché des matériaux de construction

La demande de matériaux de construction est satisfaite par (i) les ressources locales directement utilisables dans la construction, (ii) les matériaux produits localement de façon artisanale ou industrielle et (iii) les matériaux importés de l'extérieur ou encore les matériaux de récupération utilisés par les squatters et les habitants des quartiers précaires.

3.1.3.1 – Potentialités en matière de ressources locales

Les résultats des études géologiques, disponibles à ce jour, indiquent que le Gabon regorge d'immenses ressources locales utilisables dans la construction (calcaire, argile, fer, marbre et surtout bois). La répartition spatiale de ces ressources, qui est plus ou moins équitable, devrait permettre à chaque localité de tirer de son terroir suffisamment

de matériaux de construction. Certaines de ces ressources et particulièrement le bois font déjà l'objet d'exploitation artisanale ou industrielle.

3.1.3.2 – Production de matériaux de construction

Le Gabon est doté d'une cimenterie dont le produit coûte, cependant, plus cher (ciment CPJ45 = 5.300 F.cfa le paquet de 50 kg et CPJ35 = 5.000 F.cfa pour le même paquet) en comparaison avec celui constaté dans certains pays voisins d'autant que le pays est doté de matières premières et de sources d'énergie. Cette situation renchérit les coûts de construction en ciment et particulièrement ceux du logement.

Le bois est abondant mais son utilisation dans la construction demeure encore timide. L'industrie de transformation du bois comprend le sciage, le placage, le tranchage et le contreplaqué (Cf. tableaux ci-dessous). Le sciage est le segment le plus développé de l'industrie de transformation du bois avec 81% des structures industrielles de ce secteur en 2008 soit 64 unités implantées surtout dans la province de l'Estuaire.

Tab 20 : Production et consommation du bois en 1.000 m³

Types d'unités	2004	2005	2006	2007	2008
Sciages	120,0	229,7	229,7	287,4	244,6
Tranchage	2,9	3,4	2,7	1,2	0,0
Déroulage/contreplaqué	202,0	210,0	137,3	264,6	263,0
Total production	324,9	443,1	369,7	553,2	507,6
Exportation	413,9	333,7	450,2	451,8	450,6
Vente locale	1000,0	1098,0	1418,0	1500,0	---

Tab 19 : Unités de transformation du bois

Types d'unités	2004	2005	2006	2007	2008
Unités de sciage	46	37	53	57	64
Unités de déroulage	10	7	7	7	10
Unités de tranchage	1	1	1	1	1
Unités de contreplaqué	4	4	3	3	4
Total	61	49	64	70	79

Source : Annuaire Statistique du Gabon 2004-

(bois tranchés) dont le fonctionnement est pénalisé par des difficultés techniques et financières. Il existe également des unités de menuiserie, d'ébénisterie (333) ainsi que des dépôts de vente de bois (288) concentrés dans les grands centres urbains tels que Libreville, Owendo, Port-Gentil et Oyem. Ces structures ont une faible capacité de production destinée essentiellement au marché local et sont spécialisées dans les travaux d'ameublement. Le Gabon a également des industries de

On recense une dizaine d'unités de déroulage et de placage essentiellement à base d'Okoumé. La limitation des quotas à l'exportation a induit un accroissement de la production de cette branche. La fabrication des contreplaqués est l'une des vieilles activités de l'industrie du bois au Gabon. Ce segment compte quatre entreprises. L'activité de tranchage ne dispose que d'une unité de production

Tab 21 : Comparaison des coûts de logement en 1.000 Fcfa

Désignation	Agglos ciment	Briques en terre stabilisée	Panneaux en bois
Terrassement	364,2	364,2	364,2
Maçonnerie	7.557,3	5.083,8	4.708,0
Toiture	1.152,1	1.152,1	1.152,1
Menuiserie/Quincaillerie	898,2	898,2	898,2
Plomberie sanitaire	693,0	693,0	693,0
Installation électrique	427,0	427,0	427,0
Assainissement	740,0	740,0	740,0
Total	11.831,8	9.358,3	8.983,5

Source : Forum sur la gestion forestière, Février 2010

fabrication de peintures dont la production, de 2004 à 2008, était en moyenne de 3.900 tonnes par an.

Selon la communication¹⁴ du Ministère de l'Habitat, du Logement, de l'Urbanisme, de l'Environnement et du Développement Durable au Forum sur la gestion forestière, tenu en février 2010, à Libreville, la construction en bois semble vouée à un avenir certain au Gabon. Elle serait, en effet, 4% bon marché par rapport à la construction de même superficie¹⁵ en briques en terre stabilisée et 24% par rapport aux agglos en ciment. Il a d'autres avantages en tant que matériau (i) issu de ressource naturelle et renouvelable (la forêt), (ii) confortable, durable et mieux adapté au climat équatorial, (iii) rapide à monter et (iv) doté d'un très bon éclat au vieillissement et d'une meilleure résistance au tremblement de terre. Il a, cependant, des inconvénients qu'il faudra éliminer. D'abord, la maison en bois est, par préjugé, très vite assimilée à la «baraque en planche» par le public. Ensuite, tous les traitements devant lui garantir une longévité sont toxiques. Enfin, l'inexistence, sur le marché gabonais, d'ouvriers hautement qualifiés pour la réalisation de maison en bois et d'une industrie de la maison en bois constituent de sérieux freins à son développement. Cependant, la politique récemment amorcée par le Gouvernement devrait booster l'industrie du bois dans le pays. Les caractéristiques de cette politique sont :

- l'objectif du code forestier de porter la transformation sur place de 75% du bois, à partir de 2012 et à 100% à terme par un doublement des capacités industrielles du pays ;
- l'interdiction en 2010 de l'exportation des grumes (avant cette décision, 40% de la production étaient exportés par an) ;
- la mise en place du futur programme «Mobilier National» pour favoriser l'utilisation du bois local, le développement de l'artisanat gabonais et la naissance d'une génération de designers gabonais de renom ;
- l'érection du Gabon en un pôle régional de référence pour la production de contreplaqués, de placages, de produits assemblés, de meubles en bois et de tout un ensemble de produits en bois innovants et à forte valeur ajoutée.

3.1.3.3 – Importation de matériaux de construction

La cimenterie gabonaise ne couvre que 65 % des besoins : les 35% restants sont importés surtout d'Europe. Le fer, les carreaux et le matériel électrique sont également importés. Selon la Direction Générale de l'Industrie, le contenu en importation du secteur de la construction est encore très élevé (65%) : Ce qui obère la balance des paiements du pays.

3.1.4 – Techniques de construction et modes de mise en œuvre du logement

3.1.4.1 – Techniques de construction du logement

Chaque localité du pays a ses propres techniques de construction. De la construction en pailles à la villa moderne, on retrouve des techniques fondées sur des savoir-faire

¹⁴ Communication présentée sous le thème «Utilisation du bois dans la construction et la réalisation des infrastructures : bilan et perspectives»

¹⁵ Superficie bâtie d'environ 90 m² pour 1 séjour, 1 terrasse, 3 chambres, 3 salles d'eau et une cuisine

ancestraux et tenant compte des réalités du milieu et qui devraient inspirer les techniques supposées les plus modernes tant sur les procédés de construction que sur les modes d'entretien des logements.

3.1.4.2 - Modes de mise en œuvre du logement

La majorité des logements (environ 80% du parc gabonais) ont été construits par auto promotion ou auto construction. La mise en œuvre est souvent confiée à des tâcherons sous la conduite du propriétaire pour les constructions modestes, et d'un maître maçon pour les villas. Ce mode de construction, à l'instar des autres PED, est caractérisé par la réalisation progressive et souvent mal planifiée de constructions à usage personnel avec surtout en milieu urbain une partie destinée à la location. Si ce type de mise en œuvre permet, en quelque sorte, de soutenir et de sécuriser l'autofinancement, le souci d'économie maximum et la faiblesse des investissements au départ, ne permettent pas de relever le niveau technique souvent très faible et les lacunes des équipements sanitaires, en nombre et en qualité. L'auto construction est le mode de production le plus pratiqué et le plus accessible aux ménages à faibles et moyens revenus.

Très peu de logements sont construits avec l'appui technique de technicien, d'architecte ou d'entreprise en raison de la cherté de leurs prestations et aussi de l'ignorance des avantages qu'il peut procurer. La main d'œuvre représentant jusqu'à la moitié du prix de revient d'un logement de qualité moyenne, le recours à une main d'œuvre non grevée de charges sociales et entrepreneuriales peut procurer une réduction de coût de l'ordre de 20 % à l'auto-constructeur.

3.1.5 – Le marché du logement

3.1.5.1 – Typologie de l'habitat

Les matériaux utilisés au Gabon pour les constructions étaient en grande partie le bois, la paille, la terre battue... Les colons et les missionnaires ont, par la suite, introduit le bloc adobe, la brique cuite, la tuile et la tôle.

Tab 22 : Répartition des logements selon la nature des matériaux en 2003

Matériaux des murs des logements	Estuaire	Haut-Ogooué	Moyen-Ogooué	Ogooué	Ngounié	Nyanga	Ogooué-Lolo	Ogooué-Mariti	Woleu-Ntem	Total Générale
Récupération	1,1	5,0	2,9	2,0	2,6	2,7	2,5	2,0	2,3	1,9
Traditionnel	0,5	1,5	2,9	4,2	6,8	2,4	1,4	2,9	2,8	1,6
Terre battue	0,3	9,5	1,1	16,3	6,1	37,6	27,7	0,6	12,6	5,6
Bois	37,6	24,8	67,7	44,0	31,6	34,2	42,2	50,0	39,3	39,3
Semi dur	4,8	12,5	1,9	3,2	5,6	5,4	7,3	8,4	11,1	6,3
Brique en terre	0,6	1,4	0,4	11,9	33,3	2,7	2,1	2,7	2,9	2,9
Parpaing ciment	53,0	35,9	20,6	15,8	11,4	11,3	13,7	28,5	22,6	38,8
Autre	1,3	8,4	1,5	1,5	0,8	2,4	2,4	3,9	4,9	2,6

Source : Annuaire Statistique du Gabon 2004-2008

Comme le montre le tableau ci-contre, le bois demeure toujours le matériau le plus utilisé dans toutes les provinces du Gabon pour construire les murs des logements : dans le Moyen Ogooué, il est utilisé à plus de 67%. Le bois et le parpaing ciment sont utilisés en moyenne à environ 39 %, dans tout le pays. Ces

deux matériaux font, en effet, plus de 78% du bâti. Les matériaux de récupération et matériaux traditionnels sont très peu utilisés : ils n'atteignent même pas 4%.

3.1.5.2 – Modes d'occupation des logements

Le tableau ci-contre suppose que 45,5% des ménages gabonais sont propriétaires de leurs logements, 44,3% locataires et 10,2% logés gratuits. La forte proportion des locataires urbains (51,6%) est liée au fait que la population est à plus de 85% urbaine. Ce phénomène est lié aux difficultés d'accès à la terre qui se conjuguent avec le coût élevé du logement dopé par la cherté des matériaux de construction et la complexité du régime foncier gabonais.

Enfin, l'investissement foncier et immobilier constitue une importante source de revenu pour les propriétaires gabonais. Seulement 33% des propriétaires occupant leurs logements ont un titre foncier. Les logés gratuitement ne représentent qu'un peu plus de 10 % des occupants du parc immobilier gabonais.

Tab 23 : Statut d'occupation et matériaux de construction

Croisement statut avec matériaux (2005)	Propriétaires		Locataires	Logés gratuits	Total
	Avec titre	Sans titre			
Matériaux précaires ¹	13,8	60,3	15,1	10,8	100,0
Bois	13,3	36,9	41,7	8,1	100,0
Semi-dur	18,5	31,4	44,3	5,9	100,0
Parpaing	17,1	15,4	54,9	12,6	100,0
Autres	17,1	42,1	30,8	10,0	100,0
Total	15,4	30,1	44,3	10,2	100,0
Milieu de résidence (2003)	Propriétaires		Locataires	Logés gratuits	Autres
Urbain	39,1		51,6	8,9	0,4
Rural	70,9		8,2	20,4	0,5

Source : Annuaire Statistique du Gabon 2004-2008

a. Parc de logement : Le sous-secteur de l'habitat souffre d'une absence de données statistiques fiables sur les principaux indicateurs économiques tels que parc de logements, types d'habitat, âge, confort et état des constructions, taille des logements, peuplement, ressources des ménages... Le parc immobilier urbain pourrait, quant à lui, être estimé en croisant les données actuelles sur la population et l'habitat. En effet, avec une population urbaine actuelle (2010) d'environ 1.290.000 habitants soit 238.889 ménages d'une taille moyenne de 5,4 personnes et l'hypothèse que chaque logement abriterait en moyenne deux ménages, le parc immobilier urbain compterait environ 119.445 logements ou unités d'habitation.

b. Besoins en logement : Les études faites, par le PAPSUT, en 2001, ont estimé la production à 200 logements par an face à des besoins de 4.000 unités par an. Les projections faites ci-dessus estiment les besoins de logement, d'ici 2015, entre 3.000 et 5.000 logements en milieu urbain. A cela s'ajoute le déficit de logements avancé dans les déclarations officielles¹⁶ qui serait compris dans une fourchette de 200 à 230 milles unités. La capacité nationale actuelle de production immobilière ne saurait satisfaire ces besoins, en raison de sa faiblesse et aussi du manque d'ouvriers qualifiés du secteur des BTP à hauteur des objectifs assignés par le Gouvernement en matière de construction de logements (5.000 unités par an). Le tableau qui suit relève la faiblesse de la production immobilière face aux demandes de logements en location-vente exprimées et non réelles.

¹⁶ Discours du Premier Ministre, au Forum de l'Habitat, Cité de la Démocratie, Libreville

Tab 24 : Offre et demande de logements par province par an

Provinces	2004	2005	2006	2007	2008	Total	2004	2005	2006	2007	2008	Différence
Demande exprimée (en location vente)						Offre (logements construits)						
Estuaire	295	336	1.150	266	256	2.303	0	0	505	0	0	1.798
Haut-Ogooué	0	0	0	0	4	4	0	0	0	0	0	-4
Moyen-Ogooué	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	-1
Ogooué-Maritime	0	-	7	11	3	21	0	0	0	0	0	-21
Autres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	295	336	1.157	277	254	2.329	0	0	505	0	0	1.824

Source : Annuaire Statistique du Gabon, 2004-2008

Depuis 2006, il n'y a plus eu d'opération immobilière alors que la demande ne cesse d'augmenter : le déficit sur la demande en location-vente exprimée s'élève à 1.824 logements (Cf. Tableau ci-dessus).

- c. Accessibilité financière à la propriété immobilière :** L'exonération de la TVA accordé par le Code Général des Impôts à la construction de logement jusqu'à un coût de 70 millions de F.cfa, tient compte certes de la cherté du coût de construction de logement au Gabon mais profite également aux couches aisées : on ne peut pas, en effet, considérer un logement de 70 millions de F.cfa comme du social. Le récent relèvement du SMIG à 150.000 F.cfa constitue également un avantage mais semble insuffisant pour l'accès au logement social dont le coût est fixé à 18 millions de F.cfa au plus. Il faudra, en effet, 120 mois soit 10 ans du SMIG pour constituer une épargne égale au coût de ce logement social. Même avec un crédit à taux zéro, il faudra 30 ans, à celui gagne le SMIG, pour rembourser les 18 millions de F.cfa avec un taux d'effort égal à la quotité cessible (le tiers du revenu).

En définitive, le SMIG ne peut acquérir à crédit, au mieux qu'un logement de 56 m² (1 séjour, 2 chambres, une salle d'eau, une cuisine) en bois au même coût au m² que le logement dont le devis figure au tableau 21 ci-dessus (coût estimé 5.600.000 F.cfa, terrain non compris), à un taux de 7% sur 15 ans. Or le crédit à long terme n'existe pratiquement plus aujourd'hui sur le marché gabonais, du moins pour des revenus aussi faibles. Ce qui veut dire que celui qui gagne le SMIG ne peut pas encore accéder à la propriété immobilière : il lui faut donc rester en location.

- d. Logement locatif :** En 1992, environ 50% de la population urbaine était locataire. L'essentiel du parc locatif résulte, à tout moment, de la libération de logements anciens par leurs propriétaires accédant à la propriété de nouveaux logements, année après année.

A Libreville, par exemple, les deux tiers des quelques 30.000 logements en location dénombrés en 1992 devaient être des logements qui étaient antérieurement occupés par leurs propriétaires gabonais ou leurs hébergés. Il y a naturellement des logements en location de bon et de très bon standing mais le logement locatif est certainement le statut de la très grande majorité des ménages défavorisés, à commencer par les ressortissants étrangers.¹⁷ Les données existant aujourd'hui ne permettent malheureusement pas de faire le même genre d'analyse.

¹⁷ Production de logement, pages 19 et 20 ; Projet PAPSUT ; Janvier 2001

3.1.6 – Financement de l'habitat

Aujourd'hui, l'épargne personnelle des ménages, les quelques crédits accordés par les banques et entreprises à leur personnel et les opérations de la SNI et du BHG constituent les seules opportunités de financement qui demeurent dans le domaine de financement de l'habitat. Les mécanismes tels que le CREFOGA, le CRH et le FNH qui ont permis au Gabon de promouvoir l'habitat, dans le passé, ont tous échoué. Ces mécanismes ont connu des difficultés liées à leur lenteur d'exécution et à leur faible capacité de recouvrement des crédits accordés ; les banques, quant à elles, sont dans l'expectative de garantie appropriée au crédit immobilier ; les SFD sont de création récente au Gabon et n'ont pas encore l'expérience nécessaire à ce type d'engagements.

3.1.6.1 – Absence de ressources longues et de garanties sûres

La surliquidité conjuguée avec la fébrilité par rapport au crédit à long terme n'est pas un phénomène spécifique des banques gabonaises. C'est une donnée qui s'observe dans toute la «Zone Franc» (BCEAO et BEAC) depuis plusieurs années. Le réel problème de la surliquidité est qu'elle est constituée par des dépôts à court terme non utilisables en crédit à long terme, selon les règles prudentielles. La faiblesse de l'épargne à long terme, dans ces différents pays, n'arrange pas non plus la situation et les seules sources qui peuvent procurer des ressources longues aux banques sont les lignes de crédits concessionnels extérieurs et le Marché Monétaire. Cependant, la complexité du processus d'accès à la propriété foncière et immobilière et l'absence d'une majorité de clientèle pouvant donner des garanties (hypothèque surtout) que la réglementation exige, rendent sans objet le recours au Marché Monétaire. C'est à ce niveau que le cas gabonais trouve sa spécificité, en ce sens que la durée d'accès à la propriété foncière passe pour être des plus longues de la zone. Il faut, en effet, en situation normale, au moins 5 ans de la demande d'attribution provisoire à l'attribution définitive d'une parcelle, sans compter le temps (2 ans) que prend la délivrance du titre foncier. L'autre particularité est que les banques n'acceptent pas (à raison) la promesse d'hypothèque (réquisition hypothécaire).

3.1.6.2 – Cherté actuelle du financement

L'abandon de la politique sélective de crédit survenu avec la réforme de la BEAC en 1994 et la liberté de fixation des conditions de banques ont renchéri le crédit bancaire et particulièrement le financement à long terme. Les taux actuels de crédit sont prohibitifs et peuvent aller jusqu'à 22% l'an. Cette situation conjuguée avec la cherté des matériaux de construction rend excessif le coût de la construction de logement (environ 131.500 F.cfa le m² construit au minimum)

3.2 – SERVICES URBAINS

Les équipements publics urbains participent au bon fonctionnement de la ville. On distingue les équipements d'infrastructure, des équipements de superstructure (équipements socio-collectifs et équipements économiques). Plusieurs types d'équipements peuvent être construits : espaces plantés et de sport, équipements scolaires et culturels, équipements commerciaux, équipements socio-sanitaires, équipements administratifs généraux, les

voies et réseaux. Certains équipements peuvent relever d'autres secteurs de l'économie, soit pour ce qui est de leur construction, soit pour leur exploitation. Cependant, le rôle du sous-secteur urbain est, à travers son action globale sur le sol et l'organisation de l'espace, d'assurer le fonctionnement optimal des autres secteurs de l'économie, gage d'un fonctionnement urbain également optimal. C'est à ce titre que les équipements publics donnent à considérer la composante "services urbains" dont la responsabilité de gestion incombe normalement aux gestionnaires de la ville. Les services urbains constituent donc un ensemble de facilités offertes aux populations urbaines afin d'améliorer leur cadre de vie et d'assurer la fonctionnalité des villes. Ils permettent notamment : (i) l'accès aux services de base tels que l'eau potable, la santé, l'éducation.... (ii) le transport, (iii) les divers échanges commerciaux et (iv) les échanges sociaux.

3.2.1 – Analyse de la demande et de l'offre de services urbains

Chaque service urbain constitue un marché spécifique sur lequel offre et demande se rencontrent pour déterminer le prix des prestations nécessaires à la satisfaction des besoins des populations.

3.2.1.1 – Besoins de services urbains

Les besoins de la population en services urbains sont consécutifs aux nécessités liées aux modes de vie induits par l'habitat urbain. Ils sont variables, dans le temps et l'espace, d'une ville à l'autre, d'un quartier à un autre et d'un individu à l'autre. Les besoins sont en outre hiérarchisés, partant des besoins physiologiques jusqu'aux besoins de prestige en passant par les besoins sociaux. Les besoins exprimés constituent la demande.

3.2.1.2 – Budget familial et services urbains

Le budget d'un ménage est sollicité par de multiples dépenses liées aux besoins quotidiens parmi lesquelles celles consacrées à l'accès aux services urbains de base. Les dépenses sont hiérarchisées dans le même ordre de priorité que les besoins. La part exacte de chaque rubrique de dépenses est difficile à appréhender. C'est par la réalisation d'enquêtes ponctuelles qu'on peut disposer de certaines données avec des marges d'erreur d'ailleurs souvent larges. Le tableau 25 montre que les ménages consacrent, quant même, plus de 30% de leur budget aux services urbains de base en particulier l'eau, l'électricité, le gaz, le téléphone et le transport. Cela témoigne de l'importance de ces services dans la vie des ménages.

Tab 25 : Indices des prix à la consommation

Indices annuels moyens	Pondération	2003	2004	2005	2006		2007		2008	
		% ¹	Base	Indice	Indice	Δt	Indice	Δt	Indice	Δt
Logement, eau, gaz, électricité et autres combustibles	2.053	20,7	-	99,2	102,0	28	111,2	91	124,9	124
Meubles, articles de ménage et entretien courant de maison	561	5,5	-	99,6	98,3	1,2	108,8	10,6	112,3	3,3
Transports	990	9,8	-	98,8	101,7	3,0	115,4	13,5	112,9	-2,2
Autres	6.396	64,0	-	-	-	-	-	-	-	-
Indice Général	10.000	100	100	103,7	102,2	1,4	107,4	5,0	113,0	5,2

Source : Annuaire Statistique du Gabon, 2004-2008 ; **Légende :** 1 = Part budgétaire par catégorie de consommation

L'évolution du budget familial constitue donc un élément très important de lutte contre la pauvreté. Si des mesures appropriées ne sont pas prises, il y a de fortes probabilités que chez la majorité des ménages, une insuffisance de revenus appelle des privations d'une partie des éléments essentiels à une bonne qualité de vie dont un logement décent et entraîne un glissement alors progressif (avec des revenus stagnant face à un coût de vie en perpétuelle augmentation) de la catégorie des pauvres vers celle des très pauvres.

3.2.1.3 – Offre de services urbains

Aucune politique unique et cohérente relative aux services urbains n'a, à aucun moment, pris forme de manière approfondie. Les initiatives, prises dans ce domaine jusqu'à ce jour, sont diluées à travers plusieurs ministères si bien que leurs impacts respectifs sont diversement évalués et ressentis. Les services urbains sont repris sous l'une ou l'autre forme dans au moins cinq documents de politiques sectorielles pour la période 2006-2011.

Deux types d'institutions interviennent dans le cadre de la planification et de la gestion des services urbains : d'une part, les institutions à caractère public, c'est-à-dire les ministères chargés de concevoir et de mettre en œuvre les politiques et les concessionnaires des services urbains concernés (Cf. annexe 12) et, d'autre part, les partenaires en développement préoccupés par la situation des services urbains (bailleurs de fonds, ONG, OAC, confessions religieuses, associations).

Tab 26 : Accès aux services urbains en %

Type de services urbains	Taux d'accès
1 - Eau potable	EGEP 2005
Milieu urbain	93,2
Milieu rural	39,3
2 - Electricité	EGEP 2005
Milieu urbain	88,9
Milieu rural	18,1
3 - Téléphone	EDS 2000
Milieu urbain	17,2
Milieu rural	1,1
4 - Ramassage des ordures	EDS 2000
Milieu urbain	28,5
Milieu rural	3,8
5 - Evacuation eaux usées	EDSG 2000
Milieu urbain	25,2
Milieu rural	5,7
6 - Toilettes	EDS 2000
Milieu urbain	52,5
Milieu rural	13,8

L'accessibilité des ménages aux services urbains est fonction du milieu : les taux d'accès tels qu'ils figurent dans le tableau ci-dessus sont assez élevés par rapport à la situation qui prévaut dans d'autres PED (sauf pour l'assainissement (en particulier le ramassage des ordures ménagères et l'évacuation des eaux usées). On peut dire que les efforts consentis par le Gabon en matière d'approvisionnement en eau potable et en électricité ainsi que dans le domaine de l'éducation ont beaucoup contribué à valoir au pays de devenir un pays à développement humain moyen. La situation aurait été plus édifiante si les données disponibles renseignaient sur le temps moyen d'accès à chacun de ces différents services urbains. On considère, en effet, qu'un service social de base est accessible à des ménages donnés, lorsque l'équipement concerné se trouve à moins de 15 minutes de marche, à partir de leur domicile respectif et qu'il est jugé inaccessible, quand il faut parcourir un trajet d'une heure ou plus.

a. Alimentation en eau potable

L'approvisionnement en eau potable se fait, soit à partir des eaux de surface qui nécessitent un traitement moderne et optimal avant leur acheminement dans les réseaux de distribution, soit à partir des eaux souterraines (forages hydrauliques), qui font appel à un traitement plus simplifié.

A ce jour, la SEEG produit et distribue l'eau potable dans 40 localités. Plus de 93.055 abonnés sont desservis (12.233 au tarif social), dont près de 57.916 à Libreville. L'alimentation du reste de la population habitant les quartiers sous-intégrés se fait par le biais de bornes-fontaines et autres lavoirs. L'alimentation en eau potable est le service le plus accessible à l'ensemble de la population : en zone urbaine, 92,2% des ménages y accèdent par un robinet à domicile et par la pompe publique (tableau ci-contre). Tout dépend de la situation des pompes publiques par rapport au domicile des ménages. Ce taux élevé de desserte atteindra 100%, en 2015, et permettra ainsi au Gabon de réaliser le volet eau potable de la Cible 10 des OMD¹⁸.

Tab 27 : Approvisionnement en eau selon le milieu en %

Type d'approvisionnement	Urbain	Rural	Ensemble
Robinet dans le logement	52,2	8,4	40,2
Pompe publique	40,8	10,8	32,6
Puits protégés dans la cour	0,4	1,6	0,7
Hydraulique villageoise/puits protégés	0,4	15,0	4,4
Puits ouverts	1,4	4,8	2,3
Source	2,1	22,2	7,6
Fleuve/rivière/mare et lac	1,9	35,3	11,1
Autre	0,7	2,0	1,1
Total	100,0	100,0	100,0

Source : EDS 2000

b. Assainissement

La notion d'assainissement, au sens de la présente étude, regroupe (i) l'évacuation des eaux usées et des excréta, (ii) l'évacuation des eaux pluviales (drainage) et (iii) la collecte de déchets urbains.

- Evacuation des eaux usées et excréta : L'évacuation des eaux usées et des excréta n'a fait l'objet d'aucun aménagement particulier dans les villes et même à Libreville, la Capitale. Le réseau d'égout étant quasi inexistant, l'assainissement est individuel avec la construction de fosses septiques, puisards et latrines. Ces ouvrages, pour la plupart défectueux, sont à l'origine de l'insalubrité dans ces zones sous-intégrées. Le rejet à la mer se fait sans traitement préalable. Les $\frac{3}{4}$ de la population urbaine jettent leurs eaux usées dans la nature. En ce qui concerne les toilettes, la situation n'est non plus très positive : à peine 13 % des ménages ont des WC modernes dans leur logement en milieu urbain.

Tab 28 : Accès des ménages aux systèmes d'évacuation des eaux usées et excréta

Infrastructures	LBV + POG		Ensemble urbain		Rural			Ensemble
	Effet	%	Effet	%	Effet	%	Effet	%
Equipements disponibles dans leur communauté pour l'évacuation des eaux usées								
Egouts fermés	46	1,3	129	2,6	00	0,0	130	2,1
Egout ciel ouvert	356	10,1	421	8,5	15	1,2	439	7,1
Fosse septique	423	12,0	550	11,1	45	3,7	594	9,6
Dans la nature	2.570	72,9	3.707	74,8	1.156	94,3	4.860	78,6
Autre	67	1,9	64	1,3	00	0,0	68	1,1
Type de toilettes utilisées par la majorité des habitants selon la zone de résidence								

¹⁸ Troisième Rapport National sur les OMD, Septembre 2010

W.C moderne avec chasse d'eau	409	11,6	639	12,9	43	3,5	680	11,0
Latrines améliorées	1.607	45,6	1.963	39,6	126	10,3	2.090	33,8
Fosse rudimentaire	1.449	41,1	2.300	46,4	1.014	82,7	3.314	53,6
Pas de toilettes/nature	00	0,0	00	0,0	43	3,5	43	0,7
Autre	32	0,9	35	0,7	00	0,0	31	0,5

Source : EDSG Gabon 2000 ; **Légende :** LBV + POG = Libreville et Port-Gentil

- Evacuation des eaux pluviales : Aucun traitement particulier n'est réservé pour l'écoulement des eaux de pluie, ce qui provoque une érosion caractérisée des sols et des inondations fréquentes. Libreville, par exemple, disposerait de 3,5 km de réseau d'assainissement pluvial réalisés en 1991. La ville est constituée de 24 bassins versants avec des dimensions variées et le mode de drainage prévalant est l'écoulement naturel des eaux dans les thalwegs. L'absence d'investissement approprié, l'occupation sans cesse croissante des bas-fonds (drains naturels) par les populations qui y déversent des ordures ménagères empêchent l'écoulement naturel des eaux pluviales. Les conséquences de cette situation sur l'environnement dans la capitale et sur le fonctionnement urbain sont particulièrement négatives.
- Collecte de déchets urbains : Il y a un grand déficit en service de ramassage des ordures. Moins d'un quart des ménages en disposent, soit un tiers de la population de Libreville et seulement 3% en zone rurale. La majorité des ménages (64,3%) jette ses ordures dans la nature, ce qui pose un véritable problème de santé publique et de gestion de l'environnement. A Libreville, par exemple, la problématique de la gestion de déchets solides provient de l'inaccessibilité des zones sous-intégrées, des difficultés de collecte, d'évacuation, de tri et de traitement de ces déchets et de la saturation de la décharge de Mindoubé qui appelle le choix et l'aménagement urgent d'un nouveau site approprié. La cogestion de la collecte des déchets urbains par l'Etat et la Mairie peut être également une source de conflits de compétences.

Tab 29 : Communauté desservie par un service de ramassage des ordures

Milieu de résidence	Oui		Non	
	Effectif	%	Effectif	%
Libreville/Port-Gentil	1.230	34,9	2.200	62,4
Autres villes	185	12,9	1.150	80,3
Ensemble urbain	1.412	28,5	3.350	67,6
Rural	47	3,8	1.144	93,3
Ensemble	1.459	23,6	4.495	72,7

Source : EDS 2000

La situation décrite ci-dessus, en matière d'assainissement hypothèque l'atteinte de la cible 10 des OMD.

c. Transports urbains

Tab 30 : Présentation de la sous-composante "Transports Urbains"

Activités	Description	Intervenants
Organisation des services de transports urbains	<ul style="list-style-type: none"> • Définir les conditions de transport par ville • Choix des systèmes de transport • Etablissement des plans de transport urbain 	<ul style="list-style-type: none"> - Ministère chargé de l'Urbanisme - Ministère chargé de l'Équipement - Ministère chargé des Transports - Ministère chargé de la

	<ul style="list-style-type: none"> • Programmation des grandes infrastructures • Montage des dispositifs institutionnels 	Sécurité Publique et Communes - Ministère chargé du Plan - Ministère chargé de l'Industrie (Choix technologiques)
Construction et gestion des infrastructures	<ul style="list-style-type: none"> • Construction des infrastructures (voirie...), • Activités de maintenance des infrastructures • Activités de régulation d'usage des équipements 	- Communes - Ministère chargé de l'Urbanisme - Ministère chargé des Transports - Ministère chargé du Plan
Facilitation des transports urbains	Mise en œuvre des mesures financières, fiscales, réglementaires et techniques au profit des opérateurs de transport	- Ministère chargé de l'Urbanisme - Ministère des Transports - Ministère des Finances - Opérateurs des transports

Les transports urbains ont pour fonction d'assurer le déplacement et donc la mobilité des personnes et des biens à l'intérieur de la ville. Pour fonctionner, les transports urbains ont besoin d'infrastructures (voirie...), de moyens de transport (cycles, voitures, bus...) et de services de transport (compagnies de taxis, de bus...). La bonne intégration de ces trois fonctions est source d'efficacité du système de transport urbain : des services fréquents et peu chers améliorent la productivité générale de la ville.

Au Gabon, la mobilité urbaine est assurée exclusivement à pieds, par cycle, voiture particulière, taxi et bus... Les villes gabonaises se caractérisent par l'importance des quartiers sous-intégrés, mal desservis, bien qu'à proximité de quartiers administratifs ou résidentiels bien équipés. A Libreville, l'importance de ces quartiers sous-intégrés tient au relief accidenté : la voirie suit les lignes de crête et ne peut desservir les ravins à cause des pentes trop fortes. Des logements sont construits en majorité hors de tout cadre légal dans les ravins, sans voies de desserte mais dans le voisinage immédiat des activités administratives et commerciales.

La voirie primaire est développée à Libreville : 523 km de longueur, dont 271 km de voies bitumées et 252 km de pistes en latérite. Le Ministère de l'Équipement est responsable des voies nationales à la charge de l'État dont 52 km de voies bitumées passent à Libreville. La Direction Générale des Travaux Publics en assure un entretien acceptable. La Commune de Libreville est donc responsable d'un patrimoine très important (219 km de voies bitumées et 252 km de pistes) mais ne dispose d'aucune ressource

financière affectée à l'entretien de ses voies dites départementales et communales. En l'absence d'un entretien périodique régulier, une grande partie de ce réseau communal

Tab 31 : Estimation des besoins de réhabilitation en MF.cfa

Besoins par terme	Voirie Ministère des Travaux Publics	Voirie communale	Total
Besoins à court terme	14.162	14.571,5	28.733,5
Besoins à moyen terme		53.437,1	53.437,1
Besoins à long terme		55.345,8	55.345,8
Total	14.162	123.3543,4	137.516,4

Source : Étude "Voiries de la Ville de Libreville" – Document 8

est très dégradée et serait à réhabiliter ou à reconstruire entièrement. Pour la réalisation des travaux à court terme, une étude réalisée, en 1999, a suggéré, pour un meilleur suivi des opérations, que la Mairie de Libreville soit dotée d'une brigade d'intervention pour permettre de réduire le coût et d'assurer un entretien permanent de l'ensemble du réseau en terre. La mairie devrait être dotée d'un bull, à cette fin, de deux compacteurs, trois niveleuses et six camions pour un coût total de 865 millions de F.cfa. Cela n'a jamais été suivi d'effet. D'autres propositions faites, pour le même objectif, n'ont pas non plus eu de suite. Dans cette situation, les quartiers sous-intégrés restent presque toujours inaccessibles car les pistes, quand elles existent, sont inondables, érodées et difficilement carrossables.

L'accessibilité physique aux logements dans certains quartiers et dans l'ensemble de Libreville est donnée, en pourcentage, sur le tableau ci-contre. Moins de la moitié des logements de Libreville sont accessibles en voiture. Le projet PROTOTIPPEE s'est proposé de résoudre ce problème dans les quartiers d'Avéa à Libreville, Ongali à Franceville, Quartier Sud et Balise à Port-Gentil, sur la base d'un projet pilote. D'autres villes sont à l'étude pour l'extension du projet à leurs quartiers non structurés.

Tab 32 : Accessibilité physique au logement à Libreville (%)

Types de voies	Avéa	Bellevue	PK8	Libreville
Voies bitumées	8,59	7,92	8,10	26,18
Pistes carrossables	15,18	18,98	15,23	17,49
Pistes non carrossables	3,09	0,17	2,53	9,02
Pistes inondables	8,90	0,50	22,71	7,71
Sentiers praticables	47,80	60,73	27,93	26,71
Sentiers inondables	16,44	11,72	24,39	12,66

Source : Dénombrement de la Population, décembre 1992

La mobilité urbaine, à Libreville surtout, est caractérisée par des bouchons permanents à longueur de journée qui perturbent le rythme de la plupart des activités. Elle nécessite certainement le développement d'une synergie plus forte entre (i) le Ministère de l'Équipement qui produit la voirie urbaine, (ii) le Ministère des Transports en charge de la signalisation et de la prévention routière et (iii) la Mairie, gestionnaire de la ville. En effet, la Direction Générale des Travaux Publics ouvre généralement les voies et la Direction Générale des Transports se charge, par la suite, de la signalisation. Par ailleurs, Libreville n'a pas de Plan de circulation actualisé : celui de la SOGATRA est dépassé. Un nouveau plan, en cours de préparation, devrait être prêt en décembre 2010. Un autre problème important est lié au manque de moyens alors que les investissements du sous-secteur coûtent cher. L'implantation d'un feu rouge, par exemple, peut coûter environ 380 millions de F.cfa¹⁹. Un projet de sécurité routière de construction de 3 grandes stations-pilotes (arrêt de taxis avec un ensemble futuriste pour chauffeurs et usagers) est prêt et attend un financement. Il devrait contribuer à la disparition des gares pirates et à la fluidification du trafic urbain.

d. Énergie

L'approvisionnement en électricité est essentiellement faite à partir de l'énergie hydroélectrique et de l'énergie thermique. Les centres urbains, au départ électrifiés à partir de centrales thermiques, sont aujourd'hui essentiellement alimentés, du moins les plus importants, par de l'énergie hydroélectrique provenant essentiellement de sept (7) barrages dont deux (2) avec retenue (Kinguélé et Tchimbélé) et cinq (5) au fil de l'eau.

¹⁹ Source : Direction Générale des Transports

A ce jour, la SEEG produit et distribue l'électricité dans 47 localités. Près de 156.669 abonnés sont desservis en électricité (34.325 au tarif social) dont plus de 87.562 à Libreville. L'alimentation du reste de la population habitant les quartiers sous-intégrés se fait grâce à l'éclairage public. L'enquête EGEP 2005 révèle que 88,9% des ménages urbains sont alimentés par l'électricité fournie par la SEEG qui sert essentiellement à l'éclairage domestique. Ce taux de desserte, certes élevé, cache le phénomène de l'alimentation d'un nombre important de ménages par leurs voisins (fourniture non reconnue par la SEEG). Rien qu'à Libreville et à Port-Gentil, ce type de branchements indirects représente respectivement 31% et 24,7% contre 22,3% au niveau national. Les ménages qui ne peuvent accéder au branchement direct ou indirect recourent à l'éclairage au pétrole : ces ménages avoisinent 2% à Libreville tout comme à Port-Gentil.

Tab 33 : Accès aux sources d'énergie en %

Région	Energie électrique			Pétrole	Autre
	SEEG	Voisin	Privée		
Libreville	66,5	31	0,1	1,8	0,6
Port-Gentil	72,6	24,7	0	1,9	0,8
Nord	32,9	9,5	6,4	50,9	0,3
Sud	34,7	9,1	1,2	54,3	0,8
Est	58,2	11,6	5	24,6	0,7
Ouest	48	21	8,7	21,8	0,5
National	56,6	22,3	2,8	17,7	0,6

Sources : DSCR, données de l'EGEP 2005

e. Télécommunications

Les données du tableau ci-contre ne sont pas détaillées selon le milieu de résidence. Elles montrent, cependant, les avancées du Gabon, dans le domaine du téléphone mobile puisque le taux d'accès avoisine 1 appareil/habitant. Pour le téléphone fixe, la télé-densité tourne autour de 1 poste téléphonique pour environ 9 ménages. Environ 1% des gabonais est abonné à l'internet et environ 1‰ au TVSAT²⁰. Dans ce domaine également, il est fort probable que le Gabon atteigne, d'ici 2015, la cible 18 des OMD.

Tab 34 : Accès aux télécommunications

Types	2008
Nombre de lignes de téléphones fixes	33.165
Nombre de téléphones cellulaires	1.447.061
Nombre d'abonnés Internet	13.839
Nombre d'abonnés TVSAT	1.100

Source : Annuaire Statistique du Gabon, 2004-2008

f. Santé publique

Par sa position géographique, sur la ligne de l'Equateur, le Gabon bénéficie d'un climat chaud et humide et d'un espace forestier qui représente 80% de la superficie totale du pays. Ce milieu humide et insalubre favorise la prolifération des maladies endémiques comme le paludisme, le VIH/SIDA, la trypanosomiase, et bien d'autres, qui sont à l'origine d'une importante mortalité, notamment infantile. Les indicateurs de santé disponibles ne sont pas non plus détaillés par milieu de résidence. En dehors du nombre de médecins, le Gabon est bien en avance sur bien des pays africains et même d'autres PED en matière de santé publique. La cartographie des infrastructures montre que même s'il y a une forte concentration des services de santé spécialisés et privés à Libreville, il n'en demeure pas moins, que le pays est largement couvert par les structures et équipements sanitaires : dispensaires en grand nombre, tables

²⁰ Télévision par satellite

d'accouchement, tables d'opération, tables de réanimation néonatale, boîtes d'accouchement et boites de césarienne... C'est au niveau de la prise en charge des complications néonatales qu'on relève une certaine faiblesse.

Tab 35 : Comparaison d'indicateurs de santé par régions mondiales

Indicateurs de Santé	Années	Gabon	Afrique	PED	PD
Nombre de médecins (pour 100000 habitants)*	2004	29.0	38.2	78.0	287.0
Nombre d'infirmières (pour 100000 habitants)*	2004	511.9	110.7	98.0	782.0
Naissances assistées d'un personnel de santé qualifié (%)	2000	85.5	43.7	56.0	99.0
Accès aux services de santé (% de la population)*	2000	87.0	61.7	80.0	100.0
Accès aux services sanitaires (% de la population)	2002	36.0	42.4	52.0	100.0
Dépenses publiques de santé par habitant (en % du PIB)	2002	1.8	2.7	1.8	6.3

Source : Division de la Statistique de la BAD ; ONUSIDA ; Live Database de la BM et UNSD; Rapports nationaux

Légendes : * = Dernière année entre 1995-2000 ; PED = Pays en Développement ; PD = Pays Développés

En zone urbaine, 35,2% des enfants n'ayant pas reçu leur vaccin, vivent à moins de 5 km d'un service de santé ; presque 50% des naissances assistées par personnel médical formé se font dans des structures à moins de 5 km ; le personnel médical qualifié est plus nombreux en zone urbaine ; le niveau de connaissance du VIH/SIDA est plus élevé en milieu urbain.

Le Plan National d'Action Sanitaire (PNAS, 1998-2000) attribue les grandes causes de mortalité et de morbidité aux maladies parasitaires et infectieuses telles que le paludisme, les maladies diarrhéiques, les infections respiratoires aiguës (IRA) et autres fièvres et a prévu plusieurs programmes de lutte contre ces différentes maladies. Le programme d'actions à court terme du PNAS lié spécifiquement à l'hygiène et à l'assainissement a préconisé, entre autres, de : (i) redéfinir avec précision les missions des services de génie sanitaire, (ii) construire, réhabiliter et équiper les services de génie sanitaire et d'hygiène publique des chefs-lieux de province, (iii) construire, à moyen terme, des bases de génie sanitaire dans les chefs-lieux de département. L'évaluation de la mise en œuvre devrait permettre de mesurer l'impact réel de ce plan sur le développement urbain.

g. Education

La concentration de la population du Gabon en zone urbaine (plus de 85%) se reflète sur la proportion des élèves en milieu urbain (77,85% du total des élèves du primaire). C'est,

Tab 36 : Taux de scolarisation (brut et net) au primaire, 2005

Milieu de résidence	Enfants			Taux de scolarisation	
	Inscrits au primaire	Agés de 7 à 12 ans	Agés de 7 à 12 ans au primaire	Brut	Net
Libreville	101.897	77.891	71.077	130,82	91,25

pourtant, en milieu urbain que le taux de scolarisation est plus faible (légèrement que la moyenne nationale : 92,44 % en taux net). Ce taux est, cependant, des plus élevés d'Afrique subsaharienne (Cf. tableau ci-dessous). Selon l'EGEP 2005, le taux net de scolarisation, qui était en 1990 de plus de 88.38%, est passé à 92,44% en 2005. En 2010, il s'établit à 94,7%, avec une parité genre presque égale. Ainsi, la tendance OMD requise semble montrer que l'objectif de 100% d'élèves scolarisés dans l'enseignement primaire pourrait être atteint à l'échéance prévue si les efforts actuels sont maintenus, en dépit des difficultés d'accès au pré primaire en raison de l'insuffisance des structures et des déficits en enseignants qualifiés.

Tab 37 : Comparaison d'indicateurs de l'éducation par régions mondiales

Indicateurs de l'Education	Années	Gabon	Afrique	PED	PD
Taux brut de scolarisation au (%)					
Primaire - Total	2002/03	132.0	96.7	91.0	102.3
Primaire - Filles	2002/03	131.0	89.3	105.0	102.0
Secondaire - Total	2002/03	50.9	43.1	88.0	99.5
Secondaire - Filles	2002/03	58.0	34.6	45.8	100.8
Personnel enseignant féminin au primaire (% du total)	2002/03	45.0	44.1	51.0	82.0
Analphabétisme des adultes - Total (%)	2005	29.0	35.0	26.6	1.2
Dépenses d'éducation en % du PIB	2000	3.90	4.7	3.9	5.9

Source : Division de la Statistique de la BAD; ONUSIDA; Live Database de la BM et de la UNSD; Rapports nationaux

Légendes : PED = Pays en Développement ; PD = Pays Développés

Malgré ces taux élevés et une parité équitable entre filles et garçons, qui traduisent l'absence de problème de genre par rapport à l'accès à l'éducation dans le pays, le système éducatif gabonais est marqué par son inefficacité et son inadaptation aux impératifs du marché de l'emploi. Cela est dû à la lenteur et à la forte tendance à la bureaucratization du processus de programmation budgétaire du système : ce qui concourt à l'inefficacité du système et en fait un redoutable **piège à pauvreté**, un faible niveau d'éducation condamnant des diplômés souvent à des emplois moins bien rémunérés ou au chômage.

La situation actuelle du Gabon en la matière est, en effet, alarmante si l'on s'en tient à l'inventaire établi, le 26 novembre 2010, par le Premier Ministre, dans sa déclaration de politique générale :

□ Le pays ne compte que onze établissements secondaires reconnus d'utilité publique, trois universités (Université Omar Bongo à Libreville, Université des Sciences de la santé à Libreville et Université des Sciences et Techniques à Masuku), dix écoles supérieures et deux grands centres de recherche (Cenarest et Cirmf). Pour l'heure, deux doctorats et onze DESS ou DEA sont délivrés au Gabon dans les disciplines de la Médecine, des Sciences humaines et de la gestion des entreprises”.

3.3 – DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

3.3.1 – Présentation de la Composante "Développement Economique"

L'action sur les lieux de travail consiste à assurer la promotion du développement économique de la ville, à travers toutes les activités qui contribuent à la production de richesses. L'accumulation de richesses en milieu urbain permet, d'une part, de distribuer

des revenus à travers les emplois productifs et, d'autre part, d'effectuer des prélèvements fiscaux substantiels dans le but d'assurer la fourniture des différents services urbains.

L'aménagement de la ville doit donc favoriser l'exercice des activités socioéconomiques qui procurent des revenus aux citoyens. Initialement limitée à la fourniture des services urbains, la fonction des grandes villes devient de plus en plus une fonction économique qui seule est réellement porteuse de développement. Définie comme telle, la composante développement économique englobe une foultitude d'activités dont les détails sont présentés dans le tableau ci-après.

Tab 38 : Présentation de la composante "Développement Economique"

Activités	Description	Intervenants
Facilitation d'activités	Agréments, autorisations, facilités diverses, contrôle de l'implantation	Tous les ministères, provinces, communes et autres
	Incitations, mesures fiscales...	Ministère des Finances, Communes
Développement des moyens de production	Aménagement d'espaces constructibles pour les industries et autres activités Construction d'espaces commerciaux, marchés et entrepôts	Provinces et communes, promoteurs individuels
	Acquisition d'équipements	Entreprises
	Recrutement du personnel	Agences privées de placement, institutions de formation
	Construction de bâtiments	Entreprises, promoteurs immobiliers
	Mobilisation de capitaux appropriés	Banques commerciales, micro finance et autres, Ministère des Finances
Production et commercialisation	Fourniture de matières premières et produits intermédiaires Fourniture de facteurs de production: eau, électricité, transport, communication, Internet.	Entreprises, commerçants, distributeurs, concessionnaires, services de messagerie, autres acteurs formels et informels

3.3.2 – Economie urbaine

Le milieu urbain gabonais est le théâtre de nombreuses activités comme l'administration, la banque, l'assurance, les transports terrestre, aérien, maritime, le tourisme, l'hôtellerie, le commerce, l'industrie, l'artisanat et tant d'autres diversement réparties entre le formel et l'informel. Actuellement, les activités informelles, en raison de la pauvreté d'une bonne part de la population urbaine, représentent une proportion assez importante sur laquelle il n'y a malheureusement pas encore de données fiables. L'économie gabonaise est encore à dominante agricole puisque la branche d'activité «Agriculture» emploie encore elle seule près de 40% des actifs. Cependant, en raison de la forte urbanisation du pays, c'est les

secteurs modernes (susceptibles d'être urbains : industries et services) qui occupent la presque totalité des 60% restants de la population active.

Tout comme dans beaucoup de PED, le secteur secondaire est peu développé et emploie seulement 9,5% de la population active. C'est donc le secteur tertiaire qui est après tout le secteur le plus pourvoyeur d'emplois (47% de la population active) et contribue pour moins de 30% à la formation du PIB. Ce qui explique pourquoi la majorité des travailleurs (actifs occupés) vivent en ville (Cf. tableau ci-dessous).

Le marché gabonais du travail est caractérisé par un chômage structurel important et des disparités entre les provinces, les catégories socioprofessionnelles, les revenus et le sexe. La proportion des sans-emploi est très importante (16,3 % selon l'EGEP). Au total, 65% des actifs sont urbains et sont plus frappés par le chômage : 26,0% des actifs sont, en effet, chômeurs et représentent 82% de l'ensemble des sans-emploi.

Les travailleurs urbains sont, en général, salariés dans des industries, administrations et autres services (46% de la population active) ou des travailleurs indépendants (44%). Les données sur l'emploi des ménages sont peu détaillées. Selon le DSCR, la majorité de la population est concentrée dans des ménages urbains dont le chef est de sexe masculin, ayant un bon niveau d'étude et exerçant une activité salariée.

3.3.3 – Impact des activités urbaines sur l'économie urbaine

Le développement économique procure à la ville une production pour la consommation des citadins et éventuellement un surplus pour la campagne et l'Extérieur à travers les exportations. Il alimente, par ailleurs, le budget de l'Etat et ceux des collectivités locales à travers divers impôts, taxes et redevances payés par les agents économiques au titre de leurs différentes activités.

Tab 39 : Occupation par branche d'activité

	Branches d'activité	Effectifs	%
Primaire	Agriculture	349	39,3
	Elevage	2	0,2
	Pêche	9	1,0
	Exploitation forestière	9	1,0
	Pétrole	9	1,0
	Mines	9	1,0
Secondaire	Industrie du bois	17	1,9
	Forage, recherche pétrole & minéral	3	0,3
	Autres industries	36	4,1
	BTP	28	3,2
Tertiaire	Transports & communications	45	5,1
	Services	108	12,2
	Commerce, Import-Export, Distribution	112	12,6
	Institutions financières	6	0,7
	Administrations	139	15,7
	Organisations internationales	5	0,6
	Autres	1	0,1
Total		887	100

Source : RGPH 1993, 2003

Tab 40 : Structure de la population active en 2006 en 1.000

Désignation	Effectifs	%
Actifs	887	100
Occupés		
- Urbains	536	60,4
- Ruraux	351	39,6
Chômeurs	231	100
- Urbains	189	81,8
- Ruraux	42	18,2
Total des actifs	117	100
- Urbains	726	65
- Ruraux	391	35

Source : RGPH 1993, 2003

3.3.3.1 – La production urbaine

L'activité économique génère de la valeur ajoutée, élément de base pour la détermination du PIB. La production est donc à la base du concept de PIB urbain qui permet de rendre compte du niveau d'investissement, de l'efficacité des entreprises et de la création de l'emploi productif. Le produit urbain est la part du PIB, déterminé selon les méthodes de la comptabilité nationale, pour une ville donnée. Rapporté à la population urbaine, il permet de mesurer la productivité urbaine ainsi que le niveau de développement économique d'une ville par rapport au niveau de développement de toute la nation. Il est parfois intéressant de distinguer du PIB urbain, la part induite par les activités d'aménagement urbain. Dans ce cas, c'est le PIB du secteur de la construction attribué au secteur urbain qui est utilisé pour mesurer les activités de développement urbain proprement dit. Il est, cependant, difficile de l'appréhender avec précision, faute de statistiques fiables.

La mesure de l'efficacité du PIB formé par le secteur de la construction en milieu urbain est par contre mesurée par le PIB des secteurs économiques urbains. On constate, en effet, que les villes, par les économies d'échelle qu'elles offrent, sont le lieu de concentration des activités économiques. Les secteurs secondaire et tertiaire ont pour champ d'exercice les centres urbains. Aussi, pour faire simple, le PIB cumulé de ces deux secteurs est parfois assimilé au produit urbain. Dans cette hypothèse, la part du PIB urbain dans le PIB national peut être déterminée comme le montre le tableau ci-dessous pour la période allant de 2001 à 2004.

Cette évaluation a été faite sur la base de 2 hypothèses : une qui tient compte de la contribution des activités liées au pétrole et une seconde qui ne les considère pas. Les résultats révèlent que la production urbaine contribue à concurrence de 43% du

Tab 41 : Contribution du secteur urbain au PIB national en %

Désignations	2001	2002	2003	2004	Moyenne	
					Avec pétrole	Sans pétrole
Contribution du secteur secondaire au PIB	9,7	10,4	9,8	9,2	9,8	14,3
Contribution du secteur tertiaire au PIB	33,8	33,7	33,3	31,2	33,0	57,6
PIB urbain en % du PIB national	43,5	44,1	43,1	40,4	42,8	71,9

Source : Calculs à partir d'Extraits du Tableau 2.3, page 63 du DSCR

PIB national, dans le premier cas et à 72% dans le second cas. Cela veut dire que le secteur urbain est l'un des plus gros contributeurs à la formation du PIB, sinon le meilleur. Cette évaluation sera beaucoup plus éloquente à partir d'une série plus longue de la composition sectorielle du PIB.

3.3.3.2 – La contribution des villes au développement économique

Les communes doivent pouvoir tirer profit de la richesse produite dans les villes, notamment par le prélèvement de la TVA. La valeur ajoutée créée, en effet, un impact positif sur les ressources fiscales de l'Etat et des communes puisqu'ils s'en partagent normalement le produit. Il existe donc un lien étroit entre l'activité économique et la richesse d'une commune, soit la capacité à fournir les services dont la ville a besoin.

La richesse produite dans les villes sera donc accrue si les équipements urbains fonctionnent correctement et permettent l'accroissement de la productivité. Outre cet impôt, le développement économique génère d'autres revenus aux communes au titre d'impôts locaux et de redevances diverses.

Il se pose alors la question de savoir si le revenu que les communes gabonaises tirent du développement économique est à la hauteur de la contribution du secteur urbain à la formation du PIB. Comme dit plus haut, les ressources des communes proviennent essentiellement du budget de l'Etat avec des ristournes et des subventions. Les dotations de l'Etat, même si elles sont jugées insignifiantes, sont allouées à la couverture des insuffisances du dispositif local, des déficits de fonctionnement des charges salariales ou des dépenses d'investissements. Cela n'est pas normal et pose le problème fondamental de la viabilité des communes.

Le secteur urbain contribue donc plus qu'il ne reçoit du développement économique national. Les communes ne tirent pas suffisamment profit de la richesse produite dans les villes en raison notamment (i) du faible rendement de la fiscalité et de la parafiscalité communales et (ii) du partage déséquilibré du produit urbain avec l'Etat. Ces communes ne sont même pas en mesure d'évaluer, elles-mêmes, le potentiel financier que leur confère le développement économique. Cette situation limite la richesse des communes et donc leur capacité à fournir les services dont la ville a besoin et freine l'activité économique.

3.3.4 – Impact des activités urbaines sur la vie des populations

Le développement économique procure à la population urbaine de l'emploi, du revenu et un pouvoir d'achat pour s'offrir le cadre de vie nécessaire à sa survie.

3.3.4.1 – Emploi et revenus des ménages

Tab 42 : Population selon des caractéristiques du chef de ménage

Désignations	Libreville	Port-Gentil	Nord	Sud	Est	Ouest	Total
Milieu de résidence							
Urbain	100,0	100,0	51,6	64,1	72,4	54,5	80,1
Rural	0,0	0,0	48,4	35,9	27,6	45,5	19,9
Groupe socioéconomique du chef de ménage							
Cadres	17,1	12,5	8,9	6,4	11,1	19,5	14,3
Employés/ouvriers	35,7	43,6	17,2	19,0	27,7	25,4	29,8
Autres salariés	8,4	7,6	7,3	6,2	8,3	9,6	8,2
Indépendants agricoles	1,4	3,1	42,7	39,4	21,9	17,6	15,5
Indépendants NA	18,2	11,2	10,8	11,1	8,5	12,1	13,9
Chômeurs inactifs	7,2	6,6	1,8	2,4	5,7	3,7	5,3
Ensemble	42,4	7,0	11,4	10,6	13,6	15,0	100,0

Source : DSCRCP ; Légende : NA = non agricole

a. Emploi des ménages : Plus de 85% des ménages vivent en ville. Près de la moitié des ménages urbains vivent à Libreville ou Port-Gentil. Les groupes socio-économiques des chefs de ménage ne sont pas répartis par milieu de résidence mais on suppose qu'en dehors des indépendants et des ouvriers agricoles, le reste des métiers listés dans le tableau ci-contre s'exercent en ville. En milieu urbain, les femmes sont surtout salariées et indépendantes.

b. Chômage des ménages : Près de 9 chefs de ménage sur 10 sont présents sur le marché du travail. Le taux de chômage est de 6% parmi lesdits chefs de ménage et de 27% parmi les membres secondaires du ménage. Les ménages dont le chef exerce une activité salariée abritent plus de la moitié de la population alors que ceux vivant de l'agriculture abritent moins d'une personne sur six. Le taux d'analphabètes est de 20% et touche plus particulièrement

Tab 43 : Demandeurs d'emplois inscrits à l'ONE

Secteurs employeurs	2004	2005	2006	2007	2008
Diplômés	2540	2512	3655	2164	2827
Non diplômés	635	628	914	540	341
Total	3175	3140	4569	2704	3168

Source : Annuaire Statistique, 2004-2008

les femmes. Le taux de chômage des jeunes est important mais semble diminuer, depuis quelques années : évalué à plus de 40% en 1990, il a chuté progressivement à 20,29% en 2000 et à 17,59 % en 2005. Les politiques mises en place permettent d'espérer un taux de 8%, en 2015. Outre la morosité du contexte économique et la structure de l'économie gabonaise, le taux de chômage des jeunes s'explique également par l'inadéquation existant entre les profils des formations et la demande du marché du travail.

c. Revenus des ménages : Le Gabon compte parmi les pays à développement humain moyen. Le RMDH 2007/2008 du PNUD le classe au 119^e rang sur 177 pays. Alors que le classement selon le Revenu National par habitant le positionne à la 84^e place, soit un écart négatif de 35 places entre les deux classements. En 2010, l'écart négatif est de 29 places (93^e contre 122^e). Le Gabon est, cependant, mieux positionné, dans ce domaine, que plusieurs pays africains et même PED : en 2004, son RNB par tête s'élevait à 3.940 \$EUA alors qu'il était en moyenne de 811 \$ en Afrique et de 1.154 pour les PED.

Tab 44 : Revenus moyens annuels par tête en 2005 en F.cfa

Revenus	Libreville	Port-Gentil	Nord	Sud	Est	Ouest	Ensemble
20% les plus riches	2.355.614	1.311.821	1.293.741	1.181.463	1.743.882	1.947.735	1.929.245
20% les plus pauvres	307.106	225.224	202.029	185.097	231.722	271.520	245.638
Moyenne Générale	964.494	602.305	578.429	527.902	730.151	849.867	799.903

Source : Annuaire Statistique du Gabon, 2004-2008

En 2005, il s'est élevé à 66.659 F.cfa sur la base du tableau ci-dessus qui fait dire que les revenus les plus élevés sont en milieu urbain et font en moyenne près de 10 fois les revenus les plus faibles, au niveau national, et près de 16 fois le SMIG qui vient d'être relevé à 150.000 F.cfa. A Libreville, le revenu moyen par tête s'est accru de 15%, de 2003 à 2005. Cette hausse a été, cependant, paradoxalement beaucoup plus importante, au niveau du quintile des 20% les plus riches (22,5%).

d. Pauvreté urbaine : En termes de pauvreté monétaire, sur la base d'une ligne ou seuil de pauvreté de 429.336 F.cfa par an (ligne de Libreville, soit 36.000 F.cfa par mois), 33% de la population

Tab 45 : Incidence de la pauvreté selon le milieu de résidence

Région de résidence	Incidence de la pauvreté	Ligne de pauvreté (en F.cfa)	Pourcentage	
			Population	Pauvres
Libreville	22,8	429.336	42,4	29,5
Port-Gentil	43,6	707.587	7,0	9,4
Nord	47,4		11,4	16,5
Urbain		388.000		
Rural		373.796		
Sud	53,9		10,5	17,4
Urbain		355.503		
Rural		374.579		
Est	37,2		13,6	15,5
Urbain		353.443		
Rural		405.270		
Ouest	25,8	390.826	15,0	11,8
<i>Pa</i> National	32,7	429.336		

Source : EGEP, 2005

gabonaise est considérée comme étant pauvre, selon l'EGEP 2005. C'est en milieu rural que l'incidence de la pauvreté est la plus forte (45%) alors qu'en milieu urbain, elle est de 30%. En milieu urbain, elle est, cependant, plus ressentie à Libreville. En 2005, plus de 80% de la population était urbaine et comprenait 73% des pauvres. Selon la région de résidence, le Sud concentre le plus fort taux de pauvres (54%) et Libreville le plus faible (23%). Les femmes subissent beaucoup plus la pauvreté parce qu'elles ont moins de qualifications alors que le marché du travail exige des compétences qu'elles ne possèdent pas toujours. Elles demeurent donc plus nombreuses que les hommes à souffrir de la précarité liée à la pauvreté.

3.3.4.2 – Epargne et dépenses des ménages urbains

a. Epargne des ménages : Elle pourrait être mesurée par la somme (i) des dépôts sur comptes des particuliers auprès du réseau bancaire, des établissements financiers, du réseau postal et des institutions de micro finance, (ii) du montant de l'actionnariat des entreprises détenu par les ménages, (iii) des parts détenues dans les tontines et (iv) des avoirs gardés dans les bas de laine. Si les deux premières composantes de cette valeur sont faciles à évaluer, les deux autres et surtout la dernière qui est certainement la plus importante, ne peuvent être appréhendées. Le tableau ci-contre présente l'évolution des dépôts bancaires de 2001 à 2009.

Tab 46: Dépôts bancaires en MF.cfa

Année	Dépôts à vue	DAT et épargne	Total
2.001	3.974	2.180	6.154
2.002	4.115	2.448	6.563
2.003	3.289	3.490	6.779
2.004	2.430	3.901	6.331
2.005	4.401	3.380	7.781
2.006	2.262	6.366	8.628
2.007	1.402	3.703	5.105
2.008	5.831	3.922	9.753
2.009	7.112	3.768	10.880
2010*	11.765	4.069	15.834

Source : BEAC ; * Estimation août

Du fait de la pauvreté, les ménages éprouvent des difficultés à épargner. Seulement 23% de ces derniers parviennent à épargner et 33% s'endettent pour vivre. Parmi les femmes chefs de ménage, 17% épargnent et 37% s'endettent, contre respectivement 25% et 31% chez les hommes²¹. La situation de pauvreté est tellement grave qu'elle prive une partie de la population d'avoir accès à l'eau potable, à l'électricité, à un habitat décent, aux soins de santé, à l'éducation, etc. Le Gabon est très peu bancarisé en raison du déficit, d'une part, de culture d'épargne bancaire de la population et, d'autre part, de confiance entre le secteur bancaire et la population. Dans de pareilles conditions, seules les dépenses des ménages constituent l'indicateur le plus fiable pour apprécier les capacités financières des populations.

b. Dépenses des ménages : Le tableau ci-dessous donne les dépenses moyennes mensuelles par ménage calculées pour chaque année sur la période 2001-2005. La moyenne pour toute la période se chiffre à 77.377 F.cfa. Globalement, les revenus des ménages ne couvrent que 86,15 % de leurs dépenses. Le déficit, qui varie suivant les quintiles de revenus, est souvent essentiellement financé soit par des crédits, des transferts, des avantages en nature...et confirme l'assertion selon laquelle, les ménages gabonais, en général, n'arrivent pas à épargner. Dans cette situation, la

²¹ Document de stratégie d'égalité et d'équité du genre au Gabon

couverture des dépenses liées, entre autres, au logement, à l'approvisionnement en eau potable et à d'autres dépenses vitales, est souvent hypothétique pour certains ménages surtout pauvres.

Tab 47 : Dépenses des ménages en F.cfa

Désignations	2001	2002	2003	2004	2005
Dépenses des ménages en milliards de F.cfa	1.218,8	1.272,7	1.317,2	1.362,1	1.433,4
Population en millions d'habitants	1,33	1,37	1,42	1,47	1,52
Dépense par tête en F.cfa par an	916.391	928.978	927.606	926.599	943.026
Dépense par tête en F.cfa par mois	76.366	77.415	77.301	77.217	78.586

Source : Calculs à partir d'Extraits des Comptes Nationaux

L'impact des activités urbaines sur la vie des populations est significatif sur les emplois, les revenus, la propension à épargner des ménages. Il l'est d'autant plus que la pauvreté urbaine ne cesse d'augmenter, au fil des années : le rythme particulier de l'urbanisation du Gabon renforce la concentration des ménages en ville où les besoins des ménages sont plus importants qu'en milieu rural et nécessite des revenus importants qui ne sont pas toujours garantis.

3.3.5 - Développement des relations villes-campagnes

La complémentarité ville-campagne s'est réalisée au Gabon dans les deux sens avec la contribution des voies et moyens de communications routières, fluviales, maritimes et aériennes...

3.3.5.1 – Flux des campagnes vers les villes

Une ville constitue durablement un pôle de développement pour son hinterland en fonction de sa capacité à offrir et à rendre efficaces des attractions sur sa périphérie et son monde rural immédiat. Dans le cas du Gabon, la polarisation exercée par les deux grandes villes (Libreville et Port-Gentil) est déjà relevée au point 1.1.3 ci-dessus. Cette polarisation urbaine principalement tournée vers le littoral atlantique s'explique en fait par la concentration, dans cette partie du pays, des activités économiques, des fonctions administratives, des équipements et services publics. L'attraction exercée par les autres centres urbains est moins importante.

Ce mouvement offre aux centres urbains, la main d'œuvre peu qualifiée à travers l'exode rural, des produits de rente destinés à l'exportation, des produits vivriers pour l'alimentation des populations urbaines et des matériaux pour la construction des logements ainsi que des modes de vie non urbains qui (il faut le relever) impacte parfois négativement sur les pratiques urbaines, surtout dans les quartiers sous-intégrés. Cela implique une mobilité des hommes et des biens qui nécessite, entre autres, un bon réseau routier.

3.3.5.2 – Communications

Le développement des voies de communication entre les différentes régions du pays a véritablement démarré avec l'avènement de la colonisation et a entraîné la création de

nouvelles agglomérations aux abords de ces voies. Le réseau routier classé, avec un linéaire total de 9.170 km, présente de nombreuses insuffisances quantitatives et qualitatives qui se trouvent accentuées par le caractère inopérant de l'entretien routier. La densité de route qui est de 0,03 km/km², est la plus faible de la sous-région. La proportion de routes revêtues est faible et représente seulement 10,2 %, contre une moyenne d'environ 17 % à l'échelle du continent et son état est jugé déplorable en raison du manque d'entretien. Ce réseau routier est composé essentiellement de routes bitumées, de routes en bicouches, de routes en latérite et de routes en sol nu. Son état complique la mobilité, avec de fréquentes coupures en saison des pluies qui grèvent fortement les coûts de circulation et de distribution des produits, restreignent les échanges et conduisent souvent à l'isolement de certaines zones du territoire national : ce qui amenuise fortement le potentiel de développement agricole et limite les échanges interprovinciaux et transfrontaliers.

Dans ces conditions, les activités de transport terrestre deviennent inefficaces dans le soutien qu'elles doivent apporter à la production, à la diversification de l'économie et à la lutte contre la pauvreté. C'est pour pallier cette situation déjà identifiée, il y a une quinzaine d'années, qu'en 1993, le Gabon a mis en place le programme d'aménagement du réseau routier (PARR). La première phase de ce programme visait le bitumage de 1.936 km de routes, en cinq ans. Elle devait permettre de relier, d'une part, Libreville aux capitales provinciales et aux frontières avec les pays voisins et, d'autre part, les capitales provinciales entre elles. A ce jour, douze ans après son démarrage, force est de constater que seulement 538,8 km de routes ont été aménagées, renforcées et mises en service, soit 27% du programme initial.

Au niveau rural, très peu de populations ont accès aux voies goudronnées ; 67,7% vivent dans des localités à voie principale en latérite, 21% accèdent à la localité par voie goudronnée et 5% par voie fluviale. Cela affecte encore davantage la circulation des biens et des personnes. Les moyens de transport sont eux-aussi peu développés et la plupart des ménages ruraux utilisent, pour leurs déplacements, les transports en commun (autobus, taxis brousse, bateaux et pirogues...). A la défaillance des infrastructures routières et des moyens de transports s'ajoutent l'inexistence de circuit de distribution, l'asymétrie d'information entre acteurs du marché, l'absence d'organisation des circuits de vente et la multiplicité des contrôles routiers. Ces défaillances sont causées, en partie, par la rapidité de l'urbanisation du pays qui n'a pas permis aux investissements de suivre et suscite des difficultés de mise en œuvre de la planification urbaine.

Les infrastructures de transports maritimes sont également caractérisées par des défaillances dans la qualité des services portuaires et en termes de sécurité maritime et constituent une contrainte à la croissance dans la mesure où ce mode de transport assure au moins 90 % du transport de marchandises. Ces insuffisances renchérissent les coûts d'exploitation et constituent un frein au développement des échanges intra et inter-régionaux et partant au développement de l'initiative privée.

Le système urbain gabonais présente un aspect tripolaire mal hiérarchisé et extravertie. Le grand axe de transport se situe de Libreville à Franceville, les deux points terminaux du chemin de fer. Port-Gentil se trouve isolée, seulement accessible par voie aérienne. Les autres régions, généralement très peu peuplées, présentent de petites villes reliées entre elles par des routes souvent mal entretenues ou par voie aérienne. Cela contribue

au renforcement du déséquilibre de l'armature urbaine, à la déficience des infrastructures de communication et au ralentissement de l'approvisionnement des villes en produits nationaux.

3.3.5.3 – Flux des villes vers les campagnes

Comme annoncé ci-dessus, le milieu urbain constitue un marché potentiel pour les produits et pour la main d'œuvre de l'arrière pays. Cela montre à quel point le développement rural peut dépendre de l'accessibilité du marché et des infrastructures urbains. Le milieu urbain s'impose ainsi une fois de plus comme levier incontournable pour la croissance économique.

Dans le sens inverse, les populations urbaines, issues de l'exode rural, rompent rarement avec leur terroir d'origine qui représente toujours pour elles une référence sociale difficile à abandonner malgré le nouveau mode de vie que le salariat leur procure. Elles vivent toujours en dualité, en ce sens que malgré leur vie urbaine, elles demeurent foncièrement attachées à leur terroir où elles investissent souvent pour y construire une résidence secondaire (maison au village). Comme elles préservent les us et coutumes de leur village, le retour dans ce milieu ne leur pose guère de problème : elles retournent pour y passer souvent les vacances et en fin de carrière pour y jouir de leur retraite et s'y faire enterrer après. Leur train de vie urbain, apparemment plus aisé et difficile à abandonner totalement, suscite souvent des effets d'imitation chez les jeunes ruraux qui deviennent alors des candidats potentiels à l'exode rural. La ville gabonaise, à la fois espace économique, social, culturel et politique où s'expriment les mutations socioéconomiques, constitue également un vecteur de nouveaux modes de vie vers l'hinterland qui assure un rapprochement des deux milieux dans un continuum dynamique où la réussite de l'un entraîne le succès de l'autre.

3.3.5.4 - Flux entre les villes

L'observation des flux entre les villes montre que deux provinces sont favorisées par les migrants : l'Estuaire et l'Ogooué Maritime (attraction de Libreville et Port-Gentil). Par contre, le Haut-Ogooué, en termes migratoires, n'est pas un pôle d'attraction malgré le chemin de fer. Au niveau du trafic routier, il y a la présence de trois pôles (Libreville, Oyem et Franceville) dont les échanges routiers entre les villes et villages de leurs régions sont intenses, par contre, entre ces trois pôles, les flux routiers restent encore faibles. Quatre pôles aériens se démarquent : Libreville, Port-Gentil, Franceville et Oyem.

Concernant les flux entre les centres urbains, le trafic journalier moyen annuel est plus intense sur les routes bien revêtues par rapport à celles qui ne le sont pas. Trois zones de trafic sont notées : (i) Oyem-Bitam jusqu'à la frontière camerounaise, (ii) Libreville-Lambaréné dont l'intensité diminue jusqu'à Mouila-Tchibanga et (iii) la zone correspondant au Haut-Ogooué dont l'intensité est assez importante entre Lastourville-Moanda-Franceville-Leconi mais aussi au Nord jusqu'à Okondja et au Sud jusqu'à Lekoko et Doumay²². Au niveau du transport aérien, Libreville centralise la plus grande partie du flux aérien de passagers, suivie de Port-Gentil, Franceville, Oyem et Bitam.

²² Source : PAPSUT, Volet Transports

3.4 – ENVIRONNEMENT URBAIN

3.4.1 - Présentation de la Composante "Environnement Urbain"

La ville exerce une action directe sur l'environnement naturel d'où elle prélève les ressources dont elle a besoin pour vivre et où elle rejette les déchets qu'elle produit. La protection de l'environnement urbain participe de la gestion durable des ressources, c'est-à-dire de la garantie aux générations futures des ressources et d'un environnement sain.

Situé à la lisière de la construction des ouvrages, la composante "environnement urbain" couvre un certain nombre de mesures de cohérence qui doivent accompagner tous les programmes de construction desdits ouvrages et de leur gestion. La demande dans le domaine de l'environnement urbain se décompose en trois types d'actions : (i) l'amélioration du cadre de vie (air sain, eau potable, salubrité permanente...), (ii) la protection des ressources et milieux naturels d'où la population puise pour soutenir son mode de vie et (iii) la protection contre les catastrophes naturelles.

Cette demande se manifeste chaque fois qu'une composante du développement urbain est mise en œuvre. Elle se présente alors sous forme de requêtes portant sur un certain nombre d'actions, généralement palliatives, visant à réduire les effets négatifs sur les paramètres environnementaux que sont l'air, l'eau, les déchets et la protection du milieu. La demande s'exprime par des attentes en matière de services ayant des caractéristiques précises.

Dans un pays doté de ressources naturelles exceptionnelles et confronté à une urbanisation très rapide et à la prolifération des quartiers dits sous-intégrés dans les villes, la protection et la préservation de l'environnement se pose avec acuité.

3.4.2 – Etat des ressources naturelles et de l'environnement urbain au Gabon

Au Gabon, les ressources naturelles, en général, et celles en rapport avec l'habitat et l'urbanisation, en particulier, sont en régression suite à la forte pression démographique. La situation de l'environnement au Gabon est bien résumée par la déclaration du Premier Ministre au Séminaire de lancement du Plan National d'Action Environnementale (PNAE), le 05 juin 1997 : □L'inflation démographique des villes qui concentrent les richesses et les besoins sur une fraction de plus en plus restreinte du territoire national, l'épuisement de certaines de nos ressources non renouvelables, la multiplication des risques industriels, l'apparition de nouveaux modèles de production et de consommation et leur impact sur l'économie nationale, la perversion de nos modes traditionnels de gestion de ressources naturelles, sont autant d'indicateurs des pressions qui s'exercent sur notre avenir économique.□ Les dynamiques qui sont à l'origine de cette concentration socioéconomique, au niveau urbain, sont : (i) le caractère malsain des milieux naturels d'implantation de certaines villes, (ii) le caractère récent et fortement polarisé du développement urbain, (iii) le caractère spontané et précaire de l'urbanisation, (iv) l'aspect insalubre, dégradé et enclavé des quartiers sous-intégrés, (v) la concentration de pollutions diverses, en rapport avec la multiplicité des fonctions urbaines, (vi) et la faible maîtrise des problèmes d'environnement urbain et une prise en compte insuffisante de ces problèmes dans le cadre des interventions de l'Etat.

L'environnement urbain gabonais est, aujourd'hui, très dégradé et caractérisé par :

- la faible planification des espaces à aménager et à construire : l'utilisation non planifiée du sol en tant qu'espace géographique entraîne la dispersion de l'habitat, l'extension anarchique des villes,
- l'absence de plans directeurs d'urbanisme et d'assainissement dans les centres urbains à laquelle s'ajoutent des pratiques urbaines vecteurs des risques pour la santé humaine et l'environnement : la quasi absence de drainage des eaux pluviales, l'occupation des drains naturels par des concessions, le rejet dans la nature des eaux usées et déchets ménagers des $\frac{3}{4}$ des ménages qui pollue la nappe phréatique,
- les pollutions de diverses sortes permanemment créées par les diverses unités industrielles installées dans et aux abords des villes : près de 80 unités de transformation du bois, de 340 ébénisteries en 2008, des industries de production de peintures, d'oxygène, d'acétylène, d'azotes liquide et gazeux, de savons et d'huiles... et surtout les raffineries de pétrole avec des torchères constamment brûlées qui provoquent des gaz à effet de serre,
- la mauvaise conception de certaines voiries urbaines et toitures modernes de logement et l'absence de leur entretien qui sont parfois à l'origine de ravinements causant des glissements de terrain, la destruction des maisons et d'infrastructures de développement socioéconomique,
- la pollution du fronton marin, l'insalubrité dans les quartiers sous-intégrés, les inondations récurrentes, la dégradation de la voirie urbaine qui créent des problèmes environnementaux, d'hygiène et de santé,
- la faiblesse des capacités institutionnelles (connaissance fine des ressources environnementales) pour concevoir des stratégies, outils et cadre d'intervention pertinents pour en tirer le meilleur profit,
- l'absence d'un environnement favorable au développement du secteur privé pour transformer ces potentialités environnementales en activités opérationnelles contribuant à la réduction de la pauvreté.

L'assainissement du milieu demeure complexe dans les grands centres urbains et constitue un problème d'environnement et de santé publique. Malgré les avancées notables en matière d'alimentation en eau potable et en électricité, d'importants efforts soutenus restent à consentir par le Gabon pour réaliser, à bonne échéance l'OMD 7 «Assurer un environnement durable». La faible proportion actuelle de la population n'ayant pas accès à un meilleur système d'assainissement (plus de 75%) et à la sécurité d'occupation des logements (complexité du processus d'accès à la propriété foncière et immobilière) et l'importance des quartiers sous-intégrés dans les villes en constituent des preuves bien visibles.

Par ailleurs, la forte demande de matériaux de construction par les villes constitue une source de dégradation de la nature. En effet, l'utilisation du bois comme matériau de construction de près de 40 % des logements urbains, comme source d'énergie pour la cuisson, en milieu rural (utilisation du bois de chauffe par 25% des ménages) et aussi sous plusieurs autres besoins (poteaux, piquets, perches...) ainsi que la perspective qu'il devienne meilleur marché que d'autres matériaux (ciment, terre stabilisée...) participeront à la déforestation du pays et à l'hypothèque du rôle indispensable de la

forêt d'améliorer le cadre de vie par la régulation du climat, le filtrage de l'air, l'habitat d'une flore et d'une faune utiles à l'équilibre de la nature.

La forte pression anthropique sur le bois entraîne non seulement la dégradation de la ressource bois engendrant par voie de conséquence l'érosion, les inondations et l'envasement des rivières, la pollution des cours d'eau par la sédimentation. Tout cela fait du bois un produit multifonctionnel dont la gestion durable mérite une attention particulière.

Il faut enfin signaler l'extraction anarchique (des rivières, des champs et d'autres terrains) des matériaux de construction tels que (moellons, gravier, sable, argile) qui perturbe le milieu et l'agriculture en laissant les terres arables retournées, qui contribue à la destruction des ponts par déviation des eaux, participe à la pullulation de moustiques, mouches, cafards, rats..., vecteurs de maladies dangereuses (paludisme et autres) en cas d'abandon de carrières désaffectées.

Le développement urbain au Gabon est, en définitive, dévoreuse de ressources naturelles (espace pour de grandes parcelles, couvert végétal, ressources bois et autres pour la construction de logements et ouvrages...).

3.5 – GOUVERNANCE URBAINE

La gouvernance urbaine regroupe l'ensemble des processus à travers lesquels toutes les parties prenantes dans la ville, planifient, programment, réalisent et gèrent les ouvrages et les affaires nécessaires au fonctionnement et à la vie dans la ville. Ces processus comprennent les arrangements entre les institutions du secteur, dans le contexte national. Il s'agit des questions liées à la décentralisation, à la transparence, à la responsabilisation, à la participation de la société civile et du secteur privé aux décisions et processus les concernant, au financement du secteur (processus de mobilisation). La gouvernance urbaine est ainsi indissociable du bien-être des citoyens puisqu'elle doit permettre aux populations d'accéder aux bénéfices de la citoyenneté urbaine. Elle affirme qu'aucun homme, femme ou enfant ne doit être privé de l'accès aux nécessités de la vie urbaine : logement adéquat, sécurité foncière, accès à l'eau potable, à l'assainissement, à un environnement propre, à la santé, à l'éducation et à la nutrition, à l'emploi, à la sécurité publique et à la mobilité. Elle fournit aux citoyens une plate-forme permettant d'exploiter au mieux leurs potentialités et habiletés pour améliorer leurs conditions socioéconomiques. Pour que le débat soit réellement normatif, les principes de bonne gouvernance puisent dans les principales sources telles que les instruments légaux internationaux, les engagements des conférences internationales, les expériences opérationnelles dans les villes, les programmes national et régionaux de gouvernance, au cas où ils existent.

L'une des conditions d'efficacité du système de gouvernance urbaine est déterminée par les relations entre acteurs. Compte tenu du nombre élevé des acteurs intervenant à différents niveaux, dans la mise en œuvre de la politique gouvernementale, la problématique de la gouvernance urbaine se pose en termes (i) de niveau de décentralisation, (ii) de la répartition des fonctions entre chaque acteur du secteur et la nature de ses relations avec les autres, (iii) de la capacité de chaque acteur à assurer la fonction qui lui est dévolue, (iv) de niveau de participation et d'engagement civique des acteurs, (v) de niveau de transparence dans la gestion des affaires de la cité. La

gouvernance urbaine concerne la plupart des secteurs du développement économique. Cependant, l'intensité de l'organisation en termes de décentralisation, de partenariat et de participation dépend de leurs caractéristiques propres par rapport : (i) à la dévolution des missions de l'Etat, (ii) au degré de divisibilité des biens publics, (iii) à la sensibilité sociale, (iv) à la nature des besoins à satisfaire, (v) aux conditions économiques qui prévalent...

Tab 48 : Présentation de la composante "Gouvernance urbaine"

Activités	Description	Intervenants
Décentralisation	Pour la décentralisation territoriale - Création des capacités institutionnelles - Organisation du transfert des ressources - Organisation du transfert du patrimoine Pour la décentralisation fonctionnelle - Elaboration des cahiers de charge - Choix des délégués - Exécution du contrat de délégation - Evaluation du contrat de délégation.	<ul style="list-style-type: none"> • Ministère chargé de l'Administration Territoriale, • Ministère chargé des Finances, • Ministère chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme • Ministères à compétences transférées, • Provinces et Communes, • Concessionnaires : SEEG, ONATEL, • Organismes délégués de services publics : SNI, BHG, CNSS, autres...
Contrôle des responsables	- Mise en place des organes, - Observation et évaluation, - Mesures de coercition/correction	<ul style="list-style-type: none"> • Sénat, Assemblée nationale, Cours des comptes, • Conseils municipaux, Conseils d'administration, • Société civile, associations de droit de l'homme
Transparence et lutte contre la corruption	- Mise en place des règles et normes, - Evaluation des situations, - Mesures de coercition/répression.	<ul style="list-style-type: none"> • Tous les ministères et administrations publiques, • Sénat, Assemblée nationale, Cours des comptes, • Conseils municipaux, Conseils d'administration.
Participation de tous les acteurs	- Elaboration des lois et règles liées à l'implication de la société civile, - Mise en place des structures représentant la société civile et la population, - Partenariat public-privé (PPP).	<ul style="list-style-type: none"> • Sénat, Assemblée nationale, Conseils municipaux, • Ministères, Communes, Entreprises publiques, • Entreprises privées, Société civile, populations.
Sécurité urbaine	- Lois et mesures sur la prévention de la criminalité, la sécurité urbaine.	<ul style="list-style-type: none"> • Sénat, Assemblée nationale, Conseils municipaux, • Ministères, Communes et populations.

La gouvernance urbaine est actuellement à l'état de balbutiement au Gabon. Un dispositif se met en place et tout dépendra de sa mise en œuvre effective et des bonnes pratiques qu'il permettra d'inculquer aux différents acteurs. **Promouvoir la bonne gouvernance** par la refondation de l'administration publique, la mise en place d'un environnement favorable aux affaires, la lutte contre la corruption, la concussion, l'impunité et la mauvaise gestion des affaires publiques constitue, en effet, le 4^{ème} pilier du DSCR. Pour pallier les insuffisances en la matière, le gouvernement gabonais, appuyé par le PNUD et la Banque Africaine de Développement (BAD), a formulé un Programme National de Bonne Gouvernance (PNBG) qui vise à dynamiser un ensemble cohérent de processus et mécanismes porteurs de changement et de mutation pour relever les principaux défis identifiés par les différentes études réalisées et relatives à l'accélération de la croissance économique et la promotion du développement humain durable. L'objectif stratégique est la promotion et la consolidation des pratiques de bonne gouvernance fondée sur (i) l'affermissement de l'Etat de droit, (ii) l'amélioration de la gestion des affaires publiques, (iii) l'amélioration de la participation des populations dans la gestion des affaires du pays, (iv) l'efficacité du mode de gestion

des finances publiques et (v) le développement du secteur privé par la mise en place d'un environnement incitatif.

3.5.2 – Etat de la gouvernance urbaine au Gabon

La problématique de la gouvernance se pose avec acuité au Gabon. L'analyse de la situation de la gouvernance, telle qu'elle ressort des conclusions de l'Etude sur les progrès accomplis par le Gabon sur la gouvernance (réalisée par l'ISTA, en mai 2003) et de l'Etude sur le Profil de Gouvernance Pays (PGP) du Gabon (réalisée en 2005), fait apparaître des insuffisances au regard des six critères qui sous-tendent, en général, les actions en la matière, à savoir : la décentralisation, la responsabilisation, la transparence, la lutte contre la corruption, la participation et l'existence d'un système judiciaire et juridique adéquat. On ne peut pas encore parler de gouvernance urbaine, au Gabon.

3.5.2.1 – La décentralisation

Comme déjà dit au point 1.1.4 ci-dessus, la décentralisation est à ses débuts au Gabon depuis pratiquement 15 ans. Les vrais problèmes à résoudre sont (i) le transfert réel des compétences aux communes qui tarde en raison du niveau élevé de centralisation actuel du pouvoir central, (ii) le transfert conséquent des ressources appropriées pour assumer convenablement les compétences transférées, (iii) le renforcement des capacités institutionnelles et techniques locales pour assumer efficacement les nouvelles compétences et (iv) des services déconcentrés pour servir d'interface de qualité auprès des collectivités décentralisées.

3.5.2.2 – La responsabilisation

Dans ce domaine, des efforts sont faits au niveau de l'obligation de rendre compte. La loi de règlement est élaborée avec une périodicité acceptable. La Cour des Comptes établit régulièrement son rapport sur l'exécution de la loi des finances et des enquêtes parlementaires sont diligentées. Toutefois, leurs conclusions et recommandations ne sont pas toujours suivies d'effet. Le processus budgétaire tant du point de vue de l'affectation des ressources, de leur utilisation que du contrôle présente encore quelques lacunes. Certaines dépenses notamment d'investissement ne suivent pas la procédure budgétaire normale. En cours d'exécution, le budget fait l'objet de plusieurs transferts et virements de crédits qui dénaturent la loi de finances initiale. Le retard dans la mise en place de la décentralisation rejaillit sur le niveau atteint en matière de responsabilisation qui pour l'instant reste théorique dans la mesure où les transferts de pouvoir ne sont pas encore suivis de transferts de ressources adéquates.

3.5.2.3 - La transparence

Le Gabon a fait là-aussi quelques avancées, notamment avec l'élaboration et la publication sur internet du premier rapport au titre de sa participation à l'initiative de transparence des industries extractives. Cependant, des efforts sont encore à faire en ce qui concerne l'accès du citoyen aux informations relatives à la gestion des affaires publiques. Au niveau budgétaire, l'absence d'une nomenclature permettant une classification fonctionnelle des rubriques budgétaires et l'inexistence d'un cadre de dépenses à moyen terme affectent la lisibilité de la loi des finances tant dans sa

présentation et mise en œuvre que dans le suivi de l'exécution des dépenses prioritaires. Le système de recouvrement des recettes budgétaires présente encore des lacunes qui limitent leur traçabilité. Malgré l'existence d'un code des marchés publics, le recours aux marchés gré à gré domine encore. Plusieurs textes d'application du code ainsi que les dossiers standard d'acquisition n'existent pas et devront être élaborés et diffusés, afin de renforcer la bonne application des dispositions dudit Code. Ces mesures s'étendront par la suite aux communes dont les budgets ne sont pas mieux gérés que celui de l'Etat.

3.5.2.4 – La lutte contre la corruption,

Le rapport de prospective Gabon 2025 indique l'existence d'une corruption généralisée au Gabon. Un cadre juridique et des mécanismes de prévention, d'investigation et de répression existent notamment le code de déontologie de la fonction publique. Ces différents instruments sont encore insuffisamment opérationnels en raison de leur caractère récent et de la faiblesse des moyens matériels et humains consentis pour leur fonctionnement. Leur mise en application se fera certainement, en même temps, au niveau des communes.

3.5.2.5 – La participation

La société civile, en particulier, les ONG et collectivités locales, est très peu organisée au Gabon. Cependant, le traitement de questions d'envergure nationale s'opère de plus en plus par le biais de consultations des populations, de rencontres, d'échanges, d'enquêtes et de validation. Il en est de même du secteur privé qui utilise la concertation, pour attirer l'attention du Gouvernement sur tout ce qui contribue à la dégradation de l'environnement des affaires. La société civile et, en particulier, sa composante organisations féminines, n'est pas assez structurée pour participer efficacement au processus d'élaboration des politiques, stratégies et programmes de portée nationale.

3.5.2.6 - Le système juridique et judiciaire

Le rapport général des Etats généraux de la Justice tenus en 2003, indique que l'environnement juridique et judiciaire présente des insuffisances caractérisées par de nombreux cas de non-respect de la règle de droit, l'inefficacité des institutions, les lenteurs dans l'exécution des décisions de justice. Des faiblesses de capacités institutionnelles et en ressources humaines qualifiées limitent l'efficacité des institutions judiciaires à impulser un environnement propice au développement du secteur privé et au respect des droits de l'homme.

La problématique de la promotion de la bonne gouvernance dans sa triple dimension démocratique, économique et locale se caractérise par un certain nombre de défis à relever et qui ont pour noms : les lenteurs dans la mise en œuvre d'une véritable réforme de l'administration, le retard dans la mise en place d'un véritable processus de décentralisation, la sous utilisation des mécanismes fondamentaux du jeu parlementaire et la faible efficacité des institutions consultatives. Aussi, certaines réformes de la fonction publique, en particulier en matière d'organisation des services économiques et fiscaux tardent à se mettre en place figeant ainsi, les procédures, tout

en ne permettant pas la visibilité et la transparence dans la gestion des affaires publiques.

3.6 – DÉVELOPPEMENT SOCIAL

Le développement social couvre l'ensemble des mesures cohérentes visant à s'assurer qu'aucune frange de la population urbaine ne se trouve marginalisée du fait de ses incapacités à accéder aux services offerts, à s'intégrer dans la société urbaine ou à participer à la vie de la communauté. Pris comme tel, le développement social s'identifie à la lutte contre la pauvreté (Cf. tableau ci-après).

Tab 49 : Présentation de la composante "Développement Social"

Activités	Description	Intervenants
Lutte contre la pauvreté	<ul style="list-style-type: none"> - Identification des pauvres, - Identification des besoins spécifiques des pauvres, avec leur participation, - Mise en œuvre de mesures spécifiques pour atténuer la pauvreté 	<ul style="list-style-type: none"> • Ministère chargé du plan et du développement, • Ministère chargé de l'Administration Territoriale, • Ministère chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme, • ONG, Communautés de base, population

La situation sociale est caractérisée au Gabon par (i) la pauvreté d'une proportion non négligeable de la population, (ii) le chômage des jeunes, (iii) les difficultés d'accès à la propriété foncière et immobilière, (iv) la couverture inadéquate des services sociaux de base et (v) l'ampleur du VIH/SIDA et du paludisme.

- Le taux de pauvreté de 33%, indiqué plus haut, cache d'importantes disparités : l'incidence de la pauvreté est certes plus réduite en milieu urbain (environ 30%) qui concentre, cependant, pratiquement les $\frac{3}{4}$ des pauvres. La pauvreté se manifeste également par le chômage, les inégalités de revenus, la précarité de l'habitat urbain et la marginalisation de la population rurale. La situation de pauvreté est tellement grave qu'elle prive une partie de la population d'avoir accès à l'eau potable, à l'électricité, à un habitat décent, aux soins de santé, à l'éducation...
- Le chômage est un phénomène particulièrement urbain : près de 82% du total des chômeurs résident en ville. Le taux de chômage des jeunes, qui avoisinait 18% en 2005, est également urbain et s'explique également surtout par l'inadéquation existant entre les profils des formations et la demande du marché du travail.
- Les difficultés d'accès au foncier, au crédit, aux matériaux de construction et donc à la propriété immobilière constituent des obstacles à l'amélioration des conditions d'habitat et contraignent une grande majorité des ménages urbains à vivre en permanence dans des quartiers dits sous-intégrés synonyme de taudis. L'achat (à crédit remboursable sur 10 ans au taux de 7%) d'un logement de 100 m² en agglomération nécessitera un remboursement de 157.905 F.cfa par mois et n'est donc accessible qu'à des revenus égaux ou supérieurs à 473.715 F.cfa qui est inférieur à celui correspondant au 2^{ème} quintile de la distribution des revenus des ménages de Libreville. Un tel logement ne serait accessible qu'à un peu plus de 60 % ménages.

- La couverture des services sociaux de base est notoirement inadéquate, dans tout le pays et en particulier en milieu urbain, comme cela est démontré ci-dessus au niveau de la Composante Services Urbains surtout en ce qui concerne l'assainissement : évacuation des eaux usées et excréta, drainage des eaux pluviales, ramassage des ordures ménagères...
- Le taux de prévalence du VIH/SIDA, estimé à 7,7% en 2003, a aujourd'hui atteint un seuil critique équivalant à la moyenne de l'Afrique au Sud du Sahara (5.2%) mais nettement supérieur à celui de l'ensemble des PED (1,2%). Les enquêtes de surveillance comportementale réalisées en 2007 et 2010, indiquent que les professionnels du sexe demeurent un groupe à risque élevé de transmission du VIH, avec une séroprévalence qui est passée de 20% en 2007 à 23,2% en 2009. Avec un taux de prévalence estimé à 66%, le paludisme est la première cause de mortalité au Gabon et tue donc plus que le SIDA. La tuberculose affecte encore elle-aussi plusieurs centaines de Gabonais : son taux d'incidence était de 280 pour 100.000 habitants en 2006, selon les données de l'OMS.

3.6.1 – Les besoins des populations en matière de développement social

La demande de la population urbaine en matière de développement social pourrait être déterminée si l'on dispose de l'indicateur de pauvreté urbaine, de l'écart type des revenus des populations par rapport au seuil de la pauvreté ainsi que du coût des différentes mesures de lutte contre la pauvreté.

Il s'agit de déterminer l'équivalent monétaire des impacts des politiques minimales de lutte contre la pauvreté à engager, en termes de montants à générer ou potentiellement transférables pour affranchir les différents pauvres gabonais. L'absence des données énumérées ci-dessus ne permet pas cette évaluation. Cependant, on peut dire avec certitude que ce montant est supérieur au coût de toutes les politiques et actions devant permettre au Gabon d'atteindre tous les OMD, d'ici l'an 2020, puisque les OMD ne visent pas l'élimination totale de tous les écarts en matière de sous-consommations de biens et services retenus pour les déterminants de la pauvreté. La tâche sera très coûteuse lorsqu'il s'agira de combler un jour tous ces écarts.

3.6.2 – Les efforts consentis en matière de développement social

L'offre est l'ensemble des mesures (Cf. définition de la Composante "Développement Social") initiées par la communauté nationale pour lutter contre la pauvreté. L'évolution des différents pays, à travers l'histoire, montre que le plein emploi n'a jamais vraiment existé où que ce soit surtout en milieu urbain. C'est dire que, dans ce domaine, il est rare de voir l'offre satisfaire l'intégralité de la demande. Il faudrait, dans le cas du Gabon, des sommes colossales pour y parvenir. A titre d'exemple, le coût du programme de mise en œuvre du DSCRP s'élève à 818 milliards de F.cfa rien que pour la période 2006-2008, soit une exigence d'investissement moyen annuel d'environ 273 milliards de F.cfa. La répartition de cette enveloppe affecte 193 milliards de F.cfa aux services essentiels, c'est-à-dire l'habitat et l'urbanisme (23,6%), 400 milliards de F.cfa aux infrastructures (48,9%) et le reste soit 225 milliards de F.cfa à la croissance, à la gouvernance et au mécanisme de suivi/évaluation (27,5%).

IV – REVUE DES POLITIQUES PASSES ET PERSPECTIVES DU SECTEUR

4.1 – RAPPEL HISTORIQUE DES POLITIQUES PASSES

4.1.1 – Politique en matière d'habitat

La politique mise en œuvre jusqu'à ce jour, en matière d'habitat, est caractérisée par plusieurs paradoxes qui freinent l'accès à la propriété foncière et immobilière au lieu de la libéraliser en raison des besoins qui ne sont pas négligeables. La législation foncière et domaniale avec la procédure d'attribution à double détention (provisoire et définitive) est plutôt protectionniste et contraint les demandeurs de parcelles à attendre, en situation normale, au moins cinq ans pour prétendre à une sécurité résidentielle qu'ils n'obtiendront définitivement qu'après un autre parcours de combattant pour la délivrance du titre foncier. L'obtention d'un permis de construire n'est pas non plus aisée.

Cette politique foncière a empêché la pleine réalisation des nombreuses actions pertinentes engagées par le Gouvernement pour faire face à la croissance urbaine galopante de la deuxième moitié des années 70 due au boom démographique urbain consécutif à une immigration étrangère massive doublée de l'exode rural. La viabilisation de nouvelles zones, la création de nouveaux quartiers, la construction de logements socio économiques et la mise en place de structures techniques (SNI) et de financement (FNH, CREFOGA et CRH) n'ont pas, en effet, été à la hauteur de la demande de logement puisque le Gabon se trouve, plus de trente ans après, toujours confronté à un manque crucial d'espaces à bâtir et de logements sociaux.

Ces instruments financiers publics ont échoué en raison de leur faible capacité à accorder de bonification de taux d'intérêt aux gabonais éligibles à leurs crédits. Le CREFOGA est liquidé tandis que le FNH et le CRH font actuellement l'objet d'une réforme dont les orientations ne sont pas encore connues. Malgré une importante surliquidité et la possibilité de réescompte permanent offerte par le Marché Monétaire, les banques commerciales demeurent avares en matière de crédit immobilier en raison des difficultés d'obtention de titre foncier et de l'absence notoire de marché hypothécaire. Il est prématuré de juger l'action de la Banque de l'Habitat du Gabon dont les interventions viennent de commencer.

L'extension du rôle de l'Etat (au-delà de sa mission régalienne d'encadreur, facilitateur et régulateur du secteur) par la production directe de logements et de parcelles par ses services dont les moyens financiers et humains sont très limités, les coûts élevés des facteurs de production immobilière et l'absence de politique de promotion immobilière limitent l'offre foncière et immobilière face à une demande sans cesse croissante en raison du développement rapide des villes.

Les orientations politiques actuelles visent une augmentation sensible de la production immobilière et foncière puisqu'à l'ouverture du Forum de l'Habitat du 6 août 2010, le Premier Ministre a déclaré que «Chaque Gabonais doit disposer d'un logement décent et facilement accessible qui ne le prive pas de l'essentiel des revenus mensuels». L'année 2010 a été consacrée, à cette fin, à l'aménagement foncier avec pour objectif de produire 4.120 parcelles réparties à concurrence de 2.700 pour Libreville, la

Capitale, 497 pour Franceville, 481 pour Oyem, 424 pour Tchibanga. Le budget d'investissement a alloué une enveloppe de 40 milliards F.cfa au Ministère à cette fin. Il est trop tôt de faire un bilan de la mise en œuvre de cette nouvelle orientation de la politique de production foncière. Cependant, l'absence de changement notable au niveau des services publics producteurs ne laisse pas présager un bilan meilleur dans un très proche avenir.

4.1.2 – Politique en matière de développement urbain

Il faut noter qu'il n'y a pas eu de réelle politique de développement urbain au Gabon : la croissance urbaine galopante évoquée ci-dessus s'est faite, en réalité, sans plan d'urbanisme : l'actualisation du SDAU de Libreville entreprise, depuis plusieurs années, n'est pas encore complètement achevée, les documents de planification des villes existants, très vétustes, ne sont plus d'actualité et au niveau national, l'actuel Schéma d'Aménagement du Territoire date de 1984.

La stratégie de développement urbain et des transports, formulée dans le cadre du PAPSUT pour corriger la situation créée par l'urbanisation anarchique des décennies 70 et 80, n'a eu qu'une mise en œuvre timide. Les différentes actions menées, en matière de développement urbain, se déclinent comme suit.

4.1.2.1 - Le Projet de restructuration du quartier Akébé-Likouala à Libreville

Projet pilote initié par le Gouvernement Gabonais avec l'appui financier (2,2 milliards F.cfa) de la Caisse Française de Développement (CFD), suite à l'étude de faisabilité réalisée sur les cinq quartiers sous-intégrés de Libreville (Akébé-Likouala, Cocotiers, Petit Paris, Venez-Voir et Derrière la Prison), il comprend (i) une opération de délogement/relogement prévoyant de démolir 60 maisons, (ii) des travaux de voirie et de drainage à réaliser à l'entreprise, de drainage complémentaire en amont et d'accès aux maisons intérieures à réaliser avec la participation des populations et de provision en eau potable et (iii) la régularisation foncière sous l'autorité de la municipalité.

Le retard accusé dans la mise en œuvre de ce projet pilote dont les études sont déposées, depuis 1992, dès l'achèvement de l'étude de faisabilité sur les 5 quartiers, laisse perplexe quant à la portée réelle de ce type d'opération pour solutionner le problème de la sous-intégration des quartiers à Libreville. En effet, Akébé-Likouala regroupe 8.000 habitants alors que quelques 376.000 habitants sont concernés par les besoins de restructuration sans oublier les besoins qui vont résulter de la croissance urbaine annuelle.

La régularisation foncière pourrait être difficile à mettre en œuvre devant la complexité et la lourdeur des procédures qui caractérisent le régime foncier au Gabon. Cette situation pourrait rendre aléatoire sa répliquabilité. Il faudra bien, cependant, une expérimentation avant de généraliser le processus de restructuration.

4.1.2.2 – Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU)

Le SDAU de Libreville a été initié en 1995. Aujourd'hui encore en 2010, il n'est pas toujours terminé. Initialement prévu en SDAU, cette étude s'est peu à peu transformée en plan de développement stratégique. Il reste à élaborer (i) le Mode d'occupation du sol (MOS) dont la nomenclature a été approuvée, le 11 novembre 2010 en atelier de validation, (ii) le Plan d'Occupation du Sol (POS), (iii) le plan d'action stratégique et son chiffrage et (iv) les cahiers de charges. Au vu de ce qui reste à faire, Libreville restera encore un bon bout de temps sans un SDAU.

4.1.2.3 – Le Projet Cinq Bassins Versants (5 BV)

Ce projet fait suite au schéma directeur d'assainissement réalisé en 1977 et aux études de faisabilité et avant-projets de travaux menés entre 1985 et 1992 par le Gouvernement, dans le cadre de l'assainissement de Libreville. Il a bénéficié d'un prêt de la CFD de 20 milliards de F.cfa et comprend :

- la réalisation de canaux primaires de drainage des eaux pluviales de cinq bassins versants (bassin de la Batavéa pour un linéaire de 4,7 km, bassin de Sainte Marie sur 1,14 km, bassin Sainte Anne Azambo sur 3,4 km, Bassin de Gué Gué sur 1,3 km et bassin de Lalowé sur 2,3 km) ;
- des travaux d'entretien des réseaux secondaires et tertiaires et de construction ou de réhabilitation de petits ouvrages connexes ;
- la mise en place d'un dispositif permanent d'entretien des ouvrages de drainage ;
- l'appui au comité de pilotage et la mission d'assistance du projet.

Depuis la signature de la convention de financement en décembre 1995, le démarrage du projet s'est heurté aux blocages institutionnels qui semblent être présentement levés. Plusieurs PTF seraient prêts à accompagner le Gabon pour la réalisation de cet important projet.

Outre l'aménagement de ces bassins versants, l'intérêt d'un tel projet réside, dans la mise en place d'un dispositif permanent d'entretien des ouvrages de drainage. Ce dispositif, outil institutionnel, délégataire de maîtrise d'ouvrage, doté de ressources pérennes, s'appuiera sur l'action des PME et des associations de riverains et fonctionnera sur la base du principe HIMO²³. Il pourrait mettre un terme à l'état d'abandon dans lequel sont souvent laissés les ouvrages de drainage dans la ville.

4.1.2.4 – Le Projet d'Ajustement et de Planification des Secteurs Urbain et des Transports (PAPSUT)

Comme déjà annoncé ci-dessus, le Gouvernement gabonais a formulé, entre 1996 et 2001, à travers le PAPSUT, avec l'appui de la Banque Mondiale, une stratégie urbaine, suivant une approche de planification stratégique concertée qui a connu deux périodes :

- 1996 à 1999 pour les études qui ont abouti à diverses idées pertinentes sur la législation foncière, les extensions urbaines, l'environnement sanitaire dans les villes, les équipements collectifs, les transports, l'agriculture périurbaine et les acteurs de

²³ Haute Intensité de Main-d'œuvre

la gestion urbaine et ont permis la constitution d'une énorme base de données, d'analyses et de propositions ;

- 1999 à 2000 pour les études complémentaires et des travaux de compilation qui ont permis de produire une documentation complète sur les résultats du processus sous le nom de "Collection des études de base de la stratégie urbaine du Gabon" en vue d'en faciliter la diffusion : l'objectif étant de favoriser l'implication de beaucoup plus d'acteurs dans les concertations à venir en vue d'aboutir à une stratégie qui soit enrichie et appropriée par les acteurs du développement urbain.

En raison du nombre de thèmes variés et diversifiés étudiés (Cf. Annexe 13) et d'acteurs mobilisés dans sa formulation, cette stratégie constitue un outil fondamental de planification du secteur urbain. Aucune évaluation n'a malheureusement été faite pour apprécier l'impact que sa mise en œuvre a eu sur le secteur.

4.1.2.5 – Le Plan d'Action Triennal 2000-2002 de Libreville, Programme Ville-Santé (PVS)

Dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Ville-Santé de Libreville, le Ministère de la Santé, le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat et la municipalité de Libreville, avec l'appui de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS), ont préparé, de manière concertée, un plan d'action triennal dont le but est de promouvoir les politiques municipales conformément aux principes de la Charte d'Ottawa pour la Promotion de la Santé pour Tous, à savoir : (i) élaborer des politiques saines de développement, (ii) créer un environnement favorable à la santé, (iii) réorienter les services de santé, (iv) renforcer les actions communautaires qui améliorent le milieu et (v) acquérir l'aptitude individuelle à prendre soin de soi-même. Le PVS a identifié des problèmes majeurs dans bien des domaines, notamment l'habitat, le drainage des eaux pluviales et de ruissellement, l'approvisionnement en eau potable, l'évacuation des déchets solides, l'évacuation des eaux usées et des excréta et l'accessibilité aux services de santé. Il avait préconisé comme actions spécifiques prioritaires de :

- renforcer les capacités des différentes communes d'arrondissement de Libreville et de l'Institut d'Hygiène Publique et d'Assainissement ;
- construire 12.000 logements sociaux par l'auto-construction et 300 km de voies d'accès dans les quartiers non structurés ;
- construire 60 % du réseau d'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement, réhabiliter ou construire 300 zones de voies d'accès et 200 zones du réseau d'évacuation des eaux pluviales ;
- promouvoir l'approvisionnement en eau de 1.300 familles des quartiers sous-intégrés par l'approche d'ouvrages collectifs (50 bornes fontaines et 50 lavoirs) et l'accessibilité de 1.000 familles aux ouvrages d'évacuation des eaux usées ;
- assurer la collecte des eaux usées industrielles au niveau de 10 PMI et retenir des sites pour le traitement final des rejets industriels ;
- réhabiliter les installations d'évacuation de 10 immeubles à logement ;
- assurer l'accessibilité de 20.000 familles au conditionnement à domicile de déchets ménagers et de 15.000 familles au conditionnement public ;
- promouvoir le traitement des déchets biomédicaux au niveau de 6 hôpitaux ;
- promouvoir la lutte chimique anti-vectorielle contre le paludisme et la dératisation ;

- renforcer les capacités de 60 techniciens en évacuation des excréta au niveau des arrondissements ;
- construire ou réhabiliter les ouvrages d'évacuation des excréta pour 30 écoles, 60 établissements publics (hôtels, restaurants), 10 formations sanitaires et 6 marchés municipaux ;
- équiper les communes d'arrondissement en matériels de vidange des boues de fosses septiques et de latrines et aménager un site de traitement de ce type de déchets ;
- construire des 30 centres de santé dans la ville pour assurer l'accessibilité de 90 % de la population ;
- assurer la formation du personnel et l'équipement de chaque formation sanitaire ;
- mettre en œuvre un programme de mobilisation sociale adaptée.

L'intérêt de ce Plan d'Action Triennal (2000-2002) pour Libreville réside dans sa volonté de développer les capacités des organisations communautaires de base, de renforcer la décentralisation et les capacités d'intervention des communes d'arrondissement dans la résolution des problèmes environnementaux des quartiers. Cependant, très peu de ces actions ont été effectivement réalisées.

4.1.2.6 – Le Projet Pilote de Travaux d'Infrastructures Communautaires et de Renforcement des capacités

Ce projet pilote (PROTOTIPPEE : programme de travaux d'intérêt public pour la promotion de l'entreprise et de l'emploi) a permis de tester, à Libreville, les approches développées au niveau de la Stratégie Urbaine élaborée, par le PAPSUT : nouvelles méthodes de réalisation d'opérations concertées d'amélioration de l'habitat dans les quartiers sous-équipés et soutien au secteur privé local. Plutôt que de démarrer avec une réhabilitation et une régularisation foncière d'envergure et une modification majeure des infrastructures qui auraient considérablement accru la valeur des terrains et bouleversé la composition sociale des zones ciblées, les efforts de réhabilitation des infrastructures ont plutôt porté sur des améliorations adaptées des principales voies d'accès et de transit. L'objectif était de faciliter l'accès physique aux services (transports, pompiers, ambulances...) et d'améliorer l'assainissement et le drainage dans les zones ciblées.

L'ensemble des travaux ont été réalisés par des entreprises locales sélectionnées à l'issue d'appels d'offres ouverts et concurrentiels sans surcoût notable. Des micro réalisations relatives à l'eau, l'assainissement, le drainage et les chemins piétonniers menant aux principales routes de transit ont été réalisées avec une réelle contribution des municipalités et des communautés. Des manuels ont été élaborés au fil du développement de la méthodologie du projet et une formation a été assurée sur les sites du projet. Cette expérience a été utilisée pour former des fonctionnaires locaux et des professionnels pour appuyer les communautés dans le choix des travaux à réaliser. En 2004, à la fin de l'opération, l'ensemble des acteurs ont salué les résultats du projet et demandé que l'initiative soit répliquée à d'autres secteurs. Pour répondre à ce besoin de répliquabilité, le Gouvernement a mis en place un Programme National TIPPEE dont l'objectif est de développer les entreprises locales de construction en facilitant leur accès à la commande de travaux publics au niveau d'opérations de petites infrastructures.

4.1.2.7 – Le Projet de Développement des Infrastructures Locales (PDIL)

Le PDIL a été élaboré, sur la base des résultats et leçons tirés du PROTOTIPPEE pour un accès accru aux services de base des populations des quartiers sous-intégrés de Libreville, Port-Gentil, Lambaréné, Mouila, Franceville et Oyem et un accès renforcé et durable des PME du BTP à la commande publique avec les cinq composantes ci-après : (i) opérations concertées d'amélioration des infrastructures dans les zones d'habitat sous-intégrées, (ii) renforcement des capacités des responsables municipaux et des ministères chargés de la ville et des collectivités locales, (iii) soutien au développement des PME locales du secteur de construction, (iv) soutien à la réforme de la gestion des infrastructures publiques et (v) appui à la prévention du VIH/SIDA. D'un coût total de 34,67 millions de \$EUA, pris en charge à concurrence de 72,1% par la Banque Mondiale (25 millions de \$EUA) et le reste par l'Etat gabonais, le PDIL est prévu pour s'achever fin 2011. La revue à mi-parcours de juin 2010 conclut à une satisfaction globale de l'exécution du projet. Les défis et difficultés à cette date étaient (i) le retard dans le versement des fonds de contrepartie, (ii) les difficultés d'avancement de la composante 3 « Soutien au développement des PME locales du secteur de construction », (iii) le coût élevé de la maîtrise d'œuvre technique et sociale et (iv) le manque de financement de l'entretien des ouvrages.

4.1.2.8 – Les Etudes d'Urbanisme du Secteur de BIKELE

Ces études ont été initiées en 2009, dans le cadre des orientations du SDAU de Libreville et dans la perspective des projets d'aménagement des zones d'extension de l'agglomération. Le Secteur de BIKELE constitue l'un des six pôles de développement de Libreville et ses études d'urbanisme vont contribuer à l'élaboration d'un Plan d'Occupation Général du Sol devant préciser les différentes affectations retenues pour chaque zone et définir les règles générales, servitudes et droits d'utilisation du sol. Ces études se feront en quatre (4) phases : (i) les enquêtes préliminaires, (ii) un rapport de présentation, (iii) un avant projet sommaire et (iv) un avant projet détaillé. Une variante de plan d'aménagement est déjà retenue et le démarrage est attendu.

Ces différents projets sont tous certes pertinents, cependant, un vrai problème se situe au niveau de leur mise en œuvre : soit ils sont abandonnés et jamais mis en œuvre, soit ils sont exécutés mais ne sont pas évalués ex-post pour garantir la pertinence d'une répliquabilité, mis à part les opérations TIPPEE.

L'absence de politique pragmatique d'aménagement urbain a emmené les néo-citadins à s'installer de façon anarchique et illégale sur des terrains appartenant à l'Etat, sur des parcelles non viabilisées, difficilement accessibles, souvent en forte pente ou en zone inondable, et dépourvues de voies et/ou de réseaux divers (eau, électricité, assainissement). Ces installations anarchiques ont pour conséquence la multiplication des risques d'inondation, d'éboulements, de glissements de terrain et d'incendies ravageurs, tous des phénomènes qui occasionnent d'importants dégâts et des réparations très coûteuses pour l'Etat, aussi bien sur le plan financier (indemnisation des sinistrés), que sur le plan humain (pertes de vies humaines). En outre, les sinistrés qui en sont victimes, se retrouvant sans abri, sont obligés de squatter certains édifices appartenant à l'Etat ou des aires d'utilité publique, situation qui accentue davantage leur vulnérabilité à la pauvreté et leur marginalisation.

4.1.3 – Politiques en matière de développement économique

Il n'y a pas eu de politique spécifique au Gabon en matière de développement économique en milieu urbain. Les politiques nationales de développement successives mises en œuvre par le Gouvernement ont déjà été analysées au point 1.2.3 de la présente étude. Ce qui reste à apprécier c'est la place accordée au secteur de l'habitat et de l'urbanisation sur le plan macroéconomique ainsi que les répercussions qu'elle a eu sur le développement économique. Cela revient à évaluer les budgets annuels alloués à ce secteur ainsi que les appuis éventuels des bailleurs de fonds en termes de financement des projets d'appui à l'urbanisation et à l'habitat.

Toutes les formules mises en œuvre pour appuyer le secteur de l'habitat et de l'urbanisation ont un impact budgétaire important que ce soit la politique de bonification d'intérêt à travers des mécanismes financiers tels que le FNH, le CREFOGA et le CRH, d'aide à la pierre par la production à fonds perdus de parcelles... Il en est de même pour la mobilisation de financements extérieurs au profit du secteur. L'absence de ces facilitations aurait certainement compliqué l'accès des ménages aux opérations ainsi initiées.

Comme l'Etat ne mobilise plus directement de ressources financières destinées à l'habitat urbain, à l'exception de la prise en charge des coûts de viabilisation, on peut considérer que les financements mobilisés pour l'habitat, ces dernières années, sont plus ou moins ceux qui l'ont été via le système bancaire (Cf. Tableau ci-contre). L'évolution du crédit à l'économie, sur la période 2001-2009, n'est pas assez détaillée pour donner la tendance des crédits immobiliers. Ces crédits peuvent être représentés surtout par les montants de la colonne «Long terme» auxquels il faudrait ajouter une partie des colonnes «Moyen Terme» et «Court Terme», dans la mesure où les banques déclarent, elles-mêmes, qu'une partie des crédits à court et moyen termes qu'elles octroient à leur clientèle pour les besoins de consommations diverses est, le plus souvent, affectée à des projets de construction de logement. La limitation de l'analyse aux crédits à long terme révèle une baisse des interventions des banques, entre 2002 et 2008 et une très forte reprise en 2009. Cependant, même s'il se confirme que tous ces crédits à long terme sont des prêts immobiliers, il est certain que rares sont les ménages à revenus faibles et intermédiaires qui en ont bénéficié et que leur contribution à la résolution des problèmes des vrais nécessiteux est faible.

Tab 50 : Crédit à l'économie en millions de F.cfa

n de periode	Répartition selon la durée du crédit					Total géné
	Court terme			Moyen terme	Long terme	
	Crédits de camp.	Autres crédits	Total			
001	1.951	284.763	286.714	172.573	12.376	471.6
002	-	295.787	295.787	200.310	11.794	507.8
003	-	268.233	268.233	186.952	11.225	466.4
004	-	239.217	239.217	173.640	9.804	422.6
005	-	291.615	291.615	164.591	8.468	464.6
006	-	231.717	231.717	315.972	7.839	555.5

4.1.4 – Politique en matière de gouvernance urbaine

Pour pallier les insuffisances en matière de gouvernance relevées ci-dessus au point 3.5.2, le Gouvernement gabonais, avec l'appui du PNUD et de la BAD, a formulé, en

2003, le PNBG qui vise à dynamiser un ensemble cohérent de processus et mécanismes porteurs de mutations afin de relever les défis liés à l'accélération de la croissance économique et la promotion du développement humain durable. Il s'agit de la promotion et de la consolidation des pratiques de bonne gouvernance fondée sur (i) l'affermissement de l'Etat de droit, (ii) l'amélioration de la gestion des affaires publiques, (iii) l'amélioration de la participation des populations dans la gestion des affaires du pays, (iv) l'efficacité du mode de gestion des finances publiques et (v) le développement du secteur privé par la mise en place d'un environnement incitatif. Cet important programme n'a, cependant, accordé aucune attention particulière à la gouvernance urbaine.

En dépit de quelques avancées dans la mise en œuvre du PNBG, la gouvernance dans sa triple dimension (institutionnelle, politique et économique) se caractérise aujourd'hui par : (i) une insuffisance de moyens susceptibles de permettre aux instances judiciaires de remplir leurs missions en toute indépendance, (ii) une faible capacité d'intervention de la société civile, (iii) un ralentissement des réformes de la fonction publique, (iv) un besoin d'une plus grande rigueur et de plus de transparence dans la gestion des ressources publiques et (v) une relative lenteur dans la mise en œuvre des réformes de libéralisation de l'économie. Ces lenteurs affectent notamment les fonctions de régulation de l'Etat, les structures de gestion de l'économie et celles en charge du contrôle de la gestion des finances publiques. Au regard de ce constat, le Gouvernement a inscrit, en 2010, son nouveau mandat sous le signe de l'émergence économique et sociale du pays articulée autour de quatre axes programmatiques majeurs dont la promotion de la bonne gouvernance par la refondation de l'administration publique, la mise en place d'un environnement favorable aux affaires, la lutte contre la corruption, la concussion, l'impunité et la mauvaise gestion des affaires publiques.

4.1.5 – Politiques en matière de lutte contre la pauvreté

Le DSCRIP pour la période 2006-2008 constitue, aujourd'hui, la stratégie de réduction de la pauvreté par excellence. Il présente une vision du développement du Gabon à court terme et fixe des objectifs volontaristes de développement social en cohérence avec les OMD.

Il vise à réduire la pauvreté par la mise en place d'une véritable politique de redistribution des fruits de la croissance, avec des programmes cherchant à améliorer l'accessibilité des services sociaux de base aux populations, notamment dans les domaines de l'eau, de l'habitat, du logement, de l'éducation de base et des soins de santé primaire.

Il ressort des trois rapports nationaux sur les OMD que des progrès substantiels ont été réalisés mais qu'il existe des domaines dans lesquels il est nécessaire soit d'apporter des solutions novatrices, soit d'attendre que les politiques en cours d'exécution portent leurs fruits. Des inquiétudes persistent, en effet, dans les domaines liés à l'alimentation, la nutrition, l'accès au logement, la lutte contre le VIH/SIDA, le paludisme...

Pour remédier à ces insuffisances, le Gouvernement a formulé, en 2007, un Plan Décennal de Réalisation des OMD qui décline les efforts à consentir d'ici 2015 et

orienté l'investissement dans quatre (4) domaines essentiels : (i) le capital physique, (ii) la stabilité macroéconomique, (iii) le capital humain et (iv) le capital social. La réalisation de ce plan nécessite une dépense moyenne globale de l'ordre 209 milliards de F.cfa par an. La répartition sectorielle du coût global de mise en œuvre de ce plan montre la dominance de l'éducation avec 28% de la dépense suivie de la santé (24%) et de la lutte contre la faim (22%). Les différents objectifs et résultats attendus seront déclinés dans le DSCRIP en cours de rédaction pour la période 2011-2013.

4.1.6 – Politique en matière d'environnement urbain

De nombreuses études ont révélé les problèmes majeurs dans la gestion de l'environnement : forte pression sur l'exploitation de certaines ressources naturelles, faible planification des espaces à construire entraînant des constructions anarchiques, pollution au sein des agglomérations urbaines et rurales, mauvaise gestion des ressources en eau potable, manque d'entretien des infrastructures et équipements collectifs...

Face à ce diagnostic, le Gouvernement a entrepris un certain nombre d'actions afin de concilier l'intérêt économique et la gestion des ressources naturelles : élaboration d'une politique nationale de gestion des risques environnementaux, réalisation d'études sur les niveaux de pollution des eaux et des sols dans les sites d'exploitation du pétrole et du manganèse, de nombreux projets initiés dans la perspective d'une gestion durable des forêts, plusieurs projets d'aménagement forestier, de reboisement et de protection des parcs nationaux, arrêt d'exportation des grumes et mise en place d'une fiscalité environnementale.

Il a été également mis en œuvre une politique environnementale fondée sur quatre textes de loi : le Code de l'Environnement, le Code Minier, le Code de la Pêche et la loi n°16/01 du 31 décembre 2001 relative à l'aménagement des forêts et la transformation locale du bois. A cela se sont ajoutés plusieurs outils stratégiques : le Plan National d'Action Environnemental (PNAE), la Stratégie Nationale et le Plan d'Action pour la Conservation de la Biodiversité (SNPA-DB), le Plan d'Action Forestier National ou Tropical (PAFN ou PAFT), la Première Communication sur les Changements Climatiques (CC).

Le PNAE, achevé fin 1998, a bien relevé les problèmes d'environnement urbain, d'habitat et de cadre de vie et en a identifié les causes majeures : nature contrastée et complexe des sites des villes, insuffisance des réseaux d'assainissement, inefficacité de l'approche de restructuration de quartiers spontanés, occupation illégale et désordonnée des sols, absence de service et de programme de maintenance et d'entretien, absence de prestataires d'assainissement, de textes réglementaires, insuffisance de sensibilisation des populations... Ces problèmes se traduiraient par de mauvaises conditions d'hygiène et de prolifération des maladies hydriques telles que les diarrhées et le paludisme.

Malgré le caractère exhaustif du diagnostic et des mesures préconisées pour assainir l'environnement urbain, on constate que le PNAE n'a pas dégagé de priorités, n'a pas établi d'échéancier de réalisation des actions. Les actions proposées sont restées trop générales et peu opérationnelles et les mesures n'ont pas été évaluées.

S'agissant particulièrement des catastrophes naturelles, le point 4.1.2 ci-dessus en résume les causes et conséquences au Gabon et montre la faiblesse des capacités d'intervention dans ce domaine vital. De 2002 à 2005, le Gabon a été frappé par différents sinistres, comme l'illustre le tableau ci-contre, à une période où le pays ne possédait pas,

en effet, de dispositif opérationnel pour lutter contre des évènements pareils. Les coûts financier et humain y liés sont énormes.

Le Gabon se

situe au stade embryonnaire en matière de gestion des catastrophes qui s'effectue alors, au coup par coup, par des actions ponctuelles organisées au gré des disponibilités financières. Cette situation conduit à une accumulation des dossiers de demande d'aide aux sinistrés, dont la satisfaction nécessite un effort financier estimé à 5 milliards de F.cfa²⁴.

La mise en place d'une véritable politique de gestion des catastrophes se heurte à un certain nombre de contraintes socioéconomiques et institutionnelles dont les plus importantes sont, d'une part, l'absence de concertation et de collaboration entre les administrations chargées de la gestion des catastrophes et, d'autre part, le manque total de moyens d'investissement, de fonctionnement et d'intervention des services chargés des catastrophes. Toutefois, la promulgation de la loi relative aux Plans d'Exposition aux Risques et la mise en place de la plateforme nationale en matière de prévention et de gestion des catastrophes constituent une avancée significative vers une politique de gestion rationnelle des catastrophes. En outre, au niveau régional, le Gabon a adhéré au réseau africain de gestion des catastrophes, sous la conduite de la section de l'ONU chargée de la Stratégie Internationale pour la Prévention des Risques de Catastrophes.

L'absence de véritable politique de préservation et de protection de l'environnement urbain hypothèque la réalisation par le Gabon, d'ici 2015, de l'objectif 7 des OMD. Le récent rattachement du secteur de l'environnement et du développement durable au Ministère chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme et la création d'une cellule chargée du Mécanisme de Développement Propre (MDP) favoriseront certainement une meilleure priorisation des interventions et, par là, une attention plus soutenue à l'environnement.

4.2 – CONTRIBUTION DES DIFFÉRENTS ACTEURS AU DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR

Les données sur le financement du secteur urbain sont peu nombreuses et difficiles à collecter. Il s'agit en l'occurrence des dépenses d'investissement urbain ou de prise en

Tableau 51 : Typologie des catastrophes naturelles, 2002-2005

Type de sinistres	Glissement de terrain, éboulement	Incendie	Inondation	Effets des vents (Tornade, orage, foudre)	Accidents de circulation routière	Accident de circulation aérienne
Nombre de sinistrés	14	33	109	657	38	19
Coût F.cfa	197,8	97,1	112,8	213,7	32,6	81,0

Source : Données enregistrées par la Direction Générale du Bien-être

²⁴ DSCR 2006

charge de services directement par le budget de l'Etat (par exemple, le ramassage des ordures dans certaines villes ou les travaux réalisés en milieu urbain par le Ministère de l'Équipement). A cela s'ajoutent les dépenses d'investissement effectuées sur les comptes et budgets des communes urbaines. Les investissements réalisés par les autres acteurs urbains nationaux (entreprises publiques, secteur privé formel comme informel, secteur communautaire, ménages) sont encore plus difficiles à saisir. Ceux provenant des Partenaires Techniques et Financiers (PTF) sont par contre plus disponibles mais doivent être traités avec beaucoup d'attention pour éviter tout double emploi dans la mesure où une importante proportion est prise en compte par la comptabilité nationale (investissements publics financés avec l'aide extérieure, prêts, dons...).

4.2.1 – Contribution de l'Etat au Développement du Secteur

Pendant longtemps, l'Etat a été un des plus gros investisseurs urbains. L'amenuisement de ses moyens, au fil du temps, l'a contraint à diminuer sa contribution.

Les recettes pétrolières jouent un rôle croissant dans les recettes (42% en 1992, 62% en 1997) et les rendent de plus en plus dépendantes des fluctuations du prix du brut sur le marché international. La politique d'ajustement structurel des années 90 a engendré une augmentation mesurée des dépenses, en général, et une réduction des investissements au moment où les autres grands postes (dépenses courantes de l'Etat) sont demeurés relativement stables. Dans ces conditions, l'investissement s'est réduit dans les grands travaux, et aussi dans le secteur urbain (Cf. Annexe 14a).

Comme le montre l'Annexe 14b, la chute a été très rapide : en deux ans, les investissements urbains de l'Etat se sont réduits de 95%. Ils sont ensuite restés très bas jusqu'en 1992, puis ont amorcé une légère reprise, sans atteindre pourtant les 10% de ce qu'ils représentaient en période de bonne conjoncture. La tendance est restée la même sensiblement, dans les années 1995-1999. La situation n'a pas non plus changé au cours de la période 2000-2005. Le principal nouvel apport de l'Etat a été les subventions pour le ramassage des ordures à Libreville.

Il faut dire que les infrastructures urbaines n'ont, en règle générale, pas bénéficié de financement à la hauteur du rôle de premier plan joué par les villes dans la croissance économique au Gabon : ce financement a représenté moins de 10% des investissements publics, au cours des deux dernières décennies avant le DSCR. Il a été souvent mis en place grâce aux ressources pétrolières et dépend parfois des décisions prises à des occasions spéciales telles que les Fêtes tournantes.

L'habitat et les infrastructures ont connu, par contre, un regain d'intérêt, au cours du DSCR 2006-2008 qui avait prévu d'investir 31,2 milliards de F.cfa au profit de l'habitat et 403 milliards pour l'amélioration des infrastructures. L'évaluation de la mise en œuvre de la stratégie permettra d'apprécier le degré de concrétisation de ce regain d'intérêt. On peut, cependant, déjà relever que la mise en œuvre du DSCR a permis d'améliorer les infrastructures urbaines par l'aménagement de parcelles à Angondjé, le renforcement des infrastructures (à Libreville, Port-Gentil, Mouila, Lambaréné et Oyem

et le renforcement du FER, à travers le Projet PDIL, la mise en place d'une agence de régulation des transports terrestres, le recentrage des activités aéroportuaires au niveau de Libreville et de dix aéroports provinciaux, l'extension et le rééquipement du port d'Owendo, la construction d'un port en eau profonde à Port-Gentil, la construction d'un port minéralier et l'extension de la voie ferrée au Cap de Santa Clara, la construction d'un port à Mayumba et le développement du transport lagunaire et fluvial sur le fleuve Ogooué et la lagune Fernand Vaz. D'autres projets tels que le bitumage des routes (PK0 - PK 12 ; Franceville-Léconi-Kabala), l'aménagement des bassins versants de Libreville et Port-Gentil, la construction et l'exploitation de deux centrales au fil de l'eau (FE 2 à Mitzic et à Fougamou) et la construction d'une ligne de transport d'énergie sont également à noter.

Aujourd'hui, le secteur semble faire réellement partie des priorités du Gouvernement qui projette de consacrer, durant la période 2010-2016, une enveloppe de 300 milliards de F.cfa à l'habitat, au logement, à l'urbanisme et 1.500 milliards à l'équipement, aux infrastructures et à l'aménagement du territoire. Le redéploiement de 10,7 milliards de F.cfa, par le cadre du Budget Rectificatif 2010, au profit de l'accélération du Programme national d'habitat social et le désenclavement du Quartier Kinguéle constitue une illustration de cette volonté politique. Les quelques acquis du PNBG tels que le Cadre de Dépenses à Moyen Terme, la budgétisation par objectif, le renforcement institutionnel de la Direction Générale des Marchés Publics devraient désormais permettre une meilleure affectation des ressources aux besoins prioritaires.

4.2.2 – Contribution des Villes au Développement du Secteur

Cette contribution peut être appréciée à travers les ressources des villes et les divers usages qu'elles en font.

4.2.2.1 – Le financement des activités urbaines par les villes

Le niveau des moyens financiers des collectivités locales est essentiellement dépendant du Budget de l'Etat, de l'évolution de la conjoncture économique et des capacités de recouvrement des services municipaux. L'Annexe 15b qui donne la moyenne annuelle des recettes en millions de F.cfa des 10 plus grandes communes sur la période de cinq ans (1993 à 1997), montre que les villes caractérisées par une activité extractive importante (Port Gentil et Mouanda) ont des ressources par habitant qui font à peu près le double de celles des autres villes de même taille. Le budget de Libreville (sans les financements directs de l'Etat pour le service d'enlèvement des ordures) est de 15.000 F.cfa par habitant et par an, sur la période alors que les petites villes se "débrouillent" avec moins de 5.000 F.cfa qui ne suffisent même pas pour couvrir les services urbains normaux (salaires et fonctionnement) : ce qui les empêche évidemment tout investissement important.

En francs courants, ces ressources locales se sont améliorées mais toujours avec le concours important de l'Etat-Providence. En effet, sur la période 2001-2003, les moyens financiers mis par l'Etat à la disposition des communes étaient de l'ordre de 24.000 F.cfa par habitant par an mais ne leur ont pas permis de rendre aux populations d'autres services que l'état-civil, la police et la collecte des ordures ménagères.

Les dépenses de fonctionnement absorbent, par conséquent, la grande majorité des recettes des villes. La marge disponible pour les investissements est très insignifiante. Les rares investissements sont financés par l'Etat qui utilise, pour cela, des revenus tirés du commerce extérieur (bois, pétrole et autre minéral) et l'aide extérieure. Lorsque l'Etat se trouve en situation financière difficile, comme c'est le cas depuis 1986, le niveau d'investissement pour l'aménagement urbain est réduit de façon drastique, les Communes n'ayant aucune ressource pour pallier la défaillance des finances publiques. Le rétablissement de mesures de rigueur fiscale (amélioration du recouvrement ou élévation de la pression fiscale et parafiscale) étant politiquement impopulaire, on s'engage dans un processus de dégradation progressive qui rend ensuite toute amélioration très problématique. La disponibilité des données et informations fiables sur les finances locales couvrant au moins les dernières années aurait permis aux analyses faites ci-dessus de gagner en pertinence.

4.2.2.2 - La maîtrise d'ouvrage locale

La faiblesse des moyens financiers se répercute sur la capacité communale en matière de maîtrise d'ouvrage. Les communes n'arrivent pas à se doter de ressources humaines compétentes et d'instruments et d'outils adaptés aux exigences du développement urbain. En termes de capacité technique, même les deux plus grandes municipalités (Libreville et Port-Gentil) connaissent de grandes lacunes.

En dehors des services déconcentrés du Ministère de l'Équipement, des Infrastructures et de l'Aménagement du Territoire, les communes n'ont pas de structure de maîtrise d'ouvrage, d'appui-conseil, de financement du développement urbain... Cette situation a comme répercussions (i) les difficultés pour les communes d'assurer la maîtrise d'ouvrage des programmes, projets et investissements mis en œuvre sur leur territoire respectif, la gestion inappropriée et le manque d'entretien des équipements et infrastructures. Il en résulte une dégradation rapide des ouvrages dont la mise en place a souvent coûté très cher.

Dans le domaine des compétences, si les cadres et techniciens supérieurs disposent, le plus souvent, de connaissances de base solides dans leur spécialité, la formation qu'ils ont reçue et l'expérience qu'ils ont acquise ne les ont pas préparés à certaines responsabilités. Les manques à combler concernent presque tous les cadres et techniciens, quelles que soit leur spécialité. Les compléments de compétence à apporter portent principalement sur les points suivants : (i) techniciens d'entretien et de maintenance, (ii) organisation des opérations (mise en œuvre, contrôle, suivi), (iii) gestion des budgets, (iv) responsabilité et techniques de la maîtrise d'ouvrage, (v) techniques pédagogiques pour l'exercice des fonctions de conseil aux entreprises et aux groupes de population, (vi) animation de groupe, (vii) techniques de programmation des opérations et de suivi/d'évaluation, (viii) connaissance des entreprises et de leurs modes de fonctionnement, (ix) connaissance des populations ainsi que des procédures de concertation.

Au-delà des connaissances, il est tout aussi important d'adapter le profil des cadres et techniciens aux nouvelles conditions dans lesquelles ils vont exercer leurs fonctions. Cela concerne en particulier l'aptitude : (i) au dialogue, à la concertation et au travail en

équipe, (ii) à l'évaluation et à l'adaptation des modalités d'exécution, (iii) à l'organisation, (iv) la pédagogique et de conseil.

4.2.3 – Contribution du Secteur Privé au Développement du Secteur

Beaucoup d'entraves subsistaient au développement du secteur privé, il y a cinq ans, lors de la préparation du DSCR. Elles portaient sur l'étroitesse du marché gabonais, le coût élevé et la faible qualité des infrastructures, l'insécurité judiciaire, la lourdeur des diverses procédures administratives souvent opaques et discrétionnaires, la concurrence du secteur informel, la rigidité du marché du travail, les difficultés d'accès au financement bancaire (contraintes qui pèsent davantage sur le secteur privé local que sur les investisseurs étrangers) et les faiblesses du cadre juridique et judiciaire. L'ampleur de ces entraves ont, en 2006, entraîné le classement du Gabon 132^e sur un total de 175 pays, selon le degré de facilitation de l'exercice des activités privées (Source : Banque Mondiale, *Doing Business*, septembre 2006). La durée d'exécution des contrats, par exemple, était 2 fois plus longue au Gabon que la moyenne des pays d'Afrique Subsaharienne.

D'importantes mesures ont été mises en place, ces dernières années, dans le cadre du PNBG, pour sécuriser l'environnement des affaires et faciliter l'exercice des activités du secteur privé au Gabon mais aucune évaluation n'est encore disponible pour apprécier les effets de cette nouvelle orientation.

Les obstacles, dans le cas spécifique des activités liées au secteur du développement urbain et de l'habitat, sont les difficultés d'accès au foncier et au crédit, d'obtention de permis de construire, la cherté des matériaux de construction... Il existe également plusieurs promoteurs immobiliers mais, en raison du coût excessif de construction, leur production est difficilement accessible aux ménages à revenus faibles et intermédiaires qui constituent l'écrasante majorité en milieu urbain. La production et la commercialisation des matériaux de construction sont essentiellement l'œuvre des entreprises privées : il s'agit des unités de transformation de bois et industries de production de peintures dont dispose le pays. Même si le crédit au logement ne fait pas partie de leur portefeuille, les banques privées au Gabon estiment qu'une forte proportion des prêts à court et moyen termes qu'elles accordent est le plus souvent destinée à la construction de logement. Une autre contribution au développement urbain au Gabon est le rôle des architectes et ingénieurs privés dans la conception et la mise en œuvre des ouvrages et constructions urbains.

L'industrie de la construction et des services est dominée par des entreprises étrangères, qui ont recours à l'utilisation massive de techniques très capitalistiques chères et pas toujours adaptées aux opérations de réhabilitation d'infrastructure dans les quartiers, par exemple. Le Gabon regorge certes de PME mais celles-ci interviennent soit en sous-traitants des entreprises étrangères, soit, dans le cadre du secteur informel, en tant que petites corporations ou comme tâcherons individuels. En l'absence de mécanisme financier formel approprié, ces PME connaissent des problèmes de trésorerie et de financement de leur développement.

Si l'on se réfère à l'expérience vécue dans le cadre des opérations pilotes, en particulier l'opération récente dans le quartier Avéa à Libreville, il ressort que les micros et petites

entreprises ne sont pas en état d'assurer sans problèmes majeurs la réalisation des opérations qui leur sont confiées, principalement pour des difficultés liées à (i) la maîtrise du calcul des coûts et élaboration des devis, (ii) la programmation du travail et l'organisation des approvisionnements, (iii) la gestion de la trésorerie, (iv) l'organisation des chantiers et la conduite et la gestion du personnel, (v) le contrôle des travaux et le respect des prescriptions et des plans...

Le secteur privé est aussi présent, à travers notamment la Société d'Energie et d'Eau du Gabon (SEEG) qui assure, sur toute l'étendue du Gabon, la production et la distribution de l'eau potable et de l'électricité. Privatisée depuis 1997, elle est concessionnaire de l'Etat sur la base d'une convention qui lui confie la charge de tous les investissements nécessaires au développement des infrastructures dans ces deux domaines.

Le secteur privé est également l'acteur principal de la gestion des déchets solides urbains. Les prestations de collecte et de transport des ordures ménagères à Libreville sont assurées par les sociétés Gabon Propre Service (GPS), Antigone et la Société de Valorisation des Ordures du Gabon (SOVOG), alors que la gestion de la décharge à Mindoubé (buttage et terrassement des ordures ainsi que leur recouvrement par du sable) est assurée par la SOBEA, une société de travaux publics et de voirie. Ces sociétés interviennent sur la base de contrats passés avec le Ministère de l'Equipement et de la Construction ou avec les municipalités. La société SGA assure, à Libreville et Port-Gentil, les prestations de collecte et de transport des ordures et la gestion des décharges. La Société GPS assure, à Franceville, la collecte et l'évacuation des ordures dans les deux grands marchés (Poto Poto et Akou) et le curage des caniveaux et rigoles sur les artères principales. D'autres prestataires privés sont payés par les sociétés minières ou pétrolières pour assurer la collecte des ordures dans les cités où loge leur personnel. C'est le cas notamment de la SATRAM dans la cité Roger Butin à Port-Gentil, dans le cadre d'un contrat passé avec ELF Gabon.

4.2.4 – Contribution du mouvement associatif au Développement du Secteur

Le mouvement associatif et des organisations communautaires de base est très peu développé, en milieu urbain au Gabon qui n'a pratiquement pas de tradition collective. L'Association Gabonaise de Lutte contre l'Insalubrité (AGLI) connaît, cependant, une activité significative à Libreville, en particulier dans les travaux de désherbage, de débroussaille et de curage de caniveaux.

Les associations étant pour la plupart très récentes dans le pays, il n'existe pratiquement pas de savoir-faire populaire sur : (i) les règles de fonctionnement des associations, (ii) l'animation des groupes, (iii) la gestion de base d'une structure collective, (iv) les techniques d'enquête participation et de diagnostic participatif auxquels ils sont appelés à être associés, (v) la connaissance des textes régissant les responsabilités et le fonctionnement de leurs partenaires publics, des dispositifs de planification/programmation et d'études de faisabilité des projets, de lecture de budget.

Par ailleurs, le développement de la participation des membres des associations à des travaux de réalisation d'infrastructures comme à la gestion d'équipements collectifs, suppose la mise en place de dispositifs de formation dans les domaines techniques et



de la gestion de base des services fournis à des usagers. Il s'agit ici de formations professionnelles de base dans une version simplifiée, susceptible pour les bénéficiaires de poursuivre progressivement l'amélioration de leurs qualifications au fur à mesure de leur participation à des chantiers et pour certains d'entre eux de se transformer en structures professionnelles d'entreprise.

4.2.5 – Contribution des Partenaires Techniques Financiers (PTF) au Développement du Secteur

La plupart des PTF présents au Gabon se sont peu intéressés à l'habitat en général et au logement en particulier. Les seules interventions dans ce domaine, essentiellement concentrées dans la mise en place de mécanismes de financement du logement, se sont limitées à quelques prises de participation dans l'Office National de l'Habitat et dans la Société Gabonaise d'Équipement Immobilier (SGAEI)..., aux prêts concessionnels octroyés jusqu'en 1975 à la SGAEI, par l'ancienne CCCE, pour la réalisation de logements en location simple, à la mise en place d'une ligne de crédit de l'AFD de 6,2 milliards de F.cfa pour alimenter le CRH à son démarrage et les études de faisabilité pour la réhabilitation/recasement de certains quartiers sous-intégrés par la Banque Mondiale et l'AFD.

Le secteur infrastructurel et urbain, quant à lui, a toujours bénéficié d'une attention particulière des PTF. Au cours des 30 dernières années, l'AFD, par exemple, a engagé, au Gabon, plus de 40 millions d'Euros par an principalement en faveur des infrastructures aéroportuaires (extension et modernisation de l'Aéroport de Libreville en 1988), portuaires (construction du port minéralier d'Owendo en 1988), routières (route Eboro-Oyem-Mitzic en 1993), électriques (barrages de Kinguélé, Tchimbélé en 1975 et Poubara en 1981) et téléphoniques (équipements permettant une couverture globale du territoire). Les autres PTF, bilatéraux et multilatéraux, ne sont pas en reste. **Pour leur cycle respectif de coopération, en cours d'achèvement, les stratégies d'intervention ont, en effet, beaucoup mis l'accent sur les infrastructures :**

- L'intervention de la BAD (stratégie par pays 2006-2010) a concerné en particulier l'amélioration de l'accès aux infrastructures (transport, assainissement, télécommunications, électricité) et de renforcement de la gouvernance (efficacité de l'administration, efficacité de la dépense publique et amélioration du climat des affaires) le tout pour une somme totale de 177,08 milliards de F.cfa.
- Au cours de son cycle 2005-2010, la Banque Mondiale, quant à elle, tout en concentrant son intervention sur l'amélioration de la gestion des ressources publiques dans le but d'augmenter leur impact social et l'amélioration du climat des affaires, n'a pas ignoré l'amélioration de l'accès aux infrastructures dans les quartiers sous-intégrés, le secteur de l'électricité, l'amélioration des procédures de marchés publics, les travaux HIMO, le pavage de voies pour lesquels elle a contribué pour 60,82 millions de \$ EUA.
- Le PNUD, à travers son plan cadre d'aide au développement 2007-2011, s'est occupé de l'amélioration de la gouvernance, du développement local et de la gestion des déchets solides urbains à Libreville avec une enveloppe totale de 3,076 milliards de F.cfa.

 - Etude diagnostique pour un projet de formulation d'une Stratégie Nationale d'Habitat et de Développement Urbain - 

- L'AFD, dans le cadre de sa stratégie pour la période 2006-2010, s'est engagée pour 124,64 milliards de F.cfa pour l'axe routier Libreville-Yaoundé, la voie express Pont Octra - Port d'Owendo à Libreville, l'eau potable, l'aménagement et réhabilitation de 17,4 km de drains dans les bassins versants centraux de Libreville, la réhabilitation du réseau de collecte et de drainage des eaux pluviales et l'assainissement (latrines et station de traitement des déchets de vidange) dans les quartiers défavorisés de Port-Gentil.
- L'Union Européenne, dans le cadre du 9^{ème} FED, 2002-2007, a financé le renforcement des capacités en entretien routier, l'appui au FER2 et la constitution d'une base de données géologiques et minières et l'hydraulique villageoise, dans le Ht Ogooué, la Ngounié pour un montant de 32,02 milliards de F.cfa.
- L'Accord de confirmation triennal 2007-2010 du Fonds Monétaire International (FMI) a engagé 117,3 millions de \$ EUA pour la réforme macroéconomique, la mise en œuvre du DSCRIP et la promotion de la bonne gouvernance et de la transparence au Gabon.
- L'Italie est aussi intervenue dans les infrastructures, l'électricité, l'eau, les transports, la mobilité urbaine...

L'annexe n° 16 donne les détails de ces interventions par PTF et par projet. La plupart des PTF sont en train de préparer leur stratégie d'intervention pour les années à venir. Les infrastructures urbaines semblent figurer parmi les secteurs prioritaires de ces futures stratégies en raison des besoins de développement des villes du Gabon. La stratégie nationale de développement urbain et d'habitat pourrait donc bénéficier de l'accompagnement de ces PTF si elle figure dans les priorités du Gouvernement.

4.3 – DÉFIS ACTUELS ET FUTURS À RELEVER POUR LE DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR

Il s'agit de pouvoir combler à terme les différents écarts entre la demande et l'offre constatés dans les différents sous-secteurs.

4.3.1 – Défis liés au foncier

Les défis majeurs, à ce niveau, sont essentiellement de deux (2) ordres. Il s'agit de :

- **L'aménagement de 135 à 178 hectares de terrain par an pour satisfaire la demande de parcelles constructibles : Les $\frac{3}{4}$ de la superficie du Gabon sont occupés par la forêt. Il reste donc pour l'ensemble des établissements humains environ 67.000 km² desquels il convient de déduire les superficies occupées par l'eau, les montagnes inhabitables et autres bas-fonds et marais... C'est dire que, malgré le faible peuplement actuel du pays, les ressources foncières pour l'habitat nécessitent une gestion plus rationnelle. Ce défi se renforce par les velléités foncières de la population qui, semble-t-il souhaiterait des parcelles de grande taille pour se loger.**
- **La garantie de la sécurité foncière pour tout ménage (propriétaire comme locataire) : c'est-à-dire le droit de tout individu ou groupe à une protection effective de l'Etat contre les expulsions illégales. Ce droit est concrétisé lorsqu'un ménage dispose de documents qui peuvent être utilisés comme preuve de son statut et bénéficie d'une**

protection de facto ou perçue comme telle contre les expulsions forcées (Cible 11 des OMD). La procédure peu accessible et longue de délivrance du titre foncier complexifie ce défi. La révision de la législation foncière dans le sens du raccourcissement des étapes et de la célérité d'accès à la propriété, tant annoncée, nécessite une réelle volonté politique et aussi plus d'équité dans l'accès.

4.3.2 – Défis liés au logement

- La construction par an d'environ 3.000 à 5.000 logements accessibles aux ménages à revenus faibles et intermédiaires n'est pas aisée. La complexité de ce défi relève, d'une part, de la cherté des matériaux de construction et du crédit immobilier et, d'autre part, des limites de la capacité des entreprises de la place et des constructeurs à réaliser ce gigantesque projet si les ressources financières venaient à être mobilisées.
- La garantie aux logements des qualités de durabilité et d'habitabilité exigées par la Cible 11 des OMD n'est pas non plus facile à assurer. Un logement est considéré comme durable s'il est localisé sur un terrain qui ne comporte pas de risques majeurs et s'il est constitué d'une structure permanente suffisante qui protège ses occupants des conditions climatiques telles que pluie, chaleur, froid, humidité. Un logement est considéré comme doté d'une surface habitable suffisante si chaque pièce est partagée par au plus deux personnes.
- La formulation et la mise en œuvre effective d'un code d'urbanisme et de construction, la simplification du processus de délivrance de permis de construire et un meilleur suivi sur le terrain des constructions sont aussi indispensables pour compléter le dispositif devant contribuer au relèvement des conditions de vie et d'habitat de la population.

4.3.3 – Défis liés aux matériaux de construction

Ici, les défis majeurs s'expliquent surtout par la cherté et la rareté des matériaux de construction, c'est-à-dire :

- La réduction de la dépendance du Gabon vis-à-vis de l'Extérieur en matière de matériaux de construction pour contribuer à l'équilibre des balances commerciale et des paiements sans renoncer à mettre à la disposition des constructeurs des matériaux bon marché dans le but d'accroître l'accessibilité des gabonais au logement.
- La fourniture aux populations des matériaux locaux de construction accessibles financièrement et techniquement, disponibles, durables, sécurisants, écologiques, conformes aux normes et règles en vigueur, tenant compte de la préservation et de la protection de l'environnement.
- L'adéquation entre les revenus des ménages et le niveau des prix des matériaux les plus utilisés dans la construction du logement, tels que le ciment qui reste élevé par rapport à la moyenne régionale.

4.3.4 – Défis liés au financement du logement

Dans ce domaine, les défis sont étroitement liés aussi bien à la politique nationale qu'à la réglementation communautaire et sont, entre autres :

- La facilitation de l'accès au crédit immobilier en le rendant disponible et bon marché à toutes les couches sociales pour améliorer l'accès à la propriété foncière et immobilière : cela revient à trouver la meilleure adéquation possible entre, d'une part, les revenus des ménages surtout faibles et intermédiaires et, d'autre part, les conditions du crédit immobilier (taux d'intérêt, durée de remboursement, garanties à fournir...). On estime que le taux d'intérêt approprié devrait se situer entre 5% et 7% l'an. Le crédit immobilier est par essence à long terme (10 à 20 et pourquoi pas plus) qui est excessivement cher quel que soit le taux d'intérêt : le bénéficiaire paie, en fin de période, plusieurs fois le capital emprunté. Il s'agit donc de combiner au mieux la durée du crédit avec le taux pour que le crédit accessible aux petits revenus aussi.
- La mobilisation de ressources financières longues et bon marché pour permettre aux institutions financières de prendre le risque immobilier et contribuer à la satisfaction de la demande foncière et immobilière : le défi à relever, à ce niveau, est multiforme dans la mesure où la BEAC a abandonné la politique sélective de crédit et que la politique de refinancement actuelle ne semble pas attirer les banques.
- L'accroissement de la capacité d'absorption du pays : il est constaté que les projets d'habitat ont toujours été exécutés avec lenteur. La faiblesse de la capacité d'absorption provient généralement du manque de compétences suffisantes, surtout au niveau des travaux de viabilisation et de construction de logement (second œuvre). Lorsque des ressources seront levées, aussi bien de l'Intérieur qu'à l'Extérieur du pays, il faudrait en faire usage, à bonnes fins et dates, pour éviter des pénalités de retard de décaissement et un renchérissement du produit des opérations d'habitat. Si les capacités du secteur ne sont pas renforcées, ce risque potentiel a de fortes probabilités de se concrétiser.
- La capacité de l'Etat à supporter une grande partie du coût de construction et à proposer des produits financiers « adaptés » à l'insolvabilité relative des ménages ciblés par l'habitat social.
- La capacité de l'Etat à promouvoir et à encadrer, comme en Zone UEMOA²⁵, le réseau naissant des institutions de micro finance qui, mieux que les banques, parvient souvent vite à développer un climat de confiance avec les populations à revenus faibles et intermédiaires, en matière de crédits en tout genre.

4.3.5 - Dans le domaine du développement urbain

Au regard du taux d'urbanisation actuel (85%), les défis en matière d'urbanisation concernent le rattrapage du niveau d'équipement des villes et le financement du développement urbain pour coller à la croissance urbaine. En effet, la déconnexion entre les capacités financières du pays et le rythme de la croissance urbaine a engendré un déficit constant du niveau d'équipement des agglomérations urbaines.

²⁵ Union Monétaire Ouest-Africaine

Cela est crucial car le taux de croissance annuel de la population urbaine ne cesse d'augmenter.

4.3.6 – Défis liés à la gestion des services urbains

La dotation du pays d'infrastructures et équipements accessibles et bien gérés indispensables pour fournir les services essentiels en vue de satisfaire les besoins physiologiques des populations, c'est-à-dire :

- disposer de l'eau à moins de 500 mètres et en quantité suffisante pour une consommation quotidienne par habitant de 5 litres d'eau de boisson et 20 litres d'eau de lavage ;
- habiter une agglomération où les eaux usées et les eaux pluviales ne stagnent pas, où les déchets solides et autres sont régulièrement et efficacement évacués hors des habitations, où l'électricité est disponible au niveau d'activités locales génératrices d'emploi et qui est à l'abri de toute sorte d'érosion et d'inondation ;
- avoir accès aux services urbains à partir de la parcelle et à un emploi pas trop loin de là ;
- habiter une ville où les transports en commun sont disponibles sur les grands axes, le téléphone public sur plusieurs points de chaque quartier et le téléphone mobile est bon marché, les soins d'urgence accessibles, un centre de santé à moins d'une heure de marche, un hôpital en ville et l'école primaire à moins d'une demi-heure de marche.

Malgré ses avancées dans le domaine de la fourniture de l'eau potable en milieu urbain, le Gabon doit encore consentir des efforts supplémentaires pour relever le taux d'accès des populations à l'eau et à un système d'assainissement à un niveau plus satisfaisant. Un ménage est considéré comme ayant un accès "amélioré" à l'eau s'il dispose d'une quantité suffisante d'eau pour l'utilisation du ménage, à prix raisonnable, accessible aux membres de la famille sans qu'elle soit sujet à des efforts extrêmes, en particulier de la part des femmes et des enfants. Le renforcement du Schéma Directeur en Eau de Libreville et des principaux centres de l'intérieur du pays reste un défi majeur. Par ailleurs, un ménage est considéré comme ayant accès à un système d'assainissement suffisant, si les différents membres du ménage ont accès à des toilettes privées ou publiques partagées par un nombre raisonnable de personnes.

En dépit des résultats obtenus par le Gabon, (développement de la téléphonie mobile et vulgarisation de l'outil Internet), bien des progrès restent à faire qui sont, entre autres : (i) l'amélioration de l'accès par une couverture de tout le territoire national, (ii) l'amélioration de la qualité de service offert, (iii) l'amélioration du débit d'Internet, (iv) l'adéquation entre les revenus des ménages et le niveau des tarifs qui reste très élevé par rapport à la moyenne régionale ;

La diminution de la concentration de la population en zone urbaine, la viabilisation des quartiers sous-intégrés et la régularisation foncière de leurs concessions constituent également des défis majeurs à relever.

4.3.7 – Défis liés à l'habitat rural

Les deux principaux défis, dans ce domaine, sont, d'une part, la dispersion de l'habitat rural qui rend difficile la rentabilisation des investissements à réaliser et, d'autre part, la gestion responsable et la maintenance des ouvrages d'hydrauliques en milieu rural (Cf. OMD, 3^{ème} Rapport National, page 85).

4.3.8 – Défis liés au développement économique

Le principal défi à relever en matière de développement économique urbain est l'accessibilité de tout ménage urbain, à un emploi stable et un revenu susceptible de le doter du pouvoir d'achat suffisant pour accéder à un logement décent et un cadre de vie sain. A cela s'ajoutent, au niveau national, les importants défis ci-après :

- La faible diversification de l'économie et sa quasi dépendance du secteur des hydrocarbures (65,6% des recettes ordinaires de l'Etat en 2008) qui constitue une entrave à la réduction durable de la pauvreté. L'économie reste ainsi tributaire des fluctuations du marché mondial. La part dans le PIB des autres secteurs, pourtant davantage pourvoyeurs d'emplois et stratégiques en matière de réduction de la pauvreté, est marginale : 9,4% du PIB pour l'agriculture, la forêt et l'environnement et l'industrie.
- La maîtrise du volume du service de la dette qui est nécessaire pour éviter de retomber dans la trappe de facile endettement. Des efforts ont été consentis par le Gouvernement, depuis les années 90, pour maîtriser le volume et le service de sa dette. Cependant, la soutenabilité retrouvée de la dette reste fragile, car vulnérable aux cycles du pétrole notamment. La prudence dans les nouveaux emprunts est capitale si l'on veut se lancer dans des programmes immobiliers qui exigent énormément de capitaux.
- L'agriculture gabonaise connaît depuis un demi-siècle un déclin continu qui se mesure à sa contribution au PIB (3,5%) qui diminue d'année en année et à l'importance croissante des importations de produits alimentaires. Cette évolution s'est accompagnée d'un exode rural massif qui situe désormais à 85% de la population totale du pays en zone urbaine, d'une forte propension à importer, et d'une modification des habitudes de consommation à l'origine de la détérioration de la balance commerciale, notamment en défaveur des produits alimentaires locaux. La relance du secteur agricole, pastoral et halieutique passe par une mise en place d'un mécanisme efficace de financement de l'agriculture, de l'élevage et de la pêche.
- La capacité de l'Etat à mettre en œuvre une décentralisation et une stratégie de gestion urbaine susceptibles de rendre les villes gabonaises capables de servir d'alternative durable à l'économie agricole en abritant décemment les populations rurales excédentaires et à devenir suffisamment modernes et compétitives pour tirer vers le haut le développement économique et social du pays entier : le défi consisterait en la capacité de l'Etat à harmoniser les politiques d'aménagement du territoire, d'habitat et d'urbanisation de manière à doter le pays d'une armature urbaine où les liaisons sont aisées entre les centres urbains eux-mêmes, d'une part, et avec la campagne, d'autre part, pour établir un schéma de cohérence nationale assez bien équilibrée et complémentaire en vue d'un développement économique durable.

- La mesure dans laquelle l'Etat pourra transformer la ville gabonaise en un moteur de croissance, un facteur essentiel de lutte contre la pauvreté et un levier du décollage économique national : les interactions entre villes et monde rural dépendent beaucoup du facteur distance. Si la périphérie immédiate est en concurrence avec la ville, le monde rural, quant à lui, apparaît comme un territoire totalement lié à la ville pour son marché et ses commodités mais libéré de ses contraintes, notamment grâce au facteur distance. C'est souligner toute l'importance du Programme d'Aménagement du Réseau Routier (PARR) qui tarde à se concrétiser.

4.3.9 – Défis liés à la mobilité urbaine

Les défis à ce niveau sont essentiellement liés à la capacité managériale des principaux acteurs impliqués dans la gestion de cette importante composante du sous-secteur urbain. La question fondamentale est comment garantir une fluidité urbaine de plus en plus sûre. Des solutions idoines doivent être trouvées pour :

- La fluidité de la circulation en milieu urbain et particulièrement à Libreville où les bouchons permanents à longueur de journée perturbent le bon exercice des activités urbaines ;
- La mobilisation de ressources financières suffisantes pour la mise en place des infrastructures nécessaires à garantir la sécurité routière en milieu urbain ;
- La capacité des différentes administrations et institutions en charge de la mobilité urbaine (Ministères chargés des Transports et de l'Equipement, structures exploitantes des transports urbains...) à coopérer et à développer des synergies pour une gestion efficiente de la circulation urbaine des biens et personnes.

4.3.10 – Défis liés à l'environnement urbain

Les défis à relever ici sont :

- La mise en application d'une réglementation d'urbanisme contribuant à l'amélioration du cadre de vie urbain, à la préservation et à la protection de l'environnement : les besoins sont plutôt centrés sur la protection des ressources naturelles, la préservation du cadre de vie pour protéger la santé des ménages et la protection contre les risques naturels ; c'est-à-dire : (i) la viabilisation des quartiers sous-intégrés, le contrôle de la pollution du milieu (périmètres urbains, air, cours d'eau et mer), (ii) l'assainissement, (iii) le recyclage des déchets urbains, (iv) le recasement des victimes de catastrophes naturelles, (v) la préservation et la protection de l'environnement dans le processus de mise en place et de gestion de tous les équipements et infrastructures.
- L'éducation de la population et des autres acteurs urbains à la problématique de l'environnement et de la protection de la nature : le problème central de l'environnement urbain est d'ordre managérial avec pour objectif majeur de prévenir la dégradation de l'environnement pour garantir une qualité de vie convenable. Au niveau national, de nombreuses études réalisées ont relevé comme défis la vulgarisation et l'application du code de l'environnement, la sensibilisation et

l'éducation des populations sur les concepts environnementaux et l'incitation des entreprises forestières à la promotion du développement durable.

4.3.11 – Défis liés à la gouvernance urbaine

La gouvernance est en balbutiement au Gabon. Toute une foultitude de défis est donc à relever en matière de gouvernance urbaine. Il s'agit, entre autres, de :

- La cohérence entre la décentralisation et les autres politiques sectorielles : la loi sur la décentralisation n'est pas précise quant (i) aux rôles, responsabilités et mécanismes d'intervention des services techniques déconcentrés dans la planification et la mise en œuvre du développement au niveau local, (ii) à l'arbitrage sectoriel entre les niveaux national et déconcentré ainsi que des mécanismes de dialogue entre les communes et les services déconcentrés de l'Etat au sujet de leurs interventions au niveau intra-provincial. Les politiques sectorielles déjà élaborées ou en cours d'actualisation tiennent peu compte des dispositions de la loi sur la décentralisation.
- Le relèvement des compétences managériales des affaires locales et le développement d'une maîtrise d'ouvrage locale : les niveaux de compétences et de formation des organes locaux sont encore très faibles par rapport aux besoins. Cette situation a un effet négatif sur les performances espérées des administrations communales car les activités de planification et de développement de la commune ne peuvent pas décoller tant que les structures techniques nécessaires pour accompagner l'administration communale ne sont pas en place.
- La décentralisation de la fiscalité pour un transfert adéquat des ressources nécessaires aux nouvelles responsabilités confiées aux communes : la loi sur la décentralisation prévoit la mise à disposition des communes des ressources humaines, matérielles et financières indispensables à l'exercice des nouvelles compétences. Il n'existe pas encore de réflexion adéquate sur la décentralisation fiscale qui pourrait à terme résoudre le problème crucial de l'insuffisance des ressources à la disposition des communes et l'incapacité de celles-ci à mener des actions conséquentes de développement économique et social.

4.3.12 – Défis liés au développement social

L'Etat doit se doter d'une réelle capacité de prendre des mesures cohérentes visant à s'assurer qu'aucune frange de la population urbaine ne se trouve marginalisée du fait de ses incapacités à accéder aux services offerts, à s'intégrer dans la société urbaine ou à participer à la vie de la communauté. Deux questions de fond se posent alors : (i) Quels sens peuvent avoir encore les principes de recouvrement systématique et intégral des coûts et de pollueur/payeur lorsque l'Etat-Providence tend à disparaître et qu'un 1/3 des ménages vit sous le seuil de la pauvreté ? (ii) Quel que soit le produit ou service urbain visé, quelle péréquation doit-on faire pour que les 2/3 restants arrivent à supporter un fort pourcentage du coût des besoins de toute la population ?

Les grands défis en matière de lutte contre la pauvreté identifiés dans le DSCR et liés aux différentes cibles des OMD demeurent d'actualité et méritent plus d'attention. La situation actuelle dans le domaine de l'emploi et de la formation professionnelle

commande que des actions vigoureuses soient menées en vue d'assurer un emploi décent à tous. Dans cette optique, il faut veiller à transformer le système d'éducation et de formation des jeunes pour lui enlever sa finalité actuelle de sélection sociale pour en faire un outil d'intégration sociale. Par conséquent, le secteur de la formation professionnelle devra être marqué par le passage d'une logique de pilotage par l'offre vers une logique de pilotage par la demande du marché du travail. Par ailleurs, la formation et l'acculturation technique des campagnes devraient être une autre priorité car non seulement elles favorisent l'emploi, mais aussi assurent la productivité du travail.

4.3.13 – Défis liés à la gestion de l'information dans le secteur de l'habitat et de l'urbanisme

L'information dans le secteur de l'habitat et du développement urbain est produite et gérée, hors le Ministère de l'Habitat, du Logement, de l'Urbanisme, de l'Environnement et du Développement Durable, par l'Observatoire Urbain à la Primature et par l'Institut National de la Statistique. La conception actuelle de l'information est plutôt classique et ne prend pas toujours en compte les indicateurs urbains universels pour faciliter la comparaison des performances du Gabon à celles d'autres pays. L'information n'est pas non plus souvent à jour. La réorganisation, l'actualisation et le renforcement du système d'information dans le secteur de l'habitat et du développement urbain constituent ainsi un défi majeur à relever.

4.4 – FORCES ACTUELLES DU SECTEUR DE L'HABITAT ET DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

Les paramètres déterminants à prendre en compte comme potentialités réelles du secteur sont :

- L'expérience développée, des années 70 à ce jour, dans le secteur de l'habitat et du développement urbain, en matière de production et d'attribution de parcelles et de logement ainsi que de développement de mécanismes financiers n'est pas négligeable et pourrait servir de base pour la relance du secteur. En effet, tous les intervenants (Ministère, SNI, CNSS, quelques promoteurs privés) ont une approche participative qui implique les bénéficiaires et qui leur facilite ainsi le travail sur terrain. Ils ont une longue expérience dans la gestion des programmes en faveur des couches sociales à revenus intermédiaires qui pourra être capitalisée au profit des pauvres et des vulnérables...
- La demande soutenue en parcelles aménagées et en logements offre un potentiel élevé de création du capital fixe et de renforcement du poids du BTP dans le PIB ainsi que de création d'emplois et de revenus au profit des populations urbaines.
- L'introduction des techniques HIMO à travers les opérations du Programme National TIPPEE et autres municipales a permis non seulement de créer plusieurs emplois mais de développer une expérience exceptionnelle qui pourrait être capitalisée au profit des futures opérations d'habitat social surtout.
- La faible densité du pays (environ 6 habitants au km²), confrontée aux ressources foncières nationales, constitue un atout majeur qui devrait préserver longtemps le

Gabon de toute crise foncière réelle, si la conception des lotissements venait à être suffisamment rationnelle.

- Les potentialités géologiques et forestières du Gabon permettent de tirer un grand avantage des ressources naturelles pour la promotion des matériaux locaux et la production de l'habitat et devrait constituer un levier à utiliser par l'Etat pour la réduction des coûts de logement. L'amenuisement des réserves foncières à très long terme et les contingences écologiques risquent, cependant, de limiter ce potentiel.
- Le réseau hydrographique extrêmement dense offre au Gabon plusieurs sites à très fortes potentialités hydroélectriques qui lui garantissent des opportunités d'accroissement substantiel de l'offre de services énergétiques par l'exploitation rationnelle du potentiel hydroélectrique et gazier.
- Les recettes d'exportation du pétrole, si elles se maintiennent, devraient constituer un matelas financier sur lequel le Gabon pourra développer d'importants programmes d'habitat et de développement urbain.
- La dimension transversale de l'habitat et du développement urbain dans l'économie nationale permet au secteur de bénéficier des retombées des politiques, stratégies, programmes et mesures mis en œuvre dans d'autres secteurs, qui pourront être exploitées et complétées pour son développement harmonieux par des actions propres.

4.5 – FAIBLESSES DU SECTEUR

Les principales contraintes à la politique d'habitat et de développement urbain pourraient provenir des attributs physiques et sociaux ci-après du Gabon : l'explosion démographique urbaine, la législation foncière et domaniale, les difficultés de mise en œuvre effective des politiques et actions programmées, les pratiques urbaines nocives bien ancrées dans les mœurs, des us et coutumes difficiles à combattre ou à abandonner par les populations. Les contraintes spécifiques liées aux différentes composantes du secteur sont les suivantes.

4.5.1 – Contraintes dans les domaines de l'habitat et du développement urbain

Les interventions dans ces domaines pourraient se heurter aux contraintes ci-après :

- La législation foncière et domaniale au lieu de faciliter l'accès à la propriété foncière et immobilière le complique plutôt en raison de la rigidité et de la lenteur des procédures de permis d'habiter, du titre foncier et du permis de construire qui, conjuguées avec la faible capacité des administrations en charge de leur délivrance ainsi que le faible pouvoir d'achat de la population, obligent la majorité des ménages à faire leurs transactions foncières et immobilières dans la clandestinité et l'illégalité : ce qui contribue à l'émergence de quartiers précaires et à la non maîtrise de l'extension des villes.
- La faiblesse des revenus des ménages face au coût du logement (cherté des matériaux de construction et du crédit...) et l'attachement socioculturel à des

standards élevés d'équipement et de construction pourraient compliquer la répliquabilité de programmes d'habitat social, au niveau urbain.

- La dépendance du Gabon vis à vis de l'Extérieur en ce qui concerne les matériaux importés et l'absence de politique efficace de promotion de matériaux locaux de construction risquent de peser lourdement encore longtemps sur les prix dans ce domaine et renchérir les coûts des logements. L'absence d'outil de contrôle de qualité des matériaux en général et des matériaux locaux en particulier constitue également un problème important à résoudre pour conférer un potentiel de confiance à ces produits.
- La quasi-absence actuelle d'institutions spécialisées dans la promotion et le financement de l'habitat risque également de constituer un blocage non négligeable à la politique d'habitat.
- Les habitudes d'occupation du sol (non encore réglementées) pourraient compliquer la promotion de l'habitat rural et empêcher, au plus grand nombre de la population, d'accéder plus efficacement et à moindre coût aux infrastructures de base et équipements collectifs.

Les actions en matière d'urbanisation pourraient, quant à elles, être confrontées à :

- la gouvernance déficiente des programmes qui conduit souvent à une inefficacité généralisée : coûts élevés avec pour corollaires l'inaccessibilité aux produits d'une grande frange, une faible rotation des ressources investies ;
- la faible maîtrise des techniques d'aménagement et de gestion urbaine en raison d'un nombre limité de professionnels tant au sein de l'administration, à divers échelons, que dans le secteur privé, et des dysfonctionnements récurrents de l'administration ;
- l'absence de politique de promotion des énergies alternatives et renouvelables qui pourraient à terme hypothéquer le développement national ;
- l'inexistence d'un système global d'observation des villes n'est pas non plus à négliger.

4.5.2 – Contraintes dans le domaine de la mobilisation des ressources financières

L'échec des politiques mises en place, dans le passé, par les pouvoirs publics peut être expliqué par différents facteurs liés aux faiblesses institutionnelles et de financement de l'habitat. Les financements mis en place ont toujours connu des difficultés liées à leur insuffisance, instabilité, cherté, insuffisance d'encadrement monétaire et fiscal suffisant et absence de mécanismes de mobilisation de l'épargne institutionnelle et l'épargne des particuliers.

En effet, depuis les années 70, plusieurs institutions, sans compter les PTF, ont intervenu dans le financement de l'habitat : FNH, CRH, CREFOGA, FPHU, SNI, CNSS, BHG... Divers mécanismes ont également été développés : aide gouvernementale à la pierre, bonification d'intérêt... Malgré toutes ces interventions, les ressources pour l'habitat n'ont pas suffi : ce qui a mis en panne toute politique du logement.

La problématique du crédit immobilier (taux d'intérêt élevé, garanties difficiles à constituer et durée de remboursement inadaptée) relève de la politique monétaire et financière du Gouvernement et des soucis de protection de la monnaie communautaire.

La contrainte essentielle demeure l'absence de ressources appropriées au financement de l'habitat. Il n'existe aucun mécanisme d'encadrement de la mobilisation de l'épargne et de son recyclage en instrument spécifique de financement de l'habitat (long terme). Cette absence de politique de mobilisation des ressources est réelle pour toute sorte d'épargne. Les institutions de micro finance, de création récente, n'ont pas encore pris, quant à elles, la mesure de la problématique du crédit immobilier, pour lui adapter des instruments spécifiques.

Enfin, l'absence de marché hypothécaire due aux difficultés d'accès aux ressources foncières, contribue à la raréfaction du crédit immobilier et offre aux banques une justification de leur refus de financer l'habitat.

4.5.3 – Contraintes dans le domaine des capacités des acteurs du secteur

La faiblesse des capacités institutionnelles, techniques et financières des différents acteurs du secteur (promoteurs immobiliers, municipalités, ONG nationales, Etat,...) pourrait également constituer un sérieux obstacle à la mise en œuvre des politiques et actions à initier dans le secteur.

La CNSS et les promoteurs immobiliers tels la SNI ont, pratiquement cessé de produire puisque la dernière opération immobilière date pratiquement d'il y a 5 ans (2006 : Cf. tableau n° 24 ci-dessus) et fonctionnent, aujourd'hui, sur les produits de leurs activités antérieures à cette date : ce qui ne conforte certainement pas leur situation financière au regard de la pérennisation de l'offre de logements.

Les communes, de leur côté, présentent, entre autres, comme faiblesses : (i) l'absence de maîtrise de leurs ressources car elles ne sont pas encore responsables de la fiscalité locale ; ce qui les rend tributaires des crédits et des subventions étatiques, (ii) l'absence d'étude de viabilité économique à la base de l'érection d'une agglomération en commune et (iii) le faible niveau de qualification de leur personnel qui laisse le champ d'action à l'Etat et ses démembrements dans leur intervention à différents niveaux techniques.

L'Etat, quant à lui, a eu, jusqu'à présent, souvent recours aux allocations budgétaires pour financer l'habitat (dotations aux mécanismes financiers, bonification d'intérêt, aide à la pierre...). Or, par nature, les ressources budgétaires ne sont pas pérennes puisqu'elles disparaissent dès que l'Etat est en difficulté financière.

Par ailleurs, la faiblesse des ressources humaines pourrait devenir également une contrainte au développement des opérations d'habitat, surtout à l'intérieur du pays. En effet, les faibles capacités techniques et managériales du personnel déployé auprès des collectivités territoriales (généralement au niveau de la province), l'insuffisance numérique et le manque de personnel, l'absence d'appui technique et d'encadrement amenuisent la capacité des services déconcentrés à servir d'interface compétente lors de la mise en œuvre des futures actions dans le secteur.

4.5.4 – Contraintes dans le domaine de la coordination des actions

Le caractère transversal du secteur de l'habitat et de l'urbanisation par rapport aux autres secteurs de l'économie nationale pourrait se transformer lui aussi en contrainte en l'absence d'un cadre cohérent de coordination des interventions. Il est bien vrai que les actions qui concernent directement l'habitat et l'urbanisation stricto sensu continueront d'être coordonnées par le ministère en charge du secteur. Cependant, toutes les interventions liées à l'habitat et à l'urbanisation débordent toujours ce cadre et peuvent, selon le cas, étendre leurs ramifications aux autres composantes telles que le foncier, le développement économique et social, la gouvernance, l'environnement... et exigeront une coordination qui dépassera les prérogatives du ministère en charge du secteur.

Les différentes interventions des PTF, des ONG, des sociétés concessionnaires (SEEG, ONATEL et les opérateurs de téléphonie mobile), du secteur privé, de la société civile et des autres acteurs dont bénéficiera le secteur nécessiteront également un suivi systématique de la part du Gouvernement. Dans le cas contraire, il en résulterait une dispersion des actions, la multiplication des mécanismes opérationnels, l'incapacité de pérennisation des actions et la concentration des actions sur certains pôles qui créerait un problème d'équité dans la distribution des ressources aux niveaux national, provincial et local.

4.5.5 – Contraintes dans le domaine de la participation du secteur privé

La participation privée dans le secteur de l'habitat se limite surtout aux interventions de quelques promoteurs immobiliers privés qui ne sont malheureusement accessibles qu'aux ménages à revenus élevés. A cela s'ajoute la participation des entreprises du BTP aux travaux de viabilisation et de construction commandés par le secteur public et éventuellement par les ménages.

Le secteur privé, en raison de la complexité et de la lourdeur des investissements dans ce domaine et de l'absence d'un système d'encadrement efficace, hésite de prendre le risque foncier ou immobilier en qualité de promoteur à destination des ménages à revenus faibles et intermédiaires. Or la CNSS et les promoteurs publics tels que la SNI et la BHG, du fait de leurs capacités actuelles, ne pourront pas satisfaire, eux seuls, la forte demande de terrains constructibles et de logements projetée ci-dessus (135 à 178 hectares à aménager et 5.000 logements à construire par an). La faiblesse ou l'absence de participation du privé dans l'avenir risque de constituer un sérieux frein à une bonne évolution des actions à programmer.

Le faible développement du tissu industriel du pays est aussi un obstacle en ce sens qu'il n'arrive pas à satisfaire les besoins en matériaux appropriés à l'habitat et à l'urbanisation. Enfin, l'absence de promotion du tourisme et de structure pour l'exploitation commerciale des sites et paysages exceptionnels du pays constitue également une tare qui prive toute l'économie de ressources pour financer l'aménagement du territoire et l'urbanisation et le secteur privé d'opportunités d'affaires intéressantes.

4.6 – OPPORTUNITÉS À SAISIR PAR LE SECTEUR

En dépit de la crise mondiale, plusieurs opportunités pourront être saisies pour mobiliser des ressources appropriées au financement de la future stratégie nationale de l'habitat et du développement urbain. Sans être exhaustives, les opportunités ci-après méritent une attention toute particulière.

- La coopération internationale, à travers l'engagement de plusieurs PTF dans les programmes du Gouvernement spécifiques au milieu urbain, devrait ouvrir davantage d'opportunités d'accès à des ressources extérieures, si toutefois la stratégie nationale d'habitat et de développement urbain est conçue comme un véritable outil de lutte contre la pauvreté et un cadre cohérent d'intervention en faveur du secteur de l'habitat et du développement urbain.
- Les PTF tels que l'AFD, la BAD, la BM et l'UE ont tous inscrit les infrastructures urbaines dans leur prochain cycle d'intervention au Gabon. Par ailleurs, les PTF et les acteurs rencontrés lors de la préparation de la présente étude diagnostique ont, pour la plupart, mis l'accent sur la nécessité de trouver des solutions adéquates aux différents problèmes du secteur et ont affirmé leur volonté d'accompagner le Gouvernement dans la formulation et la mise en œuvre d'une stratégie nationale d'habitat et de développement urbain.
- L'appartenance du Gabon à plusieurs institutions de coopération régionale lui offre une opportunité certaine de réflexions pour trouver des solutions communautaires à certains problèmes du secteur.
- Par ailleurs, une réelle décentralisation suivie d'une meilleure gestion des équipements et infrastructures urbains en partenariat avec le secteur privé (Partenariat Public/Privé) devrait également permettre de mobiliser de fortes ressources et des expertises exceptionnelles pour le développement du secteur de l'habitat et du développement urbain.
- De même, une modernisation de la législation foncière, allant dans le sens de la simplification des lois, règles et procédures, ouvrirait la voie à la mise en place d'un marché hypothécaire qui devrait offrir aux banques de sérieuses opportunités pour accepter enfin de s'investir, plus qu'avant, dans le secteur immobilier au Gabon.
- Enfin, les ressources nationales et particulièrement celles générées par les exportations du pétrole devront bénéficier mieux qu'avant au secteur de l'habitat et du développement urbain en raison de son rôle transversal dans l'économie nationale et de sa capacité contributive à la lutte contre la pauvreté.

4.7 – MENACES À AFFRONTER PAR LE SECTEUR

Les menaces qui planent sur le secteur de l'habitat et du développement urbain sont essentiellement d'ordre financier et sont liées à (i) la détérioration des termes de l'échange, (ii) la dévaluation de la monnaie communautaire et (iii) les difficultés de mobilisation des ressources pour la mise en œuvre de la stratégie.

La volonté politique et la capacité du secteur à générer la croissance pourraient permettre de venir à bout des faiblesses et d'atténuer le poids des contraintes analysées ci-dessus. Il

demeurera, cependant, un risque potentiel qui réside dans la capacité de l'Etat à renforcer la mobilisation des ressources humaines et financières au profit des étapes à venir. La future stratégie nationale d'habitat et de développement urbain et son plan d'actions nécessiteront la mobilisation d'importantes ressources financières : un plaidoyer dans ce sens en vue de mobiliser fortement les bailleurs autour de la thématique de promotion de l'habitat et du développement urbain comme outil important de lutte contre la pauvreté, est indispensable.

La croissance économique en Afrique Subsaharienne et au Gabon est tributaire de la reprise économique dans les Pays développés. Une éventuelle détérioration des termes de l'échange substantielle ou collective des produits d'exportation du Gabon et particulièrement du pétrole, du manganèse et de l'uranium risque de réduire considérablement les recettes budgétaires du pays et d'hypothéquer la réalisation du plan d'actions de la future stratégie nationale d'habitat et de développement urbain.

Enfin, le troisième risque potentiel est constitué par les difficultés des pays de la CEMAC à juguler la crise économique et financière à laquelle elle se confronte depuis quelques années et, par voie de conséquence, le spectre d'une éventuelle dévaluation du Franc CFA qui pourrait, elle aussi, remettre en cause la mise en œuvre effective de la future stratégie nationale de l'habitat et du développement urbain et de son plan d'actions.

4.8 – PERSPECTIVES DU SECTEUR

Au regard du déclin de la production pétrolière, la nouvelle orientation stratégique du Gabon vise à développer l'économie hors pétrole sur quatre secteurs moteurs de croissance : l'industrie de transformation du bois, la métallurgie légère, l'écotourisme et l'énergie. Le renforcement des capacités humaines et infrastructurelles (barrages hydroélectriques, constructions de routes, etc.) constituent des leviers essentiels de cette ambition de faire du Gabon un pays émergent à l'horizon 2025. En outre, eu égard à son accès direct à la mer, ses multiples ressources halieutiques et sa terre fertile, le Gabon a un énorme potentiel pour l'agriculture, la pêche et autres activités de production.

Dans cette perspective, une révision du climat des affaires a été initiée pour accélérer les procédures de création d'entreprises et libérer la croissance. De plus, un vaste programme de construction d'infrastructures structurantes a été annoncé : la construction des routes du SUD et de l'Axe Libreville-Franceville. Le renforcement du réseau routier national constitue donc un impératif, compte tenu de son impact transversal sur l'ensemble des secteurs concernés par le développement et la lutte contre la pauvreté matérielle : la modernisation de l'enseignement, l'accroissement significatif de l'offre de soins de santé, une réduction du chômage et surtout la résorption du chômage des jeunes, l'autonomisation des femmes, la valorisation de la biodiversité, la fourniture durable de services essentiels de base aux populations (eau potable, assainissement et énergie).

Le Plan Décennal 2005-2015 de réalisation des OMD apparaît comme le cadre idéal de concrétisation de ces perspectives qui exige (i) d'améliorer la planification et la programmation des objectifs, (ii) d'assurer une stabilité macro budgétaire, (iii) de réaliser les investissements conséquents dans le capital physique, humain et social et

(iv) de réussir les programmes et réformes institutionnelles et structurelles tels que le Programme National de Réforme Administrative, la Revue des Dépenses Publiques et de la responsabilité financière, PNAE, le PNBG...

Cet environnement devrait favoriser la mise en œuvre de toute politique notamment une stratégie nationale d'habitat et de développement urbain pour répondre à l'ambition du Gouvernement de maintenir une cadence de production de 5.000 parcelles et de 5.000 logements avec, en première année, la mise en place des législations et institutions qui vont régir le secteur de l'habitat et du développement urbain et ses activités.

V – ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Les arbres à problèmes du secteur, présentés aux annexes 17 & 18, aboutissent à deux problèmes centraux : (i) un logement décent rare et cher et (ii) un développement urbain peu harmonieux et hypothéqué.

Les cibles principales à privilégier pour la résolution de ces deux problèmes sont les couches de populations les moins nanties en ce sens que les stratégies et actions à entreprendre pour l'amélioration de l'habitat et du développement urbain doivent contribuer fortement à la réduction de la pauvreté. L'accent doit être mis également sur le renforcement des collectivités territoriales décentralisées et faire accompagner leurs activités par des services déconcentrés plus efficaces et tournés vers le service public. L'association et la participation du secteur privé, de la société civile et des populations cibles à la conception et à la mise en œuvre des différentes stratégies et actions méritent une attention toute particulière.



En fonction de l'état des lieux présenté ci-dessus, des orientations stratégiques sont recommandées ci-après, pour relever la situation du secteur.

5.1 – ORIENTATIONS STRATÉGIQUES LIÉES À LA RÉORGANISATION DU SECTEUR

La réorganisation du secteur de l'habitat et du développement urbain nécessite (i) la mise en place d'un cadre institutionnel et juridique cohérent, une législation, une réglementation adéquates et des outils de planification fiables de l'espace, (ii) la mise en cohérence permanente des objectifs macroéconomiques et celles du secteur, (iii) l'organisation et la gestion de l'information, (iv) le suivi permanent et l'évaluation périodique des actions.

Concrètement, la réorganisation du secteur nécessite de :

- a. préserver durablement, au Ministère chargé de l'habitat, du logement et de l'urbanisme, ses nouvelles attributions liées à l'environnement et au développement durable afin de garantir l'exhaustivité des politiques et programmes du secteur et leur cohérence avec ceux des autres secteurs : toute mesure ou action relative à l'habitat ou au développement urbain ne peut être, en effet, globale que si elle prend en compte les aspects liés à l'environnement et au développement durable ;
- b. redéfinir le rôle du Ministère chargé de l'habitat, du logement et de l'urbanisme par l'abandon de son rôle actuel de producteur direct de logements et de parcelles au profit de sa mission régaliennne d'encadreur, de facilitateur et de régulateur du

 - Etude diagnostique pour un projet de formulation d'une Stratégie Nationale d'Habitat et de Développement Urbain - 

secteur et déconcentrer ses services techniques en leur donnant les moyens nécessaires pour bien assurer ce nouveau rôle, dans toutes les localités du pays ;

- c. améliorer le cadre institutionnel et juridique du secteur par la mise en application effective et le respect par tous de nouvelles lois, règles, normes et procédures modernes et adaptées aux réalités socio-économiques du pays par la réforme de la législation foncière et domaniale, l'adoption d'un code d'urbanisme et de construction, un code du logement et un cadre d'exercice des professions du secteur (architecte, urbaniste, géomètre, promoteur immobilier...);
- d. améliorer le cadre de planification et de gestion spatiales en dotant le pays de schéma d'aménagement du territoire et les villes d'outils appropriés de planification et de gestion urbaines effectivement mis en œuvre et régulièrement actualisés ;
- e. organiser l'information sur l'habitat, le logement et le développement urbain et confier sa gestion à une seule et même structure qui sera chargée du suivi permanent et de l'évaluation périodique du secteur pour garantir une mise en œuvre coordonnée de la politique, des stratégies et programmes : cette organisation pourrait prendre la forme d'une structure à l'instar de l'Observatoire Urbain Mondial.

5.2 - ORIENTATIONS STRATÉGIQUES LIÉES À LA PRODUCTION ET À LA GESTION FONCIÈRE

Il s'agira principalement de faciliter l'accession à la propriété et à la sécurité foncières (i) en modernisant la législation et la réglementation foncières, (ii) en procédant à la régularisation des terrains actuellement occupés sans droit, (iii) en mettant en place un mécanisme plus approprié d'évaluation de la demande foncière et (iv) en adaptant au mieux l'offre à la demande foncière. Il faudrait, à cette fin :

- a. Procéder à une réforme foncière qui pourrait reposer à la fois sur :
 - La réduction des étapes de la procédure de délivrance du titre foncier et du raccourcissement de son obtention et de la suppression des obstacles entravant l'obtention de crédits. Il s'agit de la modification de la loi n° 14/63 du 08 mai 1963 portant code du domaine de l'Etat et de la loi n° 15/63 du 08 mai 1963 portant régime de la propriété foncière et de leurs décrets d'application (notamment le décret 77/PR/MF) pour simplifier l'attribution définitive en supprimant le stade de l'attribution provisoire et pour instaurer une procédure unique aboutissant à l'attribution définitive donc consacrer des droits d'occupation ou de propriété garantissant la sécurité foncière et la exploitation hypothécaire : cela permettrait aux ménages auto-promoteurs d'accéder rapidement à la possession d'un terrain nu ;
 - La multiplication des voies d'accès au foncier, en attribuant des baux emphytéotiques sur les terrains faisant partie du domaine privé de l'Etat aux coopératives d'habitat et en conférant à ces dernières la faculté de morcellement du bail collectif en baux individuels, droits réels, susceptibles d'être hypothéqués. En effet, les promoteurs privés et les associations dédiées au logement, comme les coopératives d'habitat, sont plus aptes à la mobilisation rapide des ressources humaines, techniques et financières que

demande la réalisation du vaste programme du Gouvernement. Ainsi, l'élaboration rapide de lois organisant l'accès et les conditions d'exercice de l'activité de promotion foncière et immobilière privée doit être une priorité. Une société immobilière d'économie mixte pourrait être créée pour impulser le développement du secteur. Il faudrait, en même temps, donner à la SNI une nouvelle vocation centrée sur l'aménagement des terrains urbains. L'Etat pourrait allouer à la SNI, suivant une convention reposant sur la performance, une bonne partie des ressources budgétaires servant aujourd'hui à aménager et à équiper les terrains domaniaux ;

- La fixation d'un cadre juridique de Partenariat Public-Privé (PPP) de production et d'acquisition de logements au profit des ménages à revenus faibles et intermédiaires.
- b. Accélérer les procédures de régularisation des terrains actuellement occupés sans droit en vue de leur rapide intégration dans le tissu urbain formel. La solution la plus simple serait de mettre en place les conditions juridiques qui permettraient aux occupants d'acheter le terrain qu'ils occupent sans droits et d'y obtenir un titre de propriété ou l'attribution définitive et librement négociable. La fixation des prix devrait prendre en considération la capacité financière des occupants. Même si le principe et les prix sont discutables, c'est l'objectif d'intégrer ces terrains dans la légalité qui doit prévaloir.
- c. Développer une capacité d'évaluation du marché foncier basée sur un noyau d'informations exactes et à jour sur le fonctionnement du marché foncier urbain (données sur le stock foncier, taux et nature d'occupation, prix du marché, rythme de production, projets en cours ou envisagés, revenus des ménages...) ; en d'autres termes, une base concrète de données nécessaires à la préparation de mesures appropriées à l'amélioration du marché foncier : (i) planification et prise de décision par les pouvoirs publics, (ii) évaluation des politiques et actions des pouvoirs publics, (iii) construction de systèmes d'imposition foncière, (iv) décisions du secteur privé en matière d'investissement.

5.3 – ORIENTATIONS STRATÉGIQUES LIÉES A LA PRODUCTION IMMOBILIÈRE

La Cible 11 des OMD est déclinée au Gabon comme suit : Améliorer sensiblement, d'ici 2020, l'habitat des gabonais . Il s'agira d'assurer l'accès à un habitat décent à toute couche sociale : une stratégie ne peut être qualifiée de nationale que si elle évite toute sorte de discrimination en recherchant des solutions aux problèmes des ménages quel que soit leur milieu de résidence (urbain ou rural) et leur niveau de revenu (pauvre, moyen ou riche) pour répondre à la vision gouvernementale qui suppose que : Chaque gabonais doit disposer d'un logement décent et facilement accessible qui ne le prive pas de l'essentiel des revenus mensuels donc une politique de facilitation permettant même aux plus pauvres d'accéder à un logement décent. La réalisation de la Cible 11 exige l'amélioration qualitative et quantitative du parc immobilier national qui pourrait passer par les orientations stratégiques ci-après :

- a. D'importants efforts doivent être faits pour limiter les coûts de production du logement, dans les domaines foncier et de la construction où les niveaux

d'équipement en vigueur aujourd'hui sont supérieurs à ce qui est requis pour l'habitat social et contribuent à l'élévation des coûts de construction. La rationalisation de la production de logements et l'établissement de normes et standards appropriés d'aménagement foncier et de construction de logements plus adaptés constituent des thèmes d'actions importants. Ces mesures pourraient intervenir dans le cadre des réflexions déjà amorcées au niveau du Ministère chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme pour la révision de la loi n° 3 du 08 juin 1981 fixant le cadre de la réglementation d'urbanisme et qui pourrait aboutir à l'adoption d'un code d'urbanisme et de construction et prévoir des dispositions rendant obligatoire un permis de construire simplifié pour toutes les constructions, y compris celles de l'habitat populaire..

- b. De même, l'attribution de marchés négociés et groupés pourrait s'avérer préférable à la formule de l'appel d'offres dans la mesure où ils favorisent les associations entre acteurs (producteurs de matériaux, concepteurs et réalisateurs), permettent des économies d'échelle et peuvent ainsi contribuer au développement d'entreprises locales et à l'abaissement des coûts.
- c. En outre, l'adoption de mesures spécifiques pour l'amélioration des conditions de logement des couches sociales les plus pauvres pourrait constituer une autre composante essentielle d'une politique globale du logement. A ce titre, l'assistance aux coopératives et associations d'auto-constructeurs ainsi que le développement de l'investissement immobilier locatif compteraient parmi les thèmes d'actions les plus prometteurs.
- d. Pour améliorer l'efficacité de son action en matière de logement, le Gouvernement devrait faire de la concertation son credo afin de faciliter la participation des populations et l'ensemble des acteurs du secteur aux choix politiques fondamentaux, à l'élaboration et au suivi des programmes. A cet effet, la création d'un comité national de suivi regroupant les acteurs publics et privés, les usagers et les partenaires au développement devrait être envisagée. Ce comité aurait une fonction d'orientation, de régulation et d'évaluation.
- e. La promotion des matériaux locaux de construction devrait également contribuer à l'amélioration qualitative et quantitative du parc immobilier. Elle appelle l'encouragement des professionnels du bâtiment à intégrer les ressources locales (en particulier le bois) comme éléments d'architecture et de techniques nationales de production et non comme de simples matériaux de construction et la mise en place des normes de qualité dans le souci, d'une part, de durabilité et de crédibilité de ces matériaux et, d'autre part, de protection et de préservation de l'environnement. Il faudrait aussi rendre le ciment plus accessible en renforçant la capacité de production nationale : ce qui pourrait permettre de réaliser des économies d'échelle par une meilleure satisfaction de la demande et d'envisager la révision des prix de vente dans le sens d'une réduction des coûts de construction de logement. Le développement d'une industrie des matériaux de construction constituerait un levier de développement économique pour le pays. Il permettrait de baisser significativement les coûts des logements et aura des retombées bénéfiques sur l'économie nationale : création d'emplois supplémentaires, réalisation d'un PIB additionnel et réduction du déficit commercial.

- f. Une dernière piste d'amélioration qualitative du parc immobilier serait la réintégration des quartiers sous-intégrés au tissu urbain par l'amélioration de l'infrastructure viaire, hydraulique et autres pour valoriser ces quartiers, y faciliter l'accès et la circulation et par conséquent favoriser l'amélioration et le remplacement des logements précaires présentant des dangers pour les habitants.

5.4 - ORIENTATIONS STRATÉGIQUES LIÉES AU DÉVELOPPEMENT URBAIN

La stratégie consistera à maîtriser la croissance et la gestion urbaines et passera par (i) l'adaptation de l'urbanisme et de la planification urbaine pour reprendre le contrôle des constructions dans les futurs quartiers, (ii) le renforcement du réseau des grandes infrastructures pour accompagner l'extension urbaine, (iii) la facilitation de l'accès aux services urbains essentiels, (iv) la mise en place d'un mécanisme de préservation de l'environnement urbain, (v) l'adaptation des institutions et leurs capacités aux nouveaux besoins et contraintes urbains et (vi) l'amélioration de la connaissance du secteur urbain.

- a. Les contraintes macroéconomiques actuelles exigent une gestion urbaine à moindre coût. Il importe donc de rationaliser la croissance urbaine et pour cela, de la planifier de façon réaliste et de doter les villes de moyens de mise en œuvre de la planification urbaine. Il convient, à cette fin, de doter les villes gabonaises d'instruments appropriés et à jour de planification urbaine pour mettre fin à la production urbaine informelle. En raison de la faible capacité technique des agents municipaux, la simplification de ces instruments serait une solution adaptée. Au lieu de s'attacher à préparer à coûts excessifs des SDAU qui finissent dans des tiroirs, il serait plus raisonnable de songer, surtout pour les villes de petite taille, à des documents simples du genre «Plan Urbain de Référence» (PUR) à coût plus réduit.
- b. Les améliorations ponctuelles de réseaux d'infrastructure ne pourront pas être efficaces si elles sont réalisées isolément sans s'inscrire dans le cadre de réseaux primaires redimensionnés et étendus. En matière de voirie, Libreville, par exemple, dispose d'un réseau principal de qualité qui pourrait être adapté aux besoins futurs. Ce n'est pas tout à fait le cas dans d'autres domaines tels que le drainage, l'assainissement... pour lesquels les réseaux primaires doivent être mis à niveau afin de permettre les améliorations des réseaux secondaires et tertiaires. Le Projet d'Assainissement de Libreville par l'aménagement de 24 bassins versants en cours de préparation par le Ministère de l'Équipement, des Infrastructures... constitue un exemple et doit être poursuivi. Le problème des réseaux principaux de drainage, extrêmement sévère à Port-Gentil, mérite aussi une attention particulière.
- c. L'amélioration des conditions de transport et de déplacement s'inscrit dans cette perspective. En améliorant l'accessibilité vers les quartiers nouveaux situés en périphérie, la pression sur les quartiers populaires surdensifiés près du centre-ville sera diminuée et la résolution des problèmes de restructuration sera d'autant plus facilitée. La fluidification du déplacement entre les différents quartiers, dans les grandes villes (Libreville, Port-Gentil et Franceville) constitue également une priorité.

- d. Les défis liés à la pauvreté urbaine appellent une stratégie garantissant la fourniture permanente des services urbains essentiels (eau, assainissement, énergie, téléphone, transports, éducation, santé...) aux différents acteurs urbains et particulièrement aux ménages urbains. Ceci suppose que tout habitant ou ménage urbain puisse accéder facilement à ces services sans être privé de l'essentiel de ses revenus mensuels. Cet objectif nécessite de faire appel aux technologies et approches peu coûteuses pour la mise en place et la gestion durable (techniques HIMO, apport des bénéficiaires, modes de gestion appropriés) des équipements pour faciliter l'accès des services urbains correspondants.
- e. Pour offrir un environnement urbain sain et sécurisé, il faudra, au-delà des dispositions pour le respect des normes d'urbanisme et de construction, l'entretien régulier des infrastructures et équipements et la réintégration des quartiers sous-intégrés et précaires, systématiser l'étude d'impact environnemental préalable de tout projet urbain, étendre le mécanisme national de développement propre au secteur de l'habitat et de l'urbanisme, tenir compte des problèmes de l'environnement dans la construction du logement (habitat durable, efficacité énergétique, économie d'énergie, matériaux locaux durables et respectant l'environnement)...
- f. D'autres pistes sont à explorer qui sont l'appui aux différentes communes pour (i) l'extension des services de gestion des ordures ménagères à tous les quartiers, l'aménagement et la mise en gestion d'une décharge finale appropriée, (ii) la promotion et la vulgarisation d'un système approprié d'assainissement individuel et/ou collectif et (iii) l'aménagement d'une station de traitement des produits de vidange des fosses d'aisance pour éviter la vidange à des endroits inappropriés.

5.5 - ORIENTATIONS STRATÉGIQUES LIÉES À LA PROMOTION DE LA GOUVERNANCE URBAINE

Pour renforcer la décentralisation et le développement local en vue de rendre plus efficace la lutte contre la pauvreté et les inégalités, l'État pourrait s'attacher à poursuivre et approfondir les actions et réformes en cours ; c'est-à-dire (i) améliorer le cadre institutionnel et organisationnel par la mise en place d'un cadre global destiné à améliorer le développement local, la gestion financière et administrative des collectivités locales et (ii) accroître les ressources et engager des réformes budgétaires et financières des collectivités locales en vue d'assurer le financement des infrastructures et équipements. Des dispositions pourraient être prises, en ce qui concerne le système de la fiscalité locale, en vue de permettre aux collectivités locales de dégager suffisamment de moyens pour le financement d'investissements publics locaux. Pour assurer la coordination des interventions en faveur des collectivités locales, un programme national de développement local (PNDL) pourrait être élaboré par le Gouvernement et qui serait le principal instrument de mise en œuvre de la stratégie de réduction de la pauvreté, au niveau décentralisé.

Le Gouvernement pourrait renforcer l'efficacité de ses politiques de développement en se rapprochant davantage des besoins des populations par un transfert progressive de certaines de ses compétences et des moyens y relatif aux pouvoirs locaux. Les populations pourraient ainsi apporter des solutions préconisées par elles-mêmes aux problèmes locaux. A court terme, la déconcentration de l'administration devrait permettre de réduire les procédures bureaucratiques et les goulots d'étranglement

dans les prises de décisions. A moyen et long termes, les administrations locales pourraient être renforcées par une décentralisation du processus de prise de décision et d'administration. Les services publics pourront ainsi être plus proches des citoyens et être en mesure de mieux les servir et de répondre plus rapidement à leurs besoins. Les actions locales de développement et de lutte contre la pauvreté seraient ainsi mieux coordonnées. L'implication du secteur privé et de la société civile dans le développement local devrait également constituer une priorité.

S'agissant en particulier de gouvernance urbaine, au delà des solutions aux problèmes de décentralisation, de participation de tous les acteurs à la gestion de leur cité, de transparence, de lutte contre la corruption et d'environnement favorable au développement des affaires auxquelles s'attache globalement le PNBG, il est indispensable d'apporter des réponses adéquates aux problématiques liées à une gestion plus managériale des villes et communes (viabilité économique) par la création et la gestion, sous l'égide de l'Association des Maires et du Ministère de tutelle des collectivités locales, (i) d'une cellule chargée du renforcement des capacités de management et de gestion des municipalités et (ii) d'une unité de maîtrise d'ouvrage capable de préparer et de conduire des travaux d'intérêt communautaire à confier à des entreprises locales.

5.6 - ORIENTATIONS STRATÉGIQUES LIÉES AU FINANCEMENT DU SECTEUR

La réalisation des programmes d'habitat et de développement urbain pour satisfaire les besoins du secteur appelle une forte mobilisation de ressources financières. Compte tenu de l'importance des besoins, l'association de tous les acteurs urbains et particulièrement des municipalités et des populations devient incontournable pour rendre toute stratégie efficace. Il convient de (i) réaménager le cadre de financement du secteur, (ii) transférer les ressources financières et humaines nécessaires aux nouvelles compétences et responsabilités conférées aux municipalités par la loi sur la décentralisation, (iii) allouer désormais judicieusement les ressources financières aux actions qu'exige le développement urbain, (iv) recouvrer systématiquement les coûts des investissements.

Le Gouvernement pourrait instituer un mécanisme d'aide personnalisée au logement pour permettre à la BHG d'octroyer des prêts à taux bonifiés. Cette aide consisterait en une ristourne d'intérêt sur les prêts bonifiés, consolidés et accordés par la BHG aux ménages à revenus moyens et faibles. En même temps, le Gouvernement devrait soutenir la BHG dans ses efforts de recherche de ressources concessionnelles et longues et l'appuyer dans la mise sur pied d'un dispositif de prêts à court et moyen termes au profit des promoteurs immobiliers privés et des coopératives d'habitat et de construction. Ce mécanisme d'aide personnalisée au logement ne devrait pas exclure la poursuite de l'exonération de la TVA présentement accordée jusqu'à un coût de construction de 70 millions de F.cfa. Le Gouvernement pourrait également, après coût, accorder une aide à toute société immobilière qui construit plusieurs logements sociaux ou qui acquiert la propriété de plusieurs logements pour les affecter au logement des ménages en état de précarité ou déclarés économiquement faibles.

Sensibilisées et appuyées par la BEAC, les banques pourraient introduire de nouveaux produits d'épargne défiscalisés tels que l'épargne logement, les comptes à terme pour

constituer des ressources longues en vue de financer le crédit au logement à long terme. Une attention particulière devra être accordée à l'épargne logement dont l'intérêt réside dans la période d'épargne préalable régulière qui devra déboucher sur un droit au crédit et qui constitue, en tant que telle, un indicateur de la capacité de remboursement futur du crédit à octroyer. Ce produit est, en effet, aussi un moyen complémentaire pour restaurer la confiance sur le marché financier du logement. Il faudrait, par ailleurs, favoriser la mobilisation des ressources des employeurs qui sont de plus en plus désireux d'aider leur personnel à se loger décemment. Les fonds libres des entreprises de sécurité sociale, des compagnies d'assurance et des sociétés de jeux pourraient être également mobilisés et investis dans l'habitat social.

La réforme de la législation foncière et domaniale et la possibilité de concéder rapidement l'hypothèque sur une propriété foncière ouvrent la voie à la création de fonds de bonification des intérêts pour faciliter, aux promoteurs fonciers et immobiliers, l'accès au financement des institutions de crédit et d'un fonds de garantie pouvant garantir les emprunts contractés par les ménages à revenus faibles et intermédiaires pour l'achat de parcelle assainie, l'acquisition, la construction, l'achèvement et la rénovation de logement. Dans le même sens, il faudrait redynamiser et réorienter le FNH et le CRH par une meilleure sécurisation de leurs ressources. Le recours au refinancement de la BEAC devrait être également facilité par la réforme foncière.

La pratique foncière actuelle consiste à distribuer quasi-gratuitement des terrains aménagés par l'Etat sans souci apparent de recouvrement des coûts de viabilisation : la parcelle, produite en moyenne à 20.690 F.cfa le m², est cédée contre une redevance équivalant à 500 F.cfa le m². Il s'agit là d'une aide à la pierre qui n'a aucune justification ni juridique, ni économique surtout que les ménages à revenus modestes y ont rarement accès. Pour garantir la pérennité du processus de production foncière, il serait indiqué de procéder désormais au recouvrement systématique et intégral des coûts de viabilisation. Un système de péréquation pourrait être instauré pour adapter les prix des petites parcelles aux revenus faibles et intermédiaires. L'accès à la propriété foncière et immobilière des femmes veuves, femmes chefs de ménages et autres couches défavorisées devrait être examinée avec une attention toute particulière. Un mécanisme de recouvrement des coûts avec une clé de répartition de ces coûts pourrait être mis sur pieds à cette fin avec des principes de récupération des coûts à négocier entre les acteurs urbains (Etat, Municipalités, sociétés concessionnaires ou de patrimoine, populations bénéficiaires et promoteurs fonciers concernés).

Il serait nécessaire de procéder à une réforme de la fiscalité foncière et immobilière en la rendant plus dissuasive sur la rétention et plus incitative à l'utilisation du sol pour produire des logements à des coûts abordables et pour constituer les ressources devant permettre à l'Etat et aux Municipalités de prendre en charge la part des coûts de viabilisation devant leur revenir. Les ressources du Compte National de l'Eau et de l'Electricité (CNEE) pourraient, quant à elles, être redéployées pour contribuer à la prise en charge des coûts des réseaux d'eau et d'électricité dans les nouveaux lotissements. Un mécanisme similaire pourrait être développé pour le réseau téléphonique.

5.7 - ORIENTATIONS STRATÉGIQUES LIÉES AU RENFORCEMENT DES CAPACITÉS

Il ressort de l'Annexe 4 relatif aux « Besoins de renforcement institutionnel » de la stratégie urbaine préparée par le PAPSUT (Cf. Annexe 13) que répondre avec réalisme au problème posé en matière de ressources humaines pour la mise en œuvre de la stratégie urbaine, compte tenu de la situation et des contraintes qui existent en matière de gestion du personnel, seule une combinaison de trois types d'actions peut aboutir.

Le premier type consisterait à organiser la réallocation de certaines ressources humaines existantes au niveau des services centraux de l'Etat de la manière suivante :

- des affectations dans les services déconcentrés compte tenu du manque de cadres supérieurs dans les services aussi bien de la direction de l'urbanisme et de la direction des travaux publics ;
- la mise à disposition (prévue par les textes) de certains cadres dans les municipalités afin que les villes principales disposent chacune d'un ingénieur en génie-civil ou travaux publics ou aménagiste à la tête des services techniques de la ville et de techniciens supérieurs pour animer les unités techniques ;
- la mise à disposition de cadres ayant une formation administrative et surtout économique et financière dans les différentes équipes municipales, d'une part, et celui de l'urbanisme et l'habitat, d'autre part, afin de renforcer les capacités d'analyse des coûts des programmes d'investissement.

Le second type d'action consisterait à renforcer les effectifs dans certaines spécialités qui font actuellement défaut tels que l'organisation des services collectifs et de logistique, l'animation des structures associatives et l'appui aux PME. Il convient toutefois de prendre en compte le contexte de restriction budgétaire et recourir au recyclage de cadres et techniciens éventuellement sous-employés dans les services de l'Etat.

Le troisième type d'actions consisterait à adapter des compétences aux profils via la formation. S'agissant particulièrement des élus locaux qui sont d'expérience récente, et ce, dans des municipalités dont le niveau d'activité réelle est encore réduit, il est indispensable qu'ils aient une formation adaptée aux décisions qu'ils sont amenés à prendre : la connaissance des textes réglementant la vie municipale, le fonctionnement des villes (règles d'urbanisme, par exemple), le fonctionnement des services sociaux et des services collectifs à caractère économique, la fiscalité locale et les modes de financement des activités locales... seraient à cibler.

5.8 – ECHÉANCIER DES DÉCISIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Les décisions qu'appellent les orientations stratégiques recommandées ci-dessus devraient pouvoir se prendre sur une période étalée sur une période de trois ans. Les réformes institutionnelles et juridiques à caractère urgent, devraient intervenir, au cours de la première année. Les années 2011 et 2012 devraient servir à la mise en place et au rodage des différentes structures préconisées. Les mesures d'accroissement de la production foncière et immobilière, quant à elles, pourraient intervenir en 2014. Un échéancier sommaire détaillant le processus de mise en œuvre des différentes mesures est présenté ci-dessous.

Tab 52 : Echancier des décisions relatives aux orientations stratégiques

N ^{os}	Orientation Stratégique	Type de décision à prendre	Responsable de la décision	Responsable de l'Initiative	Période
1	Réorganisation du Secteur de l'urbanisme et de l'habitat				
11	Préserver durablement les attributions actuelles au Ministère chargé de l'urbanisme et de l'habitat (MUH)	Décrets portant remaniement du Gouvernement	Présidence de la République	Présidence de la République	Continu
12	Abandon par le MUH du rôle de producteur direct de logements et de parcelles	Décret portant attributions du MUH	Présidence de la République	MUH	2 ^e Sem 2014
13	Doter les villes d'outils appropriés de planification	Délibération communale	MUH	Conseils Municipaux	2 ^e Sem 2013
14	Créer un observatoire de l'urbanisme et de l'habitat	Loi portant création de l'observatoire	Assemblée Nationale	MUH	1 ^{er} Sem 2012
2	Production et gestion foncières				
21	Réformer la législation foncière et domaniale	Loi portant réforme foncière et domaniale	Assemblée Nationale	Ministère chargé des Finances	2 ^e Sem 2011
22	Créer une société immobilière d'économie mixte	Loi portant création de la société immobilière	Assemblée Nationale	MUH	2 ^e Sem 2013
23	Fixer le cadre juridique de Partenariat Public-Privé de production/d'acquisition de logements	Loi portant fixation du partenariat public/privé	Assemblée Nationale	MUH	1 ^{er} Sem 2012
3	Production immobilière				
31	Mettre en place un code d'urbanisme et de construction rendant obligatoire un permis de construire simplifié pour toute construction	Loi portant code d'urbanisme et de construction	Assemblée Nationale	MUH	1 ^{er} Sem 2012
32	Attribuer les marchés de logement négociés et groupés pour le développement d'entreprises locales et l'abaissement des coûts de logement	Loi portant promotion immobilière	Assemblée Nationale	MUH	2 ^e Sem 2012
33	Assister les coopératives et associations d'auto-constructeurs et développer l'investissement	Décret portant modalités d'assistance à ces unités	Présidence de la République	MUH	1 ^{er} Sem 2012

	immobilier locatif				
34	Créer un comité national de suivi chargé de l'orientation, régulation et évaluation des actions relatives au développement urbain et à l'habitat	Décret portant création du comité national de suivi du secteur	Présidence de la République	MUH	1 ^{er} Sem 2012
35	Sensibiliser les architectes, entreprises du BTP et les populations à l'utilisation des matériaux locaux de construction	Campagne d'IEC envers chaque type d'acteurs concernés	MUH	MUH	1 ^{er} Sem 2012
36	Améliorer l'infrastructure viaire, hydraulique et autres dans les quartiers sous-intégrés	Projets de réhabilitation de quartiers sous-intégrés	MUH	MUH	2 ^e Sem 2012
4	Développement urbain				
41	Améliorer l'assainissement dans les grandes villes	Schémas directeurs de réseaux de drainage	Ministère chargé des infrastructures et MUH	Conseils Municipaux	1 ^{er} Sem 2012
42	Améliorer l'accessibilité des quartiers nouveaux situés en périphérie	Projet d'amélioration des transports urbains	MUH, Ministère des Transports	MUH, Ministère des Transports	1 ^{er} Sem 2012
43	Systematiser l'étude d'impact environnemental préalable de tout projet urbain (EIE)	Evaluation systématique obligatoire de chaque EIE	MUH	MDP, Mécanisme de Développement Propre	2 ^e Sem 2011
44	Mettre en œuvre une stratégie plus globale de gestion des déchets solides et liquides en milieu urbain	Projet pilote de collecte, transport et traitement de tous les déchets urbains	MUH	MUH	2 ^e Sem 2011
5	Gouvernance urbaine				
51	Créer un programme national de développement local (PNDL)	Décret portant création du PNDL	Présidence de la République	MUH	1 ^{er} Sem 2012
52	Créer une unité de maîtrise d'ouvrage capable de préparer et de conduire des travaux d'intérêt communautaire à confier aux entreprises locales	Décret portant création de l'unité de maîtrise d'ouvrage locale	Présidence de la République	MUH	1 ^{er} Sem 2012
53	Créer une cellule de renforcement des capacités	Décret portant création de la	Présidence de la République	MUH	1 ^{er} Sem 2012

	de management et de gestion des municipalités	cellule			
6	Financement du secteur de l'urbanisme et de l'habitat				
61	Instituer un mécanisme d'aide personnalisée au logement pour permettre à la BHG d'octroyer des prêts à taux bonifiés	Loi portant réglementation du financement de l'habitat	Assemblée Nationale	MUH	1 ^{er} Sem 2012
62	Appuyer la BHG dans la mobilisation de fonds à moyen et long termes pour financer l'habitat	Loi autorisant l'Etat à garantir la BHG	Assemblée Nationale	MUH	1 ^{er} Sem 2012
63	Promouvoir l'introduction de nouveaux produits d'épargne défiscalisés (épargne logement, dépôt à terme) pour financer des prêts à long terme	Décision de la BEAC instituant ces produits dans les pays COBAC	Conseil Ministres de la BEAC	Ministère chargé des Finances	1 ^{er} Sem 2013
64	Redynamiser et réorienter le FNH et le CRH	Loi portant réorientation du FNH et du CRH	Assemblée Nationale	MUH, Ministère des Finances	2 ^e Sem 2011
65	Créer un fonds de bonification des intérêts et un fonds de garantie des crédits	Lois portant création des deux fonds	Assemblée Nationale	MUH, Ministère des Finances	2 ^e Sem 2013
66	Instaurer un système de recouvrement systématique et intégral des coûts de viabilisation	Loi portant création d'un système de recouvrement	Assemblée Nationale	MUH, Ministère des Finances	2 ^e Sem 2013
67	Réformer la fiscalité foncière et immobilière en la rendant plus dissuasive et plus incitative	Loi réformant la fiscalité foncière et immobilière	Assemblée Nationale	MUH, Ministère des Finances	2 ^e Sem 2013

CONCLUSION

Le Gabon est à un tournant crucial de son histoire où il veut construire un pays dont le développement socioéconomique reposera sur les trois piliers que sont le Gabon industriel, le Gabon vert et le Gabon des services à valeur ajoutée. Ce gigantesque saut de développement vers un «avenir en confiance» exige d'énormes ressources à un moment où la production de la principale ressource du pays, le pétrole, est en baisse. Le défi minimum du Gouvernement, dans le secteur de l'habitat et du développement urbain, au cours de cette période, sera d'aménager 135 à 178 hectares et de construire 3.000 à 5.000 logements, par an, pour satisfaire les besoins de la population. Pour les autres domaines, les OMD résument l'ensemble des défis auxquels le pays doit faire face, d'ici 2020.

Le Gabon présente des caractéristiques qui pourraient constituer des atouts mais également des freins au développement du pays et au relèvement des défis énumérés ci-dessus, à savoir :

- une très forte densité urbaine qui posera, à long terme, une réelle problématique d'occupation du sol ;
- une sur-urbanisation non maîtrisée à l'origine d'une bidonvilisation de plusieurs quartiers urbains ;
- une procédure d'accès à la propriété foncière très complexe et très lente alors que la ressource foncière abonde ;
- d'énormes potentialités de valorisation et de transformation des ressources naturelles en matériau de construction ;
- une quasi-absence de ressource financière longue et d'institution impliquée dans la production et le financement de logement ;
- un taux d'accès à l'assainissement (44%) encore faible en milieu urbain en face d'un taux d'accès à l'eau potable des plus élevés d'Afrique (94%) ;
- un important potentiel hydroélectrique et solaire dont l'exploitation est très éloignée de la puissance disponible ;
- un système de télécommunication très coûteux et difficilement accessible à la bonne partie de la population ;
- un des plus relevés systèmes d'éducation scolaire d'Afrique avec cependant quelques besoins d'amélioration ;
- une situation sanitaire peu reluisante avec, en 2008, des taux de couverture respectifs de un médecin pour 3.574 personnes et un hôpital pour 15.330 habitants ;
- une administration très centralisée qui commence à peine à s'approprier les notions de déconcentration, de décentralisation, de bonne gouvernance et du genre ;
- des collectivités territoriales à très faible capacité institutionnelle, technique et financière et vivant encore aux dépens de l'Etat-Providence.

La situation du secteur est donc préoccupante à bien des égards et mérite qu'une attention particulière lui soit accordée à temps. Ce qui confirme la pertinence de l'élaboration d'une stratégie nationale d'habitat et de développement urbain, à l'heure actuelle. La volonté politique, l'appui de la Communauté des PTF et la participation des autres acteurs semblent être, aujourd'hui, des évidences et augurent des perspectives plus heureuses pour l'habitat et le développement urbain. Pour bien répondre à la situation décrite ci-dessus, la stratégie à formuler doit présenter au moins cinq (5) dimensions importantes. Elle doit être, en effet :



- une politique à long terme (horizon 2020) cohérente avec les OMD notamment les cibles liées à l'accès à l'eau, à l'assainissement et à l'amélioration des bidonvilles ;
- une politique cohérente d'habitat et d'urbanisation et non une simple politique de logement ;
- une politique nationale pour couvrir aussi bien le milieu urbain que rural ;
- une stratégie intersectorielle en raison du rôle transversal du secteur ;
- une politique non discriminatoire visant la satisfaction de toutes les couches sociales et en particulier des 30% de la population qui vivent encore sous le seuil de pauvreté.

La production foncière et immobilière ainsi que son financement au Gabon ont été jusqu'à ce jour dominés par une intervention exclusive de l'Etat. Ils étaient, de fait, destinés aux couches aisées et ne sont jamais parvenus à satisfaire la demande foncière et immobilière qui augmente sans cesse dopée par l'urbanisation galopante provoquée par l'exode rural et l'immigration venant d'autres pays africains. Cet échec s'explique essentiellement par la faiblesse des capacités techniques et financières des administrations chargées de cette activité. Passer à une nouvelle situation porteuse d'une solution adéquate et durable à l'accès de toutes les couches sociales à des logements décents et à des services urbains essentiels appelle la participation de tous les acteurs aux stratégies et programmes à mettre en œuvre et particulièrement celle du secteur privé.

Pour réussir sa stratégie nationale d'habitat et de développement urbain (SNH DU), l'Etat devrait s'attacher davantage à son rôle régali en d'encadreur, de facilitateur et de régulateur dans le secteur au profit d'une forte association du secteur privé qui sera beaucoup chargé de la production de logements et de parcelles. En effet, dans une économie libérale comme celle du Gabon, ce sont les entreprises privées qui pourront le plus mobiliser des ressources humaines, techniques et financières pour entreprendre. La garantie aux entreprises d'investir, de produire et de vendre dans les conditions les plus profitables pour elles-mêmes, pour l'économie gabonaise et pour la protection de l'environnement urbain, constituera un gage de réussite pour la SNH DU./.

ANNEXES DE L'ETUDE DIAGNOSTIQUE GLOBALE

N°	Dénominations	Pag es
Annexe 01	Annuaire des personnes rencontrées par la Mission	: 94
Annexe 02	Population des différentes communes du Gabon	: 97
Annexe 03	Procédure d'immatriculation d'une parcelle au Gabon	: 98
Annexe 04	Projets du Ministère de l'Equipement, des Infrastructures et de l'Aménagement du Territoire	: 99
Annexe 05	Indicateurs macroéconomiques	: 10 0
Annexe 06	Consommation monétaire annelle par quintile et statut de pauvreté à Libreville	: 10 1
Annexe 07	Evolution des indicateurs liés à l'analyse de la pauvreté à Libreville et au plan national	: 10 1
Annexe 08	Indicateurs sur la Santé Publique	: 10 1
Annexe 09	Indicateurs sur l'Education	: 10 1

 - Etude diagnostique pour un projet de formulation d'une Stratégie Nationale d'Habitat et de Développement Urbain - 

Annexe 10	Données sur la production et commercialisation de l'eau et de l'électricité par la SEEG	10 1
Annexe 11	Fonctionnement et distribution des rôles en matière de participation de la société civile	10 2
Annexe 12	Fonctionnement et répartition des rôles pour l'urbanisme opérationnel	102
Annexe 13	Liste des documents préparés dans le cadre du PAPSUT	10 3
Annexe 14	Données sur les Finances de l'Etat	10 3
Annexe 15	Données sur les comptes des 10 plus grandes communes de 1993 à 1997	10 4
Annexe 16	Financement en cours d'exécution en 2009	10 5
Annexe 17	Arbre à problèmes du sous-secteur de l'Habitat	10 6
Annexe 18	Arbre à problèmes du sous-secteur du Développement Urbain	10 7
Annexe 19	Processus participatif de formulation de la SNHDU au Gabon	10 8

Annexe 01 : Annuaire des personnes rencontrées par la Mission

NOM	PRENOMS	TITRES/SERVICES	LIEU/TE L
Primature			
OGNANE EBANG	André	: Directeur Général de la Ville	07.94.90.26
TOMO EYENE	Jean François	: DPE, Ingénieur Statisticien	06.06.14.00
Ministère de l'Habitat, du Logement, de l'Urbanisme, de l'Environnement et du Développement Durable			
ONDZOUNGA	Pacôme-Rufin	: Ministre	----- -----
MAVIOGHA	Sosthène	: Directeur de Cabinet	06.45.19.20
MENVIE	Christian	: Secrétaire Général	06.62.28.04
SADIE	Charles	: Secrétaire Général Adjoint 1	07.75.83.32
MIDEPANI	Levi	: Secrétaire Général Adjoint 2	07.98.72.52
MOTTO	Samuel	: Directeur Général de l'Habitat et du Logement	07.29.55.20
EBAYA	Michel Dieudonné	: Directeur Général de l'Urbanisme	05.31.51.42
GNONDA	Alain Jean de Dieu	: Directeur Général de l'Institut National de Cartographie (INC)	07.56.73.00
ITONGO	Marie-Thérèse	: Directrice Générale de l'Ecole Nationale du Cadastre et des Sciences Géo	----- -----
MFOUNDI	Yves Jérôme	: Directeur Général du Cadastre	----- -----
LONGA-MAKINDA	Nanette	: Directeur Général Adjoint 1 de l'Habitat et du Logement	07.98.55.20
MVOME-NZE	Edouard	: Directeur Général Adjoint 1 de l'Urbanisme	07.17.70.08
MIPOHAN	Basile	: Directeur Général Adjoint 2 de l'Urbanisme	----- -----
NGUEMA	Venant	: Directeur de l'Urbanisme	----- -----
BABA	Théophile	: Architecte à la Direction de l'Urbanisme	06.24.74.84
MENGUE NDONG	Constant	: Architecte à la Direction de l'Urbanisme	07.87.69.40
EBANG	Dori	: Architecte à la Direction de l'Urbanisme	07.62.66.90
ZUE	Cyrille	: Directeur de l'Aménagement Foncier	----- -----
KOMBILA	Brandts	: Directeur Général Adjoint du Cadastre	-----

NOM	PRENOMS	TITRES/SERVICES	LIEU/TE L
MOUSSAVOU			-----
ESSONO	Marc	: Directeur de l'Habitat et du Logement	----- -----
ASSOUMOU	Augustin	: Ingénieur SIG à l'Institut National de Cartographie	----- -----
Ministère des Finances, du Budget et de la Privatisation			
NDONG BIYOGHO	Jean Philippe	: Conseiller Technique du Ministre	07.59.38.07
AKOMEZOGHO	François Auguste	: Directeur des Domaines et des Opérations Foncières	07.36.07.33
MANDZA TSOMO	Davy Christian	: Chargé d'Etudes	07.29.07.81
OVONO MENGARA	Clotaire	: Chargé d'Etudes	07.37.31.01
Ministère de l'Équipement, des Infrastructures et de l'Aménagement du Territoire			
N'GWA	Emane	: Directeur de Cabinet	06.25.61.34
EBANG ASSEKO	Christiane	: Directrice Générale Adjointe de l'Aménagement du Territoire	07.81.39.69
WADA	Blaise	: Directeur Général Adjoint de la Construction et de l'Équipement	07.85.00.09
BRIDON	Marcel	: Conseiller Technique du Ministre	07.29.34.43
NDOMBI MBADA	Juste	: Chargé d'Etudes (Direction Générale Construction et Equipement)	07.54.86.53
Ministère des Transports			
LOUPDY	Clémence	: Directeur Général Adjoint	07.84.45.95
Ministère de l'Économie, du Commerce, de l'Industrie et du Tourisme			
MBENG EYENE	Pierre	: Secrétaire Général 1	07.96.63.04
TIWINOT	Francis Thierry	: Directeur Général des Statistiques	06.61.76.74
IBOUILI MAGANGA	Joseph Pau	: Directeur de la Planification Générale	07.15.89.31
BOUANGA	Christelle	: Chargée d'Etudes, Ingénieur de Planification	----- -----
NGUEMA EBANE	Christian	: Chargée d'Etudes à la Direction Générale du Budget	06.27.14.79
Ministère des Affaires Etrangères, de la Coopération Internationale et de la			

NOM	PRENOMS	TITRES/SERVICES	LIEU/TE L
Francophonie			
ANIAMATSIE MBELE	Clémence Eliane	: Ambassadeur, Directeur des Organisations Internationales	07.33.62 .78
MOUKALA	Patrick Arthur	: Ambassadeur, Directeur Général Adjoint du Droit de la Mer	07.71.29 .84
PENGUE	Yasmine	: Collaboratrice du Secrétaire Général Adjoint 1	----- -----
Chambre de Commerce et d'Industrie et Directeur Général de l'Industrie et de la Compétitivité			
OWONO MBA	Roger	: Directeur Général	07.96.30 .02
Commune de Libreville (Province de l'Estuaire)			
NDONG NDOUTOUME	François	: Directeur G ^{al} de l'Urbanisme, des Aménagements Urbains et du Cadastre	06.6142. 07
BOROBO	Vincent	: Directeur Général Adjoint de l'Urbanisme	05.31.78 .44
ALLOGO	Edou	: Directeur des Procédures Urbaines	07.91.69 .27
ABESSOLO ELLA	Jean-Daniel	: Directeur des Projets et des Aménagements Urbains	07.28.05 .51
NGUEMA	Philippe	: Directeur de l'Habitat et de la Cadastre	07.39.32 .12
SOUGOU	Alix	: Chargé d'Etudes	07.10.47 .76
MAYOUKO	Anaïs	: Chargé d'Etudes	07.25.12 .00
Mairie d'Owendo			
SOUNDA	César	: Chef du Service de l'Habitat, de l'Urbanisme et du Cadastre	05.31.37 .97
NGOMA	Achille	: Chargé d'Etudes	07.26.90 .72
Mairie du Cap Esterias			
MEDICO	Séraphin Collins	: Maire	07.59.76 .35
OBALA IVENDA	Marie Rose	: Adjoint au Maire	07.08.58 .52
NTOMBO	Jean	: Secrétaire Général	07.90.95 .08
MAYOKO	Marie Louise	: Conseillère	07.77.51 .58
AMBENGAT	Stève	: Conseiller Juriste	06.25.27 .78

NOM	PRENOMS	TITRES/SERVICES	LIEU/TE L
NDATY	Jean Kiston	: Conseiller	07.14.44 .64
ABESSOLO	Emilien	: Comptable	06.33.76 .53
Commission Nationale des TIPPEE			
DAMAS	Richard	: Secrétaire Permanent	05.19.04 .04
PIRON	Serge Christian	: Secrétaire Permanent Adjoint	05.19.04 .21
Autorité Nationale désignée pour le Mécanisme de Développement Propre (MDP)			
MAPANGOU épouse MVE BEH	Marthe Minko	: Secrétaire Exécutif	05.31.26 .23
Caisse Nationale de Sécurité Nationale (CNSS)			
LIRA	Gaston	: Conseiller Technique	07.17.71 .50
AGNAMANTSIE	Gabriel	: Conseiller Technique	06.6504. 87
Société Nationale Immobilière (SNI)			
KOUMBA BIGNOUMBA	Digniki	: Conseiller du Directeur Général Chargé des Questions Techniques	07.50.50 .00
Banque de l'Habitat du Gabon (BHG)			
EFUA	Fulgence Pacôme	: Directeur Général	07.08.15 .04
GUEYE	Mamadou	: Directeur Central de l'Exploitation	06.25.96 .44
Banque Internationale pour le Commerce et l'Industrie du Gabon (BICIG)			
GONDJOUT	Christian	: Directeur Institutionnels, Banques et Ingénierie Financière	06.24.10 .67
AXA Assurances Gabon			
NDJOYE	Yvon	: Directeur Commercial	07.71.71 .02
NGOUA	Charles	: Directeur des Engagements	07.46.56 .01
Bureau National d'Etudes Techniques et de Développement (BNETD)			
ATTAHI	Koffi	: Directeur Département Aménagement Urbain et Développement Local	05.77.42 .47
Kabi Promotion			

NOM	PRENOMS	TITRES/SERVICES	LIEU/TE L
de BERNARDI	Eric	: Directeur Commercial	07.77.36 .66
Ambassade de la République d'Italie			
de BENEDICTIS	Raffaele	: Ambassadeur	06.70.75 .75
Agence Française de Développement			
PARMENTIER	François	: Directeur	74.54.45 /33.74
HUMEN	Alain	: Directeur Adjoint	74.54.45 /33.74
GARCON	Jean-Philippe	: Chargé de Projets	74.54.45 /33.74
Banque des Etats d'Afrique Centrale (BEAC)			
NTOUME NDONG	Albert	: Chargé de Département (Responsable du Service Crédit)	
PONTAILLIER	Marie-Louise	: Fondé de Pouvoir	77.02.09 /06
Union Européenne (Délégation de la Commission Européenne)			
CHAIGNEAU	Yohann	: Chargé de Programmes Section ECO/TRADE	06.79.20 .09
Banque Africaine de Développement (BAD) Bureau Régional de Libreville (Gabon, Guinée Equatoriale)			
NYAKI ZANGBULA	Kaningbi	: Ingénieur Civil Principal de Transports, Chef des Opérations	07.55.37 .45
YEMBILINE	Pascal	: Economiste Pays Principal	07.69.86 .92
Banque Mondiale			
TSOUCK IBOUNDE	Rick Emery	: Economiste Résident	
Fonds des Nations Unies pour l'Enfance (UNICEF)			
DIALLO	Taib	: Spécialiste des Politiques Sociales	05.09.12 .41
Programme des Nations Unies pour le Développement			
DOSSO	Bakary	: Economiste Principal	
TIELLO	Oumar	: Chargé de la Coordination	07.15.21 .59
VOUBOU	Bernard Henri	: Représentant Résident Assistant au Programme (Conseiller Principal)	07.15.21 .57

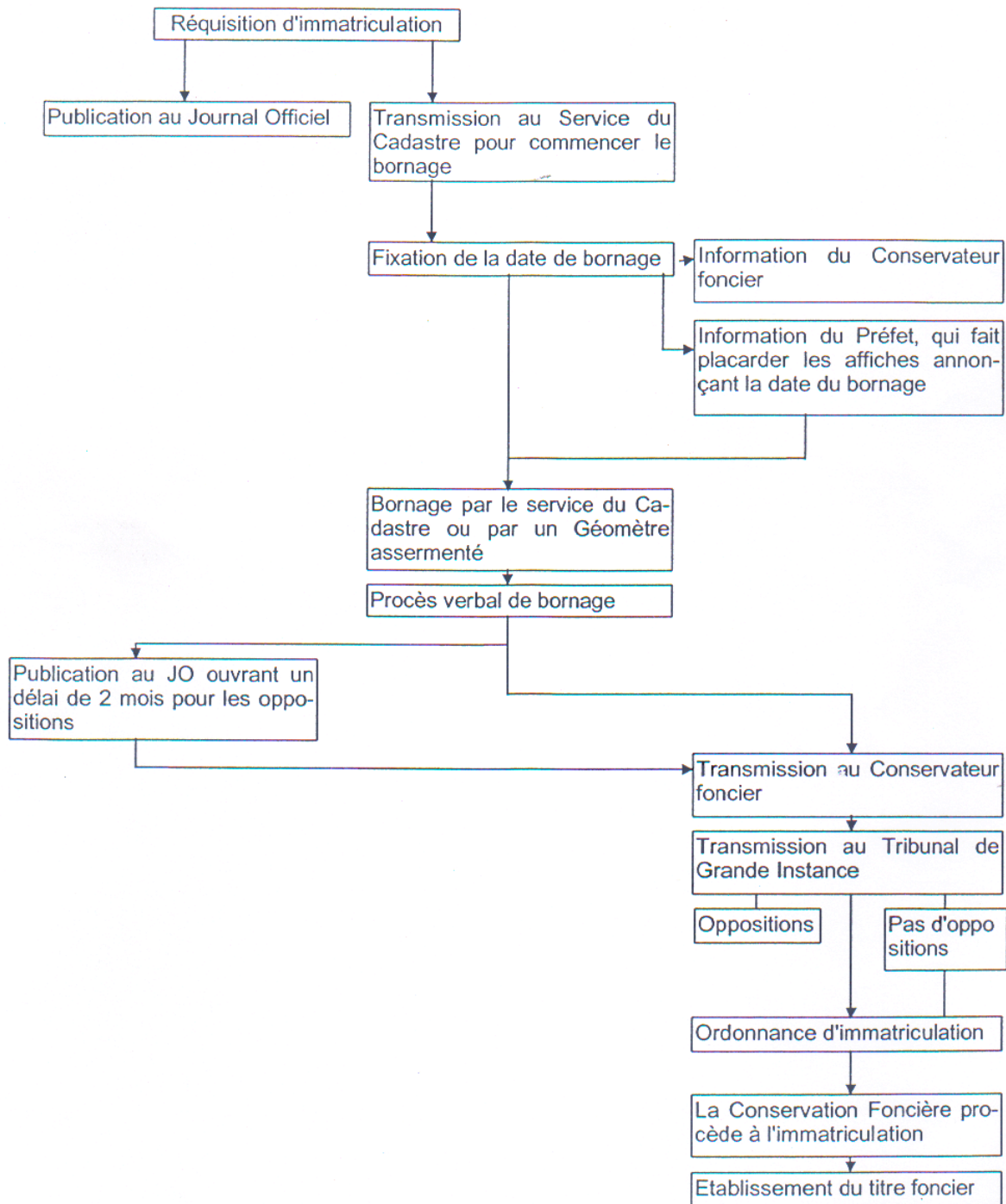
NOM	PRENOMS	TITRES/SERVICES	LIEU/TE L
HOUESSOU	H. Nicolas Kouassi	: Spécialiste en Finance, Chargé des Opérations	07.15.16 .57
SIMOBIANG	Jean-Charles	: Conseiller en Développement et Gouvernance	07.38.25 .63
Membres de la Mission			
AGBOGBE	Kokou	: Consultant International, Chef de Mission	+228.99 8.68.82
SALL	Seydou Sy	: Consultant International, Ingénieur Urbaniste	+221
ABESSOLO	Jean-Daniel	: Consultant National	+241072 80551

Annexe 02 : Population des différentes communes du Gabon

Provinces	Communes	Superficies (1000 km ²)	Effectifs		Densités/km ²	
			Ménages	Habitants	Ménages	Habitants
ESTUAIRE	Libreville	666,00	115.714	493.351	173,74	740,77
	Ntoum	43,13	2.559	11.646	59,33	270,02
	Owendo	37,34	10.361	47.463	277,48	1.271,10
	Kango	69,98	565	2.311	8,07	33,02
	Cocobeach	8,713	700	2.987	80,34	342,82
HAUT- OGOOUÉ	Franceville	63,49	8.539	39.096	134,49	615,78
	Mounana	58,63	1.119	5.414	19,09	92,34
	Moanda	39,15	6.074	29.961	155,15	765,29
	Bakoumba	4,051	488	2.212	120,46	546,04
	Boumango	23,61	156	763	6,61	32,32
	Bongoville	1,51	353	1.816	233,77	1.202,65
	Lekoni	3,504	815	3.861	232,59	1.101,88
	Onga	5,556	157	665	28,26	119,69
	Akieni	50,73	615	2.727	12,12	53,76
	Oondja	11,92	1.204	5.891	101,01	494,21
	Ngouoni	22,49	256	1.098	11,38	48,82
Aboumi	66,15	195	857	2,95	12,96	
MOYEN- OGOOUÉ	Lambaréné	33,35	4.818	23.457	144,47	703,36
	Ndjolé	39,32	945	4.209	24,03	107,04
NGOUNIÉ	Mouila	37,87	3.791	20.496	100,11	541,22
	Fougamou	15,23	901	4.403	59,16	289,10
	Mandji	16,83	517	2.507	30,72	148,96
	Guietsou	13,87	123	903	8,87	65,10
	Ndendé	45,45	1.053	5.030	23,17	110,67
	Lebamba	22,12	1.124	5.981	50,81	270,39
	Malinga	15,69	287	1.290	18,29	82,22
	Mbigou	12,72	771	3.680	60,61	289,31
Mimongo	9,701	392	2.140	40,41	220,60	
NYANGA	Tchibanga	77,09	3.415	18.387	44,30	238,51
	Mayumba	7,906	848	3.545	107,26	448,39
	Ndindi	1,082	124	600	114,60	554,53
	Moabi	5,676	640	3.222	112,76	567,65
	Mabanda	17,58	267	1.416	15,19	80,55
	Moulengui- Bindza	21,1	124	703	5,88	33,32
OGOOUÉ- IVINDO	Makokou	87,08	2.453	14.660	28,17	168,35
	Mekambo	18,33	594	4.351	32,41	237,37
	Ovan	31,22	271	1.736	8,68	55,61
	Booué	14,95	1.032	5.801	69,03	388,03
OGOOUÉ- LOLO	Koulamoutou	101,9	2.837	14.790	27,84	145,14
	Pana	10,45	274	1.435	26,22	137,32
	Iboundji	3,506	222	1.281	63,32	365,37
	Lastourville	16,03	1.541	7.088	96,13	442,17
OGOOUÉ- MARITIME	Port-Gentil	56,94	22.598	99.121	396,87	1.740,80
	Omboué	24,06	275	1.474	11,43	61,26
	Gamba	45,45	2.053	8.533	45,17	187,74
WOLEU- NTEM	Oyem	66,29	6.083	31.177	91,76	470,31
	Bitam	48,67	2.203	10.552	45,26	216,81
	Minvoul	28,18	600	3.357	21,29	119,13
	Mitzié	27,34	1.190	5.947	43,53	217,52
	Medouneu	39,19	457	2.597	11,66	66,27
	ENSEMBLE	2.188,125	214.693	967.988	98,12	442,38

Source : Annuaire Statistique du Gabon, 2004-2008, RGPH 2003

Annexe 03 : Procédure d'immatriculation d'une parcelle au Gabon



Cette procédure est tout à fait classique dans ce type de droit foncier. Les dysfonctionnements ne proviennent pas de la loi 15/63 fixant le régime de la propriété foncière. Ils proviennent des modalités d'application propres au Gabon.

Source : PAPSUT, Volume 15 ; Annexe 12, Janvier 2001, page 14

Annexe 04 : Projets du Ministère de l'Équipement, des Infrastructures et de l'Aménagement du Territoire

N°	Désignations	Surface linéaire	Prix au m ²
01	Maison de retraite	5.000 m ²	350.000
02	Laboratoire botanique et géologique dans chaque capitale provinciale	3.000 m ² x 9	400.000
03	Création d'un laboratoire de base de données du Ministère des Travaux Publics	2.000 m ²	400.000
04	Bibliothèque de conservation des documents administratifs dans chaque chef-lieu de province	2.500 m ² x 9	500.000
05	Musée national d'art et de tradition dans chaque chef-lieu de province	3.000 m ² x 9	600.000
06	Maison de la culture et des arts dans chaque chef-lieu de province	3.000 m ² x 9	600.000
07	Centre pédopsychiatrique (enfants) psychiatrique (adultes) dans chaque chef-lieu de province	3.000 m ² x 9	600.000
08	Centre d'accueil de famille en difficulté dans chaque chef-lieu de province	3.000 m ² x 9	600.000
09	Décharges publiques avec station de traitement dans chaque chef-lieu de province		
10	Marché central dans chaque chef-lieu de province		
11	Gare routière dans chaque chef-lieu de province		
12	Bâtiment ministériel à Libreville et dans chaque chef-lieu de province		
13	Aménagement des parkings dans chaque chef-lieu de province	137.500 m ²	90.000
14	Aménagement des berges des cours d'eau traversant les villes du Gabon (Lambaréné, Ndjolé, Fougamou, Mouila, Franceville, Makokou)	130 km	
15	Plan directeur routier et des bâtiments		
16	Schéma directeur de l'aménagement du territoire (route, ponts, environnement, aéroport, pont de pêche, pont de plaisance, pont de marchandise)		
17	Aménagement des berges d'Idongui		
18	Assainissement des eaux usées et pluviales de Libreville		
19	Assainissement des eaux usées et pluviales de Port-Gentil		
20	Réalisation des troisième et quatrième ceintures de Port-Gentil		

Annexe 05 : Indicateurs macroéconomiques

Désignations	Unités	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
PIB nominal	Milliard F.cfa	3.608,2	3.454,7	3.437,3	3.587,8	3.870,4	4.648,8	5.117,7	5.551,2	6.598,2	5.509,0
PIB non pétrolier	Milliard F.cfa	1.862,1	2.020,0	2.028,2	2.077,4	2.137,8	2.280,4	2.500,8	2.820,8	3.237,2	3.234,4
Population	Millions d'habitants	1,28	1,33	1,37	1,42	1,47	1,52	1,57	1,62	1,68	1,70
PIB par tête	Dollars EUA	3.962,0	3.554,0	3.599,4	4.358,8	5.003,5	5.823,9	6.249,3	7.143,7	8.833,3	6.759,0

Sources : Administrations nationales, FMI et BEAC



Désignations	2001	2002	2003	2004	2005
Economie réelle (variation en %)					
Produit intérieur brut (prix constants)	2	0	2.4	1.4	2.9
- Pétrole	-5.7	-1.4	6.6	-1.0	-1.1
- Hors pétrole	5.3	0.6	0.8	2.3	4.4
Indice des prix à la consommation (fin de période)	0.9	0.4	3.5	-0.6	-0.5
Epargne nationale brute (en % du PIB)	36.8	31.3	36.0	34.8	37.6
- Publique	8.0	7.5	11.1	11.7	12.8
- Privée	28.8	23.8	24.9	23.1	27.1
Epargne intérieure brute (en % du PIB)	51.8	43.6	48.1	49.4	58.4
- Publique	15.9	10.9	8.0	9.3	15.6
- Privée	35.9	32.7	40.1	40.1	42.8
Investissement brut (en % du PIB)	25.8	24.4	24.0	24.3	21.7
- Public	4.7	4.0	3.7	4.2	3.4
- Privé	21.0	20.5	20.2	20.1	18.4
PIB nominal (en milliards de F.cfa)	3,448.5	3,448.9	3,518.9	3,818.0	4,593.7

Source : FMI

Dépenses sur le PIB au prix du marché	2001	2002	2003	2004	2005
Dépenses de consommation finales	1756	1793	1818.7	1858.8	1960.5
Ménages	1218.8	1272.7	1317.2	1362.1	1433.4
Administrations publiques	537.2	520.3	501.5	496.7	527.1
Formation de capital fixe intérieur brut	1053.4	1061.5	1020.6	1036.6	1047.1
Secteur privé	812.7	828.6	773.6	765.1	780.6
Secteur public	240.7	232.9	247	271.5	266.5
Variation des stocks	-2.4	24.5	25.1	18.5	13.5
Exportations de biens et services	1984.4	1907.1	1970.3	2287.5	3025.8
Moins importations de biens et services	-	-1348.8	-	-	-
Produit intérieur brut aux prix du marché	3161,7	3143,8	3216,8	3493,9	4270,5

Situation des banques créatrices de monnaie par secteur

Réserves	Avoirs extérieurs	Créances sur l'Etat			Créances sur l'économie					Autres Postes Actif	Total
		Gouvernement	Organismes Publics	Total	AIBE	IFNB	EPNF	SPNF	Total		
56.103	98.491	82.987	5.719	88.706	254	22.387	21.387	375.038	419.066	106.345	760.000
54.185	72.523	98.451	6.529	104.980	250	26.081	13.529	415.735	455.595	84.265	770.000
88.816	86.592	96.371	8.565	104.936	250	23.084	8.919	380.527	412.780	67.081	760.000
119.466	193.672	86.605	6.363	92.968	250	27.913	16.079	330.264	374.506	64.042	840.000
148.835	265.293	86.703	5.073	91.776	250	30.580	7.508	379.539	417.877	103.911	1.000.000
216.168	246.700	88.332	7.406	95.738	261	37.940	3.985	464.507	506.693	90.287	1.100.000
248.853	714.802	116.817	10.656	127.473	250	43.076	1.837	549.974	595.137	123.931	1.800.000
414.727	161.685	82.607	13.330	95.937	250	72.316	1.334	556.479	630.379	94.451	1.300.000
372.377	299.208	82.703	13.597	96.300	-	52.602	1.107	526.643	580.352	94.138	1.400.000
Dépôt à vue	Dépôts à terme	Dépôt de l'Etat			Engagements Extérieurs			Crédits de la	Fonds Propres		Autres Postes

 - Etude diagnostique pour un projet de formulation d'une Stratégie Nationale d'Habitat et de Développement Urbain - 

Dépôt à vue	Dépôts à terme	Dépôt de l'Etat			Engagements Extérieurs			BEAC	Fonds Propres		P
		Gouvernement	Organismes Publics	Total	Court terme	M & LT	Total				
203.735	234.465	35.296	36.023	71.319	58.854	1.722	60.576	3.000	107.750		
214.267	252.333	9.354	32.062	41.416	74.025	8.442	82.467	8.000	120.204		
220.515	246.660	10.935	36.445	47.380	57.402	14.542	71.944	-	136.938		
248.058	271.504	29.396	40.446	69.842	58.403	9.074	67.477	-	150.790		
326.406	312.127	58.365	46.484	104.849	43.493	13.805	57.298	-	152.177		
396.992	359.837	41.664	58.416	100.080	53.419	5.779	59.198	-	152.889		
455.576	356.161	551.817	42.612	594.429	55.102	77.468	132.500	-	157.425		1
531.598	366.589	49.513	34.802	84.315	76.924	3.097	80.021	-	182.584		1
505.902	398.924	70.668	27.528	98.196	72.167	47.282	119.449	-	200.170		1

Annexe 06 : Consommation monétaire annuelle moyenne par quintile et statut de pauvreté à Libreville en 2003

Consommation	Quintiles de niveau de vie					Statut de pauvreté		
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Pauvres	Non pauvres	Ensemble
Consommation annuelle par ménage	1,70	2,40	2,60	2,90	3,80	1,80	3,20	3,00
Consommation annuelle par tête	0,20	0,34	0,44	0,62	1,49	0,22	0,91	0,81
Part (%) de l'alimentation	5,86	5,20	4,78	4,42	3,15	5,82	3,91	4,08

Source : Annuaire Statistique du Gabon, 2004-2008

Annexe 07 : Evolution des indicateurs liés à l'analyse de la pauvreté à Libreville et sur le plan national

Quintiles de niveau de vie	Part dans la population		Revenu moyen par tête		Part dans le revenu total	
	2003	2005	2003	2005	2003	2005
Q1 (20% les plus pauvres)	20,0	20,1	303.235	307.906	7,2	6,4
Q2	20,9	19,9	462.029	491.648	11,5	10,1
Q3	19,1	20,0	634.569	688.547	14,4	14,3
Q4	20,0	20,0	892.987	981.992	21,3	20,4
Q5 (20% les plus riches)	19,9	20,0	1.923.503	2.355.614	45,5	48,8
Total	100,0	100,0	840.264	964.494	100,0	100,0

Source : Annuaire Statistique du Gabon, 2004-2008

Annexe 08 : Indicateurs sur la Santé Publique

Annexe 09 : Indicateurs sur l'Education

Equipements/ratios	2008	Equipements/ratios	08/09
Nombre de centres hospitaliers	22	Nombre d'écoles primaires	1.939
Nombre de centres médicaux	41	Nombre de classes	11.024
Nombre de dispensaires	516	Personnel enseignant	7.229
Nombre de cases de santé	106	Taux de réussite au CEP	77,5%
Nombre de polycliniques et cliniques	35	Taux net de scolarisation	96,0%
Nombre de centres de santé maternelle et infantile	15	Taux de redoublement	38,1%
Nombre de pharmacies	55	Taux d'abandon	3,0%
Nombre de dépôts pharmaceutiques	95	Rapport élèves-maître	48
Nombre de lits disponible	3.724	Rapport élèves-classe	48
Part des dépenses dans le budget d'investissement	5%	Rapport élèves-école	273
Part des dépenses dans le PIB	0,3%	Taux de réussite au BEPC	17,0%
Population par médecin	3.574	Taux de réussite au BAC en 2007/2008	34,8%
Population par hôpital	15.330	Source : Annuaire Statistique du Gabon, 2004-2008	
Population par case de santé	2594		

Annexe 10 : Données sur la production et la commercialisation de l'eau et de l'électricité par la SEEG

Production et vente de l'eau potable par la SEEG

Désignations	2004	2005	2006	2007	2008
Nombre de localités desservies	40	40	41	42	42
Nombre d'abonnés (1.000)	93,1	100,6	107,1	113,9	121,9
Capacité de production (1.000 m ³ /j)	222,5	227,1	230,3	259,4	265,0
Longueur du réseau (km)	1.633	1.688	1.739	1.810	1.842
Production (mio de m ³)	63,2	66,8	73,3	74,1	77,5

Commercialisation de l'eau et de l'électricité

Indicateurs	2004	2005	2006	2007	2008
Taux de commercialisation (F.cfa/m ³)	149,7	180,4	125,5	156,2	161,8
Taux de commercialisation (F.cfa/kwh)	279,8	286,4	285,5	300,3	311,8
Taux de commercialisation	49,7	52,1	54,4	56,7	56,5

social	53,5	54,5	55,1	59,6	61,8
normal	70,7	80,1	74,3	80,0	84,7

Production et vente de l'électricité par la SEEG

Désignations	2004	2005	2006	2007	2008
Nombre de localités desservies	47	48	48	49	49
Nombre d'abonnés (1.000)	156,7	168,7	179,4	189,8	203,0
Puissance installée (MW)	347	344	346	380	374
Longueur du réseau	3925	3992	4143	4397	4489

Abonnés de la SEEG en pourcentage

Libellés	2004	2005	2006	2007	2008
Eau potable	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
social	13,1	11,5	11,6	11,8	11,1
Non social	86,9	88,5	88,4	88,2	88,9
Electricité	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
social	21,9	18,5	17,7	18,7	18,9
Non social	78,1	81,5	82,3	81,3	81,1

Annexe 11 : Fonctionnement et distribution des rôles en matière de participation de la société civile

Besoins	Rôles des différents acteurs		
	Etat	Intermédiaires	Populations
Création des capacités institutionnelles	Promulgue les lois sur associations et ONG		
Création du cadre institutionnel de la participation	Elabore des lois et règles nécessaires à l'implication de société civile/population Met en place les structures représentant la population : conseils municipaux, instances consultatives		
Sensibilisation/ mobilisation des populations et renforcement de leurs capacités	Donne des mandats de renforcement de capacité aux ONG	Mettent en œuvre: - les procédures relatives à la participation, - les actions de formation et de renforcement.	- S'organisent en ONG, organisations de base - Elisent les représentants
Planification participative	Participent à la planification	Conduisent les activités de définition des objectifs et actions	Participent à la planification
Engagements juridiques	Signent les contrats préliminaires et définitifs de participation		
Mise en œuvre et suivi des actions	Assure l'information de la société civile	Encadre et contrôle les actions communautaires	Exécutent les actions communautaires
Evaluation participative	Commande les audits et évaluations	Evalue les actions	- Font leur propre auto-évaluation - Participent à l'évaluation des autres projets

Annexe 12 : Fonctionnement et répartition des rôles pour l'urbanisme opérationnel

Activités	Intervenants publics	Autres acteurs
Elaboration de plan d'aménagement (études foncières, urbanistiques, montage technique et	<u>Ministère chargé de l'habitat et de l'urbanisme</u> <u>et Communes</u> : - Lancent et approuvent les	<u>Bureaux d'études</u> : - Réalisation des études - Assistance au Maître d'ouvrage

financier)	études - Elaborent le montage financier	
Publicité et consultation des populations et de la société civile,	<u>Etat et Communes</u> : Sensibilisent les populations	<u>Population et Société civile</u> : - Emettent leurs opinions - Produisent l'information relative à l'aménagement
Approbation de l'autorité compétente	<u>Etat et Communes</u> : approuvent les plans d'aménagement	
Signature d'éventuelles conventions de partenariat	<u>Etat et Communes</u> : préparent et signent les conventions	<u>Population et aménageurs</u> : signent et exécutent les conventions
Maîtrise foncière	<u>Communes</u> : engagent les procédures <u>Ministère chargé du Foncier</u> : facilite les opérations de maîtrise foncière	<u>Propriétaires fonciers</u> : - Cèdent leurs terrains - Erigent des constructions
Travaux d'aménagement		<u>Aménageurs</u> : pilotent les travaux <u>Entreprises</u> : exécutent les travaux <u>Géomètres</u> : exécutent les bornages et subdivisions de parcelles
Commercialisation	Opérateurs publics immobiliers	
	Commercialisent les terrains et les logements	

Annexe n° 13 : Liste des documents préparés dans le cadre du PAPSUT

Première phase 1996-1997 : Etudes initiales
<ol style="list-style-type: none"> 1. Paysage urbain général (Macro-cadrage), janvier 1997 2. Réflexion sur la Politique Urbaine (Proposition de stratégie urbaine), juin 1997 3. Priorités Municipales d'Investissements (Programme d'investissements urbains), décembre 1997 4. Besoins de renforcement institutionnel, décembre 1997
Deuxième phase 1999-2000 : Les études complémentaires
<ol style="list-style-type: none"> 4. Le réseau urbain gabonais, septembre 1999 5. Données sanitaires d'environnement urbain (Recueil de données), septembre 1999 6. La gestion de l'Environnement urbain (diagnostic et plan d'actions), septembre 1999 7. La problématique des Extensions urbaines (diagnostic et orientations), septembre 1999 8. Les Equipements urbains (diagnostic et orientations), septembre 1999 9. Les Déplacements urbains à Libreville et Port-Gentil (diagnostic et orientations), septembre 1999 10. Les questions institutionnelles et financières, septembre 1999 11. Le foncier urbain (diagnostic et plan d'actions), septembre 1999 12. Agriculture urbaine, septembre 1999 13. La production du logement, mars 2000 14. Les infrastructures et les services urbains (orientations de gestion), mars 2000 15. La décentralisation des municipalités, mars 2000
Documents de synthèse de la stratégie urbaine
<ol style="list-style-type: none"> 16. Déclaration de politique urbaine 17. Rapport Principal de la Stratégie urbaine du Gabon, mars 2000 18. Résumé de la Stratégie urbaine du Gabon, mars 2000 19. La Synthèse de la stratégie urbaine

Annexe 14 : Données sur les Finances de l'Etat

Annexe 14a : Evolution des opérations financières de l'Etat (1992-1997 en milliards de F.cfa)

Rubriques	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Recettes	373,4	350,9	554,4	730,6	755,3	894,0
recettes pétrolières	157,0	157,3	324,9	442,4	450,6	557,0
Dépenses	420,9	440,1	592,5	651,0	658,3	686,6
Dépenses courantes	341,9	362,4	461,2	515,0	514,3	513,4
dépenses en capital	79,0	77,7	131,2	136,0	143,9	173,2
énergie et eau	3,1	2,6	6,9	6,9	6,0	8,5
routes, voiries, et ponts	13,4	7,3	37,5	47,5	42,5	58,9
habitat et autre services	1,2	2,7	3,4	6,5	9,0	16,4
planification/cadastre	1,5	1,6	1,9	1,3	1,8	3,1
<i>Dépenses courantes / Dépenses totales</i>	<i>81,2%</i>	<i>82,3%</i>	<i>77,8%</i>	<i>79,1%</i>	<i>78,1%</i>	<i>74,8%</i>
<i>Investissements / Dépenses totales</i>	<i>18,8%</i>	<i>17,7%</i>	<i>22,1%</i>	<i>20,9%</i>	<i>21,9%</i>	<i>25,2%</i>
<i>énergie et eau / investissement</i>	<i>3,9%</i>	<i>3,3%</i>	<i>5,3%</i>	<i>5,1%</i>	<i>4,2%</i>	<i>4,9%</i>
<i>routes, voiries, et ponts / investissement</i>	<i>17,0%</i>	<i>9,4%</i>	<i>28,6%</i>	<i>34,9%</i>	<i>29,5%</i>	<i>34,0%</i>
<i>habitat et autre services / investissement</i>	<i>1,5%</i>	<i>3,5%</i>	<i>2,6%</i>	<i>4,8%</i>	<i>6,3%</i>	<i>9,5%</i>
<i>planification, cadastre / investissement</i>	<i>1,9%</i>	<i>2,1%</i>	<i>1,4%</i>	<i>1,0%</i>	<i>1,3%</i>	<i>1,8%</i>
<i>Recettes pétrolières / Total recettes</i>	<i>42%</i>	<i>45%</i>	<i>59%</i>	<i>61%</i>	<i>60%</i>	<i>62%</i>
PIB	1480,3	1530,8	2326,8	2475,2	2936,1	3168,2
<i>Investissements publics / PIB</i>	<i>5,3%</i>	<i>5,1%</i>	<i>5,6%</i>	<i>5,5%</i>	<i>4,9%</i>	<i>5,5%</i>

Source : Comptes de la Nation (DGSEE) / 1997 : estimations Ministères des Finances

Annexe 14b : Investissements de l'Etat dans le secteur urbain, 1985-1995, en milliards de F.cfa

Rubriques	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Investissement total de l'Etat	403	303	97	77	57	63	80	79	78	130	139
Investissement urbains (F.cfa courant)	27.3	17.4	1.4	1.5	1.5	2.3	1.8	2.0	2.4	3.7	4.2
Investissements urbains (F.cfa constant)	27.3	16.5	1.3	1.3	1.3	1.9	1.4	1.6	1.8	2.1	2.2
Investissements urbains (% du total)	6.8	5.8	1.5	2	2.6	3.6	2.3	2.5	3	2.9	3
Inflation ²⁶	100	105	112	111	118	121	125	128	132	170	192

Annexe 15 : Données sur les comptes des 10 plus grandes communes de 1993 à 1997

Annexe 15a : Résumé du compte de gestion consolidé des communes étudiées (93-97)

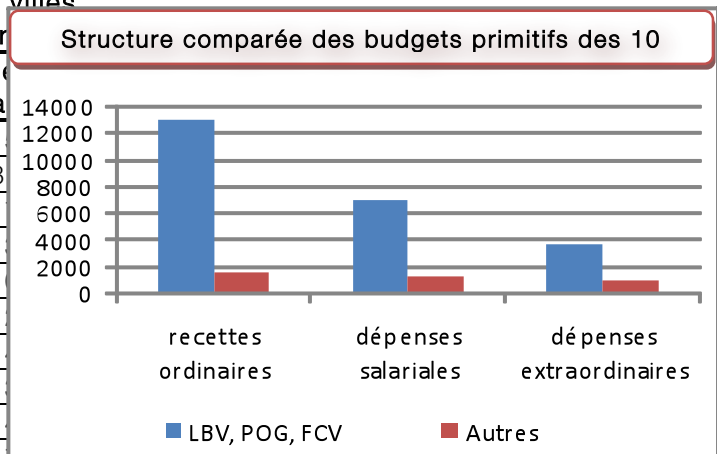
Rubriques	1993	1994	1995	1996	1997
Plafonds budgétaires	7.770.000	7.365.000	8.794.310	7.075.500	10.325.000
Total des recettes	8.000.887	9.476.767	9.445.569	9.919.367	13.355.184
Sous-total fonctionnement	8.000.887	9.476.767	9.445.569	9.888.971	12.784.984
Ristournes impôts	5.085.437	6.270.539	6.425.137	6.993.471	8.470.077
Autres ristournes	177.191	158.673	129.940	165.471	156.058
Recettes propres	1.525.539	1.779.555	1.660.492	1.380.029	2.397.367
Subventions	100.000	50.000	0	880.925	1.449.850
Taxes sur les hydrocarbures	1.112.720	1.218.000	1.230.000	469.075	311.632
Sous-total investissements	0	0	0	30.396	570.200
Emprunts	0	0	0	30.396	0
Dotation équipement	0	0	0	0	570.200
Total des dépenses	7.455.844	7.749.379	9.138.290	9.932.513	11.760.733
Sous-total fonctionnement	6.955.824	7.629.874	8.614.789	9.270.372	10.243.994
* Dépenses courantes fonctionnement	419.538	400.435	517.393	560.847	796.376
* Dépenses de personnel	4.976.977	5.924.033	6.205.947	6.746.614	7.494.173
* Dépenses d'entretien	680.577	604.500	787.160	1.120.615	1.220.512
* Frais financiers	303.705	0	0	50	2.406
* Subventions	26.439	23.007	22.585	39.988	33.341
* Dépenses de transfert	49.146	13.470	22.441	22.468	73.397
* Divers, imprévus & Ant.	499.442	664.429	1.059.263	779.790	623.789
Sous total investissements	500.020	119.505	523.501	662.141	1.516.739
* Terrains	0	0	0	650	0
* Autres immobilisations	492.677	116.490	523.501	648.491	1.497.173
* Prêts & créances L.M.T	7.343	3.015	0	13.000	19.566
Solde exercice	545.043	1.727.388	307.279	-13.146	1.594.451

Source : Calculs PAPSUT, sur la base de données de la Trésorerie générale, 1999

²⁶ En indice de 1985. Les valeurs pour 1990 et 1991 n'ont pas été publiées et estimées à 3% (ce qui est une valeur basse)


Annexe 15b : Recettes des principales villes
Comptes 1996, réalisations (Source : Tr

Ville	Recettes totales	Population (1993)	Recettes par ha
Libreville	6.500	420.000	15.500
Port-Gentil	2.521	80.000	31.512
Franceville	225	32.000	7.031
Oyem	85	22.000	3.864
Moanda	220	22.000	10.000
Mouila	30	15.000	2.000
Lambaréné	73	15.000	4.867
Tchibanga	55	14.000	3.929
Koulamoutou	55	12.000	4.583
Makokou	73	10.000	7.300



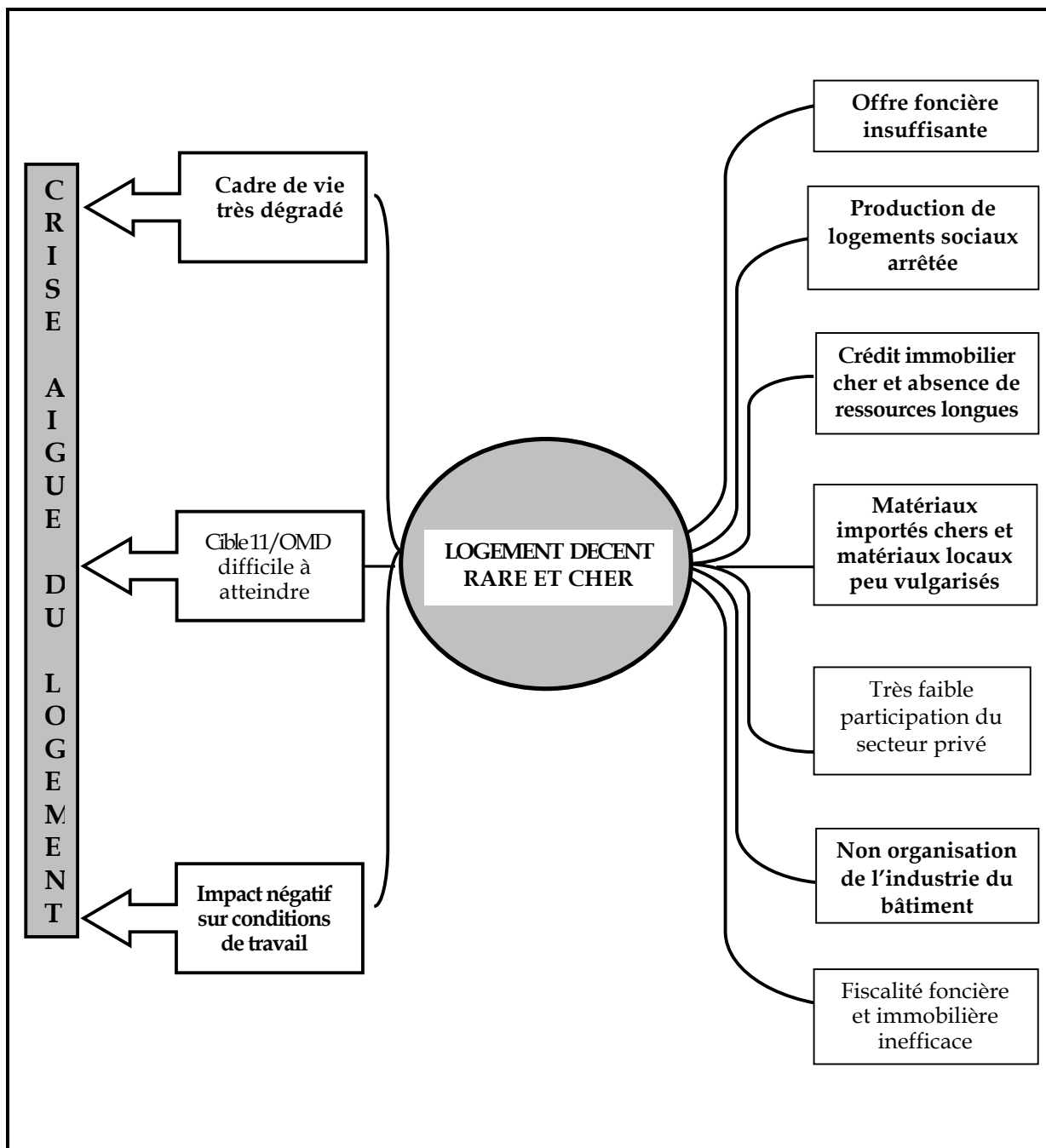
Annexe 16 : Financement en cours d'exécution en 2009

Titre du Projet	Objet	Financement
Banque Mondiale		
Développement des infrastructures sociales	Amélioration des conditions de vie dans les quartiers sous-intégrés, soutien au développement des PME locales du BTP, appui institutionnel au Programme TIPPEE	25 millions de \$ EUA
Renforcement des capacités statistiques	Développement des statistiques nationales et amélioration de la cohérence des données sectorielles	400.000 \$ EUA
Renforcement des capacités de gestion de l'environnement dans les projets d'infrastructures	Amélioration des capacités nationales d'analyse des études sur l'environnement et de contrôle des plans de gestion de l'environnement des projets	418.370 \$ EUA
Appui au développement du secteur de l'électricité	Microcentrales hydroélectrique, extension du réseau de Libreville, plan directeur du secteur électricité	35 millions de \$ EUA
Banque Africaine de Développement		
Programme Routier phase 1 (PR1)	Construction de 245,6 km de routes nationales, aménagements connexes, études d'autres tronçons de routes, réalisation de 31 km de voie expresse à Libreville, appui institutionnel au Ministère des Travaux Publics, de l'Equipement	165,07 milliards de F.cfa
Renforcement institutionnel de la Direction Générale des Marchés Publics	Code des marchés, Manuels de procédures des marchés publics, création de site WEB, confection de journal des marchés publics	140 millions de F.cfa
Appui à l'élaboration du Programme National de Bonne Gouvernance (PNBG)	Elaboration de document d'orientation, formation et appui institutionnel au secrétariat exécutif du PNBG	132,78 millions de F.cfa
Renforcement de l'enseignement technique et professionnel (Education III)	Réhabilitation et équipement d'établissements, construction d'un lycée professionnel, formation d'enseignants, de laborantins, de techniciens de maintenance et de cadres du ministère	11,84 milliards de F.cfa
Agence Française du Développement		
Route Ndjolé-Médoumane (46 km)	Continuité et sécurité du transport routier sur l'axe économique stratégique Libreville-Yaoundé	51,8 milliards de F.cfa
Route de Libreville - Port d'Owendo	Aménagement sur 5 km du prolongement de la voie express reliant le Pont Oetra au Port d'Owendo	9,84 milliards de F.cfa
Adduction d'eau potable à Libreville	Sécurisation de l'approvisionnement en eau potable, structuration du réseau d'eau	11,8 milliards de F.cfa
Assainissement prioritaire des eaux pluviales de Libreville	Aménagement et réhabilitation de 17,4 km de drains dans les bassins versants centraux de Batavea, Ste Anne Arambo et Ste Marie Awondo, résorption de problèmes d'inondation à Oloumi	22,3 milliards de F.cfa
Programme prioritaire des eaux pluviales de Port-Gentil	Réhabilitation du réseau de collecte et de drainage des eaux pluviales, construction de 1.000 latrines sèches dans les quartiers défavorisés et réalisation d'une station de traitement des déchets des fosses septiques actuellement déversés dans la nature	28,9 milliards de F.cfa
Programme des Nations Unies pour le Développement		
Appui à la finalisation et à la mise en œuvre du DSCR	Enquête d'évaluation de la pauvreté, 2 ^{ème} et 3 ^{ème} rapports nationaux sur le DHD, élaboration du Cadre de Dépenses à Moyen Terme	383,85 millions de F.cfa

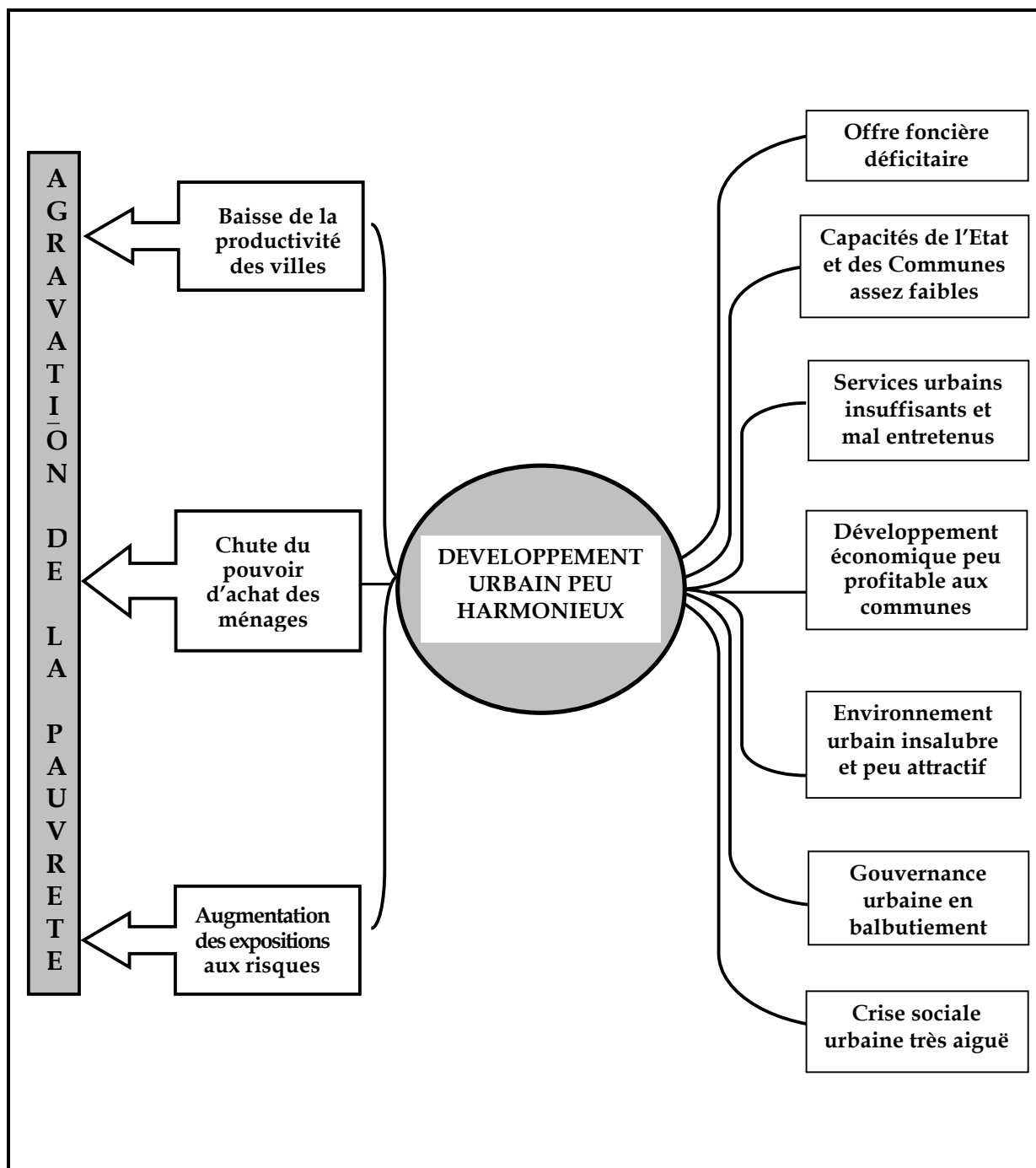
 - Etude diagnostique pour un projet de formulation d'une Stratégie Nationale d'Habitat et de Développement Urbain - 1

Appui à l'évaluation et à la budgétisation des besoins nécessaires à la réalisation des OMD	2 ^{ème} rapport de progrès sur les OMD, Plan décennal des OMD, Document de stratégie de financement des OMD, Etude sur l'espace budgétaire et fiscal en faveur de la lutte contre la pauvreté et la réalisation des OMD	87,85 millions de F.cfa
Appui au développement du micro crédit	Renforcement des capacités de la BGD en micro finance	11,66 millions de F.cfa
Gestion urbaine des déchets solides à Libreville	Octroi de fonds de roulement aux groupes de pré-collecte, programme IEC pour la sensibilisation des populations	223,32 millions de F.cfa
Appui aux Réseaux Territoriaux pour la Gouvernance Locale et le Développement (ART GOLD)	Renforcement les capacités des autorités locales dans le domaine de la planification, de la mise en œuvre et de l'évaluation des microprojets, promotion du partenariat local et international	2,07 milliards de F.cfa
Appui à l'élaboration du PNBG	Elaboration et mise en œuvre du PNBG	299,6 millions de F.cfa
Union Européenne		
Appui au Programme Gabonais d'Entretien Routier	Renforcement des capacités en matière d'entretien routier et appui au Fonds d'Entretien Routier 2	9,02 milliards de F.cfa
Appui au secteur minier	Constitution de bases de données géologiques et minières, hydraulique villageoise... dans le Ht Ogooué, la Ngounié...	23 milliards de F.cfa

Annexe 17 : Arbre à problèmes du sous-secteur de l'Habitat



Annexe 18 : Arbre à problèmes du sous-secteur du Développement Urbain



Annexe 19 : Processus participatif de formulation de la SNHDU au Gabon

