

Financement du logement en Guinée équatoriale

Vers un logement abordable pour tous

Public Disclosure Authorized

Public Disclosure Authorized

Public Disclosure Authorized

Public Disclosure Authorized

Public Disclosure Authorized





Le financement du logement en Guinée Equatoriale

Vers un logement abordable pour tous

Groupe de la Banque mondiale

Avril 2020

© 2020 Banque Mondiale

1818 H Street NW, Washington DC 20433

Telephone: 202-473-1000; Internet: www.worldbank.org

Quelques droits réservés

Ce travail est un produit du personnel de la Banque mondiale. Les constatations, interprétations et conclusions exprimées dans ce travail ne reflètent pas nécessairement les vues des directeurs exécutifs de la Banque mondiale ou des gouvernements qu'ils représentent. La Banque mondiale ne garantit pas l'exactitude des données incluses dans ce travail. Les limites, les couleurs, les dénominations et les autres informations figurant sur une carte de ce travail n'impliquent aucun jugement de la part de la Banque mondiale concernant le statut juridique d'un territoire ou l'approbation ou l'acceptation de ces limites.

Droits et autorisations

Le contenu de cette œuvre est soumis au droit d'auteur. Étant donné que la Banque mondiale encourage la diffusion de ses connaissances, ce travail peut être reproduit, en tout ou en partie, à des fins non commerciales tant que la pleine attribution à ce travail est donnée.

Attribution - Veuillez citer les travaux comme suit : Banque mondiale, 2020. *Financement du logement en zone CEMAC : Vers un logement abordable pour tous*. Banque mondiale, Washington D.C.

Toutes les questions sur les droits et licences, y compris les droits subsidiaires, doivent être adressées à World Bank Publications, The World Bank Group, 1818 H Street NW, Washington, DC 20433, USA ; télécopieur : 202-522-2625 ; e-mail : pubrights@worldbank.org.

Remerciements

Le Groupe de la Banque mondiale (GBM) tient à remercier les autorités du Cameroun, ainsi que les nombreuses institutions publiques et privées, régionales et nationales, qui ont aimablement contribué au présent rapport, notamment la Banque des États de l'Afrique centrale (BEAC) à la demande de laquelle les études ont été lancées.

Le Groupe de la Banque mondiale tient également à remercier l’Affordable Housing Institute (AHI) et son partenaire FINACTU pour leur rôle majeur dans la recherche et la rédaction du rapport, ainsi que l'Agence française de développement (AFD), pour leur généreux soutien financier. La préparation du rapport a bénéficié d'un soutien supplémentaire de la Société financière internationale (SFI) dans le cadre de la fenêtre du programme de création des marchés du logement pour l’Afrique ASA. Enfin, le Groupe de la Banque mondiale adresse ses vifs remerciements aux membres de ses équipes qui ont dirigé et réalisé ce rapport.

Cette étude a été conduite par une équipe de la Banque Mondiale supervisée par Mazen Bouri (Coordonnateur des programmes, Co-TTL, AFCC1) et Kiyotaka Tanaka (Spécialiste du secteur financier, Co-TTL, EA2F2). Les membres de l'équipe de base comprenaient aussi Simon Christopher Walley (Spécialiste Principal du Secteur Financier, ENFLT), Alphonsus Achomuma (Spécialiste senior du Secteur Financier, EA2F2), Joseph N. Besong (Spécialiste du Secteur Financier, EA2F2), Thierno Habib Han (Spécialiste Senior finance du logement, CFGHF)). L'équipe reconnaît également les commentaires et contributions fournis par les collègues du Groupe de la Banque mondiale, dont Bontje Marie Zangerling (Spécialiste Senior en Urbanisme, SAFU1), Serge Zelezeck (Consultant), Armel Jean-Louis Castets (Chargé des opérations senior, AFCRI), Loic Chiquier (Conseiller Senior, EFNDR), Alexandra Le Courtois (Spécialiste en Urbanisme, SAFU1). Fadwa Bennani (Spécialiste senior du Secteur Financier, GFCMW). Le design et la mise en forme du rapport ont été assurés par Odilia Hebga (Chargée des affaires extérieures, AFCC1). Salome Nadege Abomo Amougou, Antoinette Kounda Kiki et Aimé Bissama ont fourni les soutiens administratif et logistique.

Enfin, l'équipe salue le soutien de l'équipe de direction de la Banque mondiale, notamment Elisabeth Huybens (Directrice régionale Afrique Ouest et Centre, EFI), Deborah Wetzel (Directrice de l'intégration régionale Afrique et Moyen-Orient), Abdoulaye Seck (Directeur des Opérations, AFCC1), Rashmi Shankar (Responsable d'équipe FCI, EA2F2), Mehita Sylla (Country Manager, CAFW4) et Alice Ouedraogo (représentante résidente, AFMGA).

Sommaire

Table des Illustrations	6
Liste des sigles, acronymes et abréviations	7
1. Objectifs de l'étude	8
2. Résumé analytique.....	9
3. Contexte.....	11
3.1 Facteurs macroéconomiques.....	11
3.2 Facteur démographique et niveau d'urbanisation	12
3.3 Déficit de logement.....	12
4. L'Etat et les politiques de l'habitat	14
5. Analyse de la chaîne de valeur de l'offre	17
5.1 La question foncière.....	17
5.1.1 Le programme de logement « location-vente » de l'Etat.....	17
5.1.2 Promoteurs et entreprises de construction privés.....	21
5.2 Coûts de construction	21
5.3 Construction écologique.....	22
6. Analyse de la chaîne de valeur de la demande.....	25
6.1 Le secteur bancaire et les crédits hypothécaires.....	25
6.2 La microfinance.....	26
7. Analyse et recommandations	27
7.1 Analyse de la capacité des ménages à accéder au logement le plus abordable sur le marché local.....	27
7.2 Recommandations	28
7.2.1 Modifier les contrats location-vente pour en faire des prêts hypothécaires au logement.	29
7.2.2 Restructurer le programme de logements publics en capitalisant sur les investissements du secteur privé	29
7.2.3 Créer un mécanisme de subvention ciblée pour soutenir l'accèsion à la propriété des ménages prioritaires	30
7.2.4 Encourager la construction durable et écologique à partir de matériaux locaux	30
Annexe 1. Les chaînes de valeur de l'habitat.....	31

Table des Illustrations

Figure 1. Evolution du taux d'inflation.....	11
Figure 2. Urbanizacion de Sipopo (logements à 40 millions FCFA).....	16
Figure 3. Coût d'un sac de ciment dans la CEMAC	22
Figure 4. Simulation EDGE	22
Figure 5. Encours des crédits logement en Guinée Equatoriale (en millions FCFA).	25
Tableau 1. Analyse de la chaine de valeur du logement	10
Tableau 2. Evolution des dépenses de l'Etat dans différents secteurs (en millions FCFA)	14
Tableau 3. Etat des lieux de la construction de logements publics en 2019	18
Tableau 4. Proportion de logements construits par catégorie	18
Tableau 5. Nouvelles modalités de paiement du programme de location-vente	19
Tableau 6. Pourcentage de la population urbaine pouvant accéder aux logements de l'Etat	27

Liste des sigles, acronymes et abréviations

BANGE	<i>Banco Nacional de Guinea Equatorial</i>
BGFI	Banque gabonaise et française internationale
BEAC	Banque des États de l'Afrique Centrale
CAHF	Center for Affordable Housing Finance
CCEI	Caisse commune d'épargne et d'investissement
CEMAC	Communauté Économique et Monétaire de l'Afrique Centrale
CGIDD	Canback Global Income Distribution Database
EDGE	Excellence in Design For Greater Efficiencies
EDSGE	<i>Encuesta Demografica y de Salud</i>
EEH	Enquête équato-guinéenne auprès des ménages pour l'évaluation de la pauvreté
ENPIGE	<i>Ente Público de Gestión Inmobiliaria de Guinea Ecuatorial</i>
FCFA	Franc CFA
INEGE	<i>Instituto Nacional De Estadística De Guinea Ecuatorial</i>
PIB	Produit Intérieur Brut
PPP	Partenariat Public-Privé
SGBGE	Société générale de banques Guinée Équatoriale

1. Objectifs de l'étude

Cet état des lieux du logement abordable en Guinée Equatoriale s'inscrit dans le contexte d'une étude régionale sur le financement du logement au sein des pays de la zone de la CEMAC et est réalisée pour le compte de la Banque mondiale. Ce projet s'intitule : CEMAC - Feuille de Route Stratégique pour le Financement du Logement Abordable et Étude de Faisabilité d'un Mécanisme Régional de Refinancement des Prêts Hypothécaires.

Au cours de ce projet, notre équipe a dressé six diagnostics nationaux et un diagnostic régional, qui s'applique à l'ensemble de la zone CEMAC. Chacun des six pays de la région a fait l'objet d'une analyse approfondie des enjeux locaux liés au secteur du logement et de consultations auprès des principaux acteurs et institutions du secteur.

L'état des lieux est la première étape de ce projet et forme le point d'ancrage d'une feuille de route stratégique pour le financement du logement abordable ainsi que pour une étude de faisabilité d'un mécanisme régional de refinancement hypothécaire.

Le rapport présenté ci-dessous vise à établir un examen détaillé du secteur du logement en Guinée Equatoriale, à évaluer les efforts et les actions menées en faveur de l'habitat abordable au niveau national, à identifier les lacunes et les faiblesses du secteur et à proposer des recommandations ainsi qu'une feuille de route stratégique.

L'étude s'organise comme suit :

- Analyse du contexte économique et démographique du pays et des dynamiques urbaines.
- Analyse des politiques publiques de l'habitat et des acteurs publics impliqués dans le secteur
- Analyse de la chaîne de valeur du logement, qui porte sur l'évaluation de l'écosystème du logement. Cette approche tente de réunir la totalité des aspects du secteur logement, permet d'établir une cartographie détaillée des acteurs clés dans le secteur du logement (question foncière, programmes de logements publics, promotion immobilière, secteur de la construction, secteur bancaire et crédits hypothécaires, microfinance) et d'identifier leurs rôles actuels et potentiels au sein de l'écosystème. Un marché immobilier résidentiel prospère résulte du fonctionnement des deux chaînes de valeur.
- Analyse du pouvoir d'achat des ménages en fonction des prix du logement sur le marché, des conditions de crédits hypothécaires disponibles et des revenus des ménages
- Propositions de recommandations adaptées au contexte et local et pensées dans le but de promouvoir le développement du logement abordable dans le pays.

2. Résumé analytique

L'Etat joue un rôle prépondérant dans le secteur du logement en Guinée Equatoriale. Grâce aux revenus du pétrole, le gouvernement Guinéo-équatorien a lancé un programme de construction de logements publics (« viviendas sociales ») au début des années 2000. L'objectif du gouvernement était de produire 20 000 logements abordables en 10 ans. En septembre 2019, ENPIGE (l'agence publique de gestion immobilière) faisait état de **9 455 logements publics construits sur l'ensemble du territoire en 13 ans**. La plupart de ces logements sont vendus à travers des contrats de location-vente, une conséquence d'un marché hypothécaire embryonnaire.

Cependant, le programme de « viviendas sociales » est entièrement dépendant des recettes de l'Etat et des cours du pétrole. En effet, les investissements dans le secteur sont pratiquement à l'arrêt depuis la chute du prix du pétrole en 2014.

La politique de logement du gouvernement manque de planification préalable et de ciblage. En effet, il existe actuellement peu de logements abordables pour les foyers les plus démunis (plus de 70% des logements publics construits sont des logements de moyen standing, vendus au prix de 40 millions FCFA (67 695 USD), tandis que les logements les plus économiques, vendus entre 10 et 18 millions FCFA (16 920 et 30 460 USD)¹, ne représentent que 20% du parc de logements publics). Il n'existe pas non plus de véritable politique de logement au niveau national.

Le secteur privé est peu impliqué dans le secteur du logement. Il existe peu de promoteurs immobiliers et les banques offrent peu de prêts hypothécaires à l'habitat. Elles ciblent presque exclusivement les employés des grandes compagnies pétrolières.

Le secteur hypothécaire est très peu développé et le total des encours aujourd'hui se situe autour de 14 milliards FCFA (~23,7 millions USD).

Le tableau ci-dessous illustre les 16 étapes de la chaîne de valeur du logement en Guinée Equatoriale avec en vert, orange et rouge en fonction du degré de priorité d'intervention.

¹ 1 USD = 591 FCFA & 1 EUR = 655 FCFA

Tableau 1. Analyse de la chaîne de valeur du logement

	Propriété	Infrastructures de base	Aménagement du site	Configuration du site et architecture	Evaluation du risque	Construction	Vente	Gestion
Offre	La gestion du foncier pose peu de problèmes		L'aménagement du site pose peu de problèmes.	La configuration du site et l'architecture des maisons ne sont pas problématiques.	L'Etat est la seule source de financement du programme.	Le coût des matériaux est relativement élevé.		Absence d'organisme chargé de la collecte des frais de gestion et de maintenance.
Demande	Hauts niveaux d'informalité.	Peu de banques offrent des crédits hypothécaires.		Les ménages ne disposent pas de la documentation requise pour souscrire à un crédit.	La clôture du prêt ne pose pas de difficultés majeures.	Les banques manquent de ressources longues.		Le recouvrement ne pose pas de problème particulier
	Eligibilité	Commercialisation	Subvention	Souscription	Clôture du prêt	Financement	Services de prêt	Recouvrement

Source : Affordable Housing Institute, 2019

Ces obstacles invitent à repenser et restructurer le programme de location-vente afin d'amortir les investissements publics au plus vite et pérenniser la politique de logement du gouvernement. Pour ce faire, plusieurs interventions peuvent être réalisées simultanément.

- 1. Modifier les contrats de location-vente pour en faire des prêts hypothécaires au logement ;** Le système de location-vente en l'état pourrait être repensé sur un modèle qui permet de convertir ces contrats de location-vente en prêts hypothécaires au logement passée une certaine durée (environ 5 ans).
- 2. Poursuivre les grands projets de logements en capitalisant sur les investissements du secteur privé.** La création de partenariats publics-privés devrait permettre d'attirer un plus grand nombre de promoteurs privés et de les encourager à prendre des risques et investir dans le secteur de l'habitat en Guinée-Equatoriale ;
- 3. Augmenter la production des logements à prix abordables.**

Ces recommandations sont présentées plus en détails dans le chapitre 6 (*Analyse et recommandations*) page 23.

3. Contexte

3.1 Facteurs macroéconomiques

La Guinée Equatoriale a obtenu son indépendance de l'Espagne en 1968 et est rapidement devenu le troisième producteur d'hydrocarbures de l'Afrique subsaharienne, après le Nigéria et l'Angola. Le PIB réel du pays a connu une croissance d'environ 28% entre 1993 et 2012². Cette croissance a permis au gouvernement de réaliser de nombreux investissements dans les infrastructures et de réduire les taux de pauvreté et de mortalité du pays. Toutefois, l'indice de développement humain de la Guinée Equatoriale demeure très faible (en 2018, la Guinée était en 141^{ème} position sur 188 pays³) et est en décalage avec le potentiel économique du pays.

Par ailleurs, la sur-dépendance économique du pays à l'égard de l'extraction pétrolière et gazière - en 2015, l'industrie du pétrole représentait 85% du PIB national et 94% des exportations - et l'absence de diversification ont contribué à rendre le pays très vulnérable à l'évolution des marchés internationaux.

En effet, la Guinée traverse une grave récession depuis 2013 due à la baisse de production d'hydrocarbures et à la baisse des prix internationaux. Le PIB a chuté de près de 29% entre 2015 et 2018⁴ (8.8% en 2016, 4.7% en 2017, 2.9% en 2018 et une baisse de 3.1% est prévue en 2019⁵). Le déficit du budget de l'Etat s'est accentué jusqu'en 2016 (8.6% du PIB) avant de diminuer de nouveau en 2017 (2.9%) et en 2018 (0.9%)⁶ suite à une baisse des investissements et autres dépenses de l'Etat.

La Guinée Equatoriale, comme les autres pays de la zone CEMAC, a pour monnaie le Franc CFA (FCFA).

Le FCFA est indexé sur l'Euro selon une parité fixe, qui permet à la Guinée Equatoriale de jouir d'une stabilité monétaire. Le taux d'inflation du pays a baissé de manière importante ces cinq dernières années et se situe aujourd'hui proche de 1%.

Figure 1. Evolution du taux d'inflation



Source: Trading Economics, 2019

En accord avec les efforts menés au niveau régional, le gouvernement a annoncé la mise à jour du Plan national de développement économique et social pour stimuler la croissance non pétrolière, avec pour objectif plus large de diversifier l'économie et à améliorer le climat des affaires.

² United Nations, Economic Commission for Africa, Equatorial Guinea, Country Profile 2016.

³ PNUD, 2018.

⁴ <https://www.afdb.org/fr/countries/central-africa/equatorial-guinea/equatorial-guinea-economic-outlook>

⁵ Instituto Nacional de Estadística de Guinea Ecuatorial (INEGE), <http://www.inege.gg/>

⁶ <https://www.afdb.org/fr/countries/central-africa/equatorial-guinea/equatorial-guinea-economic-outlook>

3.2 Facteur démographique et niveau d'urbanisation

La Guinée Equatoriale a une situation géographique unique en son genre. **La capitale, Malabo, se situe dans la partie insulaire du pays au large du Cameroun, sur l'île de Bioko, tandis que la partie continentale de la Guinée Equatoriale se situe beaucoup plus au sud**, entre le Cameroun et le Gabon. La Guinée Equatoriale comprend également deux plus petites îles, Corisco et Annobon.

D'après les résultats du recensement de 2015⁷, la population a augmenté de 21% entre 2001, date du précédent recensement (III Censo general de población y viviendas) en 2015 pour atteindre les **1 225 377 habitants, ce qui en fait l'un des plus petits pays de la région CEMAC**. Le pays compte seulement 284 000 ménages au total. La taille moyenne des ménages est de 4,3 au niveau national. 72% des 1,2 millions d'habitants que compte la Guinée Equatoriale vivent sur le continent tandis que 28% vivent dans la région insulaire.⁸ Malabo est la capitale du pays et est située sur l'île de Bioko, elle compte environ 297 000 habitants.

Malgré un revenu par habitant supérieur à 38 000 dollars en 2016, l'un des plus élevés d'Afrique, les niveaux de pauvreté demeurent très élevés en Guinée Equatoriale. D'après l'enquête équato-guinéenne auprès des ménages pour l'évaluation de la pauvreté (EEH) de 2006, 76.8% de la population totale vit sous le seuil de pauvreté.⁹ Ces disparités sont dues notamment à un manque d'investissement de l'Etat dans les infrastructures sociales (éducation, santé, logements).

3.3 Déficit de logement

Il n'existe pas actuellement d'estimation officielle du déficit de logement ni de la demande en Guinée Equatoriale. Un recensement de la population et de l'habitat a été réalisé en 2015 mais le rapport final ainsi que les principales conclusions du recensement quant aux conditions de logement de la population ne sont pas encore disponibles.

Toutefois, des sources comme le Center for Affordable Housing in Africa (CAHF) rapportent que les conditions de logement sont très précaires en Guinée Equatoriale, notamment dans les centres urbains¹⁰. En zones rurales comme en zones urbaines, le logement informel prédomine et les maisons sont construites à partir de matériaux naturels locaux. D'après l'Enquête démographique et de santé nationale réalisée en 2011 (Encuesta Demografica y de Salud, EDSGE 2011¹¹), seuls 54% des habitations en Guinée Equatoriale disposaient de sols en ciment, 26% avaient des sols en terre et 14% en carreaux de céramique.

Il existe quelques immeubles résidentiels construits par le secteur privé à Malabo. Cependant, ce stock d'appartements de bonne qualité est destiné aux employés des différentes compagnies pétrolières et quelques foyers à hauts revenus, pour des loyers très élevés, allant de 2 000 à 6 000 (USD). Un loyer pour un appartement d'une pièce en dehors du centre-ville de Malabo est compris entre 150 000 et 200 000 FCFA (entre 250 et 350 USD), ce qui représente environ les deux-tiers du revenu mensuel

⁷ IV Censo general de población y viviendas MEPIP

⁸ IV Censo general de población y viviendas MEPIP

⁹ <https://www.oecd.org/fr/dev/afrique/40570479.pdf>

¹⁰ CAHF 2018 Yearbook.

¹¹ <https://dhsprogram.com/pubs/pdf/FR271/FR271.pdf>

moyen d'un Guinéo-équatorien (250 000 FCFA ou environ 450 USD). D'autres sources font état de loyers compris entre 300 000 et 400 000 FCFA (entre 500 et 700 USD) en périphérie de Malabo et Bata. Les logements construits par le secteur privé et disponibles sur le marché de la location sont donc inabordables pour la majorité de la population. Quant aux logements construits par le secteur privé et disponibles à la vente sur le marché formel, leur prix varie entre 50 et 300 millions de FCFA (84 600 et 507 650 USD).

4. L'Etat et les politiques de l'habitat

La Guinée équatoriale a mis un œuvre un programme de construction de logements publics à grande échelle (environ 10 000 logements construits en 10 ans). Ce programme est entièrement financé par l'Etat et construit principalement par des entreprises étrangères. Néanmoins, la crise pétrolière a mis un frein aux investissements publics dans le secteur du logement.

Après le boom de la production pétrolière nationale dans les années 2000, le gouvernement a lancé un programme national de construction de logements en juin 2006 et créé l'année suivante l'agence nationale de gestion immobilière, *Ente Público de Gestión Inmobiliaria de Guinea Ecuatorial* (ENPIGE).

ENPIGE dépend du Ministère des Travaux Publics et des Infrastructures (Ministerio de Obras Públicas e Infraestructuras) et ses principales fonctions sont :

- La gestion administrative et l'allocation des logements appartenant à l'Etat (en 2018, ENPIGE a attribué 428 logements);
- La réhabilitation et l'entretien du parc immobilier de l'État ;
- La création d'un registre des bénéficiaires des adjudications de logements et de propriétés ;
- Rendre publique la vente des logements disponibles.

A la différence des autres pays de la CEMAC, ENPIGE n'est pas une agence publique de promotion immobilière (ENPIGE n'est pas en charge de l'attribution des terrains aux constructeurs, de la recherche de financement ou du développement des projets) et ne remplit que les fonctions de gestion administrative du programme de logement de l'Etat.

Avec le lancement de ce programme, les investissements de l'Etat dans le secteur du logement ont progressé de 7 à 107 milliards de FCFA (11,8 et 181 millions USD) entre 2004 et 2014, pour un total de 641 milliards en 15 ans (entre 2004 et 2018). Après les infrastructures en eau et l'éducation, le logement public est le troisième secteur, parmi les secteurs catégorisés comme « sociaux », ayant reçu le plus d'investissements de l'Etat entre 2013 et 2018.

Tableau 2. Evolution des dépenses de l'Etat dans différents secteurs (en millions FCFA)

<u>Secteurs</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Eau potable	77 609	103 494	51 118	54 236	18 950	51 814
Eclairage public	1 443	0	54 695	1 802	225	7 446
Culture	32 198	46 786	32 690	20 131	21 175	14 345
Sport	8 916	44 673	51 174	1 888	10 105	2 895
Education	85 790	55 319	75 676	48 274	38 735	37 339
Santé	39 808	54 917	32 373	22 506	21 110	23 290
Sécurité sociale	9 360	0	0	0	0	
Autres secteurs	55	0	31 881	20 361	1 129	380
Logement	55 111	107 622	30 851	27 963	59 528	17 014

Source : INEGE, 2018

Le programme des « viviendas sociales » en Guinée Equatoriale est sans conteste un programme unique et d'envergure à l'échelle de la CEMAC puisqu'il a abouti à la réalisation de plusieurs dizaines de

projets pour un total de 10 000 logements construits dans l'ensemble du pays. Les projets se trouvant en zones urbaines sont bien situés et parfaitement reliés aux infrastructures de base (eau, électricité, routes). Pour lutter contre l'exode rural, le gouvernement a également intégré au programme des viviendas sociales le projet de développement de 57 districts urbains (*distritos urbanos*) sur l'ensemble du territoire. Il s'agit d'aménager de nouveaux quartiers en zones rurales et de les doter d'un certain nombre d'infrastructures (marchés, écoles, hôpitaux) et de logements publics.

La mise en place des contrats de location-vente pour le programme « viviendas sociales » a permis de régler le problème des logements vacants. **Selon ENPIGE, le taux d'occupation des logements publics est actuellement de 98%.**

Cependant, en septembre 2019, seuls 10% des logements étaient entièrement vendus dans le cadre du programme de location-vente.¹² L'inconvénient de ce type de programme est qu'il immobilise les ressources de l'Etat sur de longues périodes (jusqu'à la fin des paiements des ménages) et que celles-ci ne peuvent être réinvesties dans d'autres projets de logement.

Le programme est donc entièrement dépendant des revenus de l'Etat et n'est pas durable sur le long terme. Or, les ressources disponibles se sont amoindries depuis le début de la récession économique et les investissements de l'Etat dans le secteur du logement ont fortement baissé.

Figure 3. Evolution des dépenses de l'État dans le secteur du logement (en millions de FCFA)



Source : INEGE, 2019

L'intervention du secteur privé demeure minime. Les acteurs privés interviennent uniquement au niveau de la construction : le gouvernement contracte des entreprises privées, principalement étrangères, et leur confie l'exécution des travaux de construction. Bien que nombre de ces entreprises aient des activités de promotion immobilière à l'étranger (e.g. Arab Contractors), le niveau de subventionnement du secteur ne leur permet pas de démarrer leurs propres projets de logement et d'être compétitives.

¹² ENPIGE, 2019.

Afin de dissocier les investissements dans le secteur du logement du contexte macroéconomique, l'Etat devrait s'appuyer davantage sur le secteur privé. La création de partenariats publics-privés permettrait d'attirer un plus grand nombre de promoteurs privés et de les encourager à prendre des risques et investir dans le secteur de l'habitat en Guinée-Equatoriale.

La politique de logement du gouvernement manque de planification préalable et de ciblage. Il n'existe aucun critère de revenus (e.g. plafonds de revenus) ni ordre de priorité dans l'attribution des logements, qui est effectuée selon la règle du « premier arrivé, premier servi ». Le gouvernement a besoin d'une planification stratégique et opérationnelle à long terme pour sa politique de logement. Il est notamment important que les programmes de logements subventionnés ciblent les foyers prioritaires, c'est-à-dire les ménages à faibles revenus qui sont les plus touchés par la crise du logement. La plupart des logements construits ne peuvent réellement être qualifiés de logements sociaux. Les logements de type Malabo par exemple (appartements de plus de 120 m²) s'apparentent plutôt des logements de luxe et sont aujourd'hui occupés par des familles aisées.¹³

Figure 2. Urbanization de Sipopo (logements à 40 millions FCFA)



Source : Affordable Housing Institute, 2019

Le gouvernement travaille actuellement à l'élaboration d'une stratégie de logement à long terme et envisage une plus grande participation du secteur privé, dans un contexte de ralentissement des investissements et des ressources disponibles.

¹³ <https://borneobulletin.com.bn/public-housing-in-equatorial-guinea-a-mirage-for-the-poorest/>

5. Analyse de la chaîne de valeur de l'offre

La chaîne de valeur de l'offre cherche à analyser le processus de développement, de construction et de vente d'un logement. Actuellement, la promotion immobilière résidentielle en Guinée Equatoriale est dominée par l'Etat et les promoteurs privés qui se concentrent sur la construction de maisons de haut standing pour les employés du secteur pétrolier. Les coûts des logements construits sur le marché formel restent prohibitifs pour la majorité de la population qui a recours à l'auto-construction.

Une analyse détaillée de la chaîne de valeur de l'offre est présentée en annexe.

5.1 La question foncière

L'accès au foncier sur le marché formel n'est pas un problème majeur en Guinée équatoriale, comparé aux autres pays de la CEMAC. La loi du 18 mai 2009¹⁴ remplace la loi du 4 mai 1948 sur le régime de la propriété foncière en Guinée Equatoriale. En Guinée Equatoriale, il existe deux types de propriété : les terres de propriété privée et le patrimoine de l'Etat. Dans le second cas, les terres sont soit du domaine public soit des terres privées appartenant à l'Etat utilisées comme sources de revenus.

Dans le cadre du programme « viviendas sociales », programme d'accession à la propriété via le procédé de location-vente, le titre de propriété n'est transféré au locataire qu'au moment du paiement final. Dans un premier temps, ENPIGE délivre un certificat attestant la réalisation de la totalité des paiements. Dans un second temps, le titre de propriété est délivré par un notaire du gouvernement au niveau du Ministère de la justice.

Le processus d'obtention d'un titre prouvant la propriété d'un bien ou d'un terrain requiert 23 jours en Guinée Equatoriale (moins que la moitié de la moyenne pour l'Afrique sub-saharienne en général) et il est estimé que les six procédures sont à effectuer et coûtent près de 12.5% du prix final du bien.¹⁵

L'acquisition de terrains par des étrangers nécessite l'autorisation du président de la République. Par ailleurs, ils n'ont accès qu'à des baux emphytéotiques qui limitent leur droit de propriété à 99 ans.

Il n'existe pas de loi de copropriété en Guinée Equatoriale, c'est donc la loi espagnole qui prévaut.¹⁶ C'est la loi 49/1960, de 21 de julio, sobre la propiedad horizontal qui s'applique. Elle définit le régime de la copropriété horizontale et verticale (article 3). Le morcellement des titres fonciers et la construction verticale ne semblent pas poser de problèmes dans le pays.

5.1.1 Le programme de logement « location-vente » de l'Etat

¹⁴ <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/eqg158220.pdf>

¹⁵ Doing Business, Guinea Equatorial, 2019

¹⁶ En cas d'absence de texte de loi en Guinée Equatoriale, c'est la loi espagnole qui prévaut.

Le programme de « viviendas sociales » est un programme de logements publics démarré en 2006 par le gouvernement. Ce programme s’inscrit dans le cadre des efforts menés par l’Etat pour améliorer les infrastructures économiques et sociales de base du pays.

Il s’agit d’un programme d’accession à la propriété, de type location-vente, entièrement financé par l’Etat mais réalisé par le secteur privé. Les logements proposés sont des logements unifamiliaux ou des appartements en copropriété. Il existe différentes catégories de prix : 8, 10, 40 et 50 millions FCFA (~13 500, 16 900, 67 700 et 84 600 USD). Cependant, et c’est ce qui fait la spécificité de ce programme, le prix de ces logements est subventionné par le gouvernement à hauteur de 60%. Une maison vendue à 40 millions FCFA (~67 700 USD) coûte donc en réalité 100 millions FCFA (~169 220 USD) à l’Etat.

Les critères d’éligibilité sont larges et englobent la quasi-totalité de la population : pour bénéficier du programme, il faut être équato-guinéen et ne pas avoir contracté de dette auprès des banques ou du Trésor public. Le programme ne définit pas de critères de revenus.

L’objectif du gouvernement était de produire 20 000 logements abordables en 10 ans. **En septembre 2019, ENPIGE faisait état de 9 455 logements publics construits sur l’ensemble du territoire en 13 ans¹⁷.**

Tableau 3. Etat des lieux de la construction de logements publics en 2019

<u>Emplacement</u>	<u>Logements construits</u>
Malabo	6729
Total région insulaire	7071
Bata	1918
Total région continentale	2384
Total	9455

Source : ENPIGE, Septembre 2019

Plus de 70% des logements construits sont des logements de moyen standing, vendus au prix de 40 millions FCFA (~67 700 USD). Les logements de type *Buena Esperanza*, les plus économiques, vendus entre 10 et 18 millions FCFA (~16 930 et 30 470 USD), représentent environ 20% du parc de logements publics. Enfin, les logements construits dans les nouveaux *distritos urbanos* (8 millions FCFA soit 13 540 USD) représentent moins d’1% des logements construits.

Tableau 4. Proportion de logements construits par catégorie

<u>Type de logement (en millions FCFA)</u>	<u>Prix en USD</u>	<u>Nombre de logements</u>	<u>Exemples</u>
8 M	≈ 13 500	≈ 100	Distritos Urbanos
10 M (> 18M)	≈ 17 000 (>30 000)	≈ 1800	Buena Esperanza I y II
40 M	≈ 68 000	≈ 7000	Malabo II, Vigatana
50 M	≈ 85 000	≈ 100	La Luna, La Paz

Source : ENPIGE, Septembre 2019

¹⁷ Données recueillies en septembre 2019.

Le programme actuel a beaucoup évolué depuis sa création. Il a connu trois phases principales :

1. **De 2006 à 2010 : création du programme et nombreux logements vacants.** Durant cette première période, les ménages pouvaient recourir à des prêts à l'habitat pour acquérir les logements publics. Ces crédits étaient octroyés par les banques à des taux très bas (2,5%), probablement en partie subventionnés par l'Etat, et sur une période très longue (20 ans). Cependant, l'apport requis était très élevé (25% de la valeur du bien). Par conséquent, peu de ménages ont été en mesure de recourir à ces prêts et de nombreux projets de logement sont demeurés vides.
2. **De 2014 à 2018 : début de la location-vente.** Pour pallier le problème du taux de vacance élevé des logements, l'Etat a pris le relais en transformant le programme de vente en programme de location-vente et en finançant la totalité du projet. Dorénavant, les ménages paient un droit d'entrée très faible et des mensualités en vue d'acquérir le logement après une période de location déterminée. Dès lors, les banques n'interviennent plus dans le financement des acquéreurs et gèrent uniquement la domiciliation de comptes bancaires¹⁸ pour le Trésor public, sur lesquels les locataires versent leurs paiements mensuels¹⁹.
3. **Début 2019 : restructuration des contrats.** Face au prolongement de la récession et la hausse des impayés des loyers, le gouvernement a adopté un décret²⁰ qui prévoit la création de nouveaux contrats de location-vente pour l'ensemble du parc immobilier et de nouvelles modalités de paiement. En effet, ces nouveaux contrats prévoient des mensualités réduites et rallongent les périodes de location. Par ailleurs, les mensualités incluent désormais 10 000 FCFA (16 930 USD) de frais de maintenance et de copropriété.

Tableau 5. Nouvelles modalités de paiement du programme de location-vente²¹

<u>Type de logement (en millions de FCFA)</u>	<u>Acompte (en FCFA)</u>	<u>Ancienne mensualité (en FCFA)</u>	<u>Nouvelle mensualité (en FCFA)</u>
8 M	300 000	71 000	30 000
10 M	500 000	71 000	50 000
40 M	1 000 000	200 000	70 000
50 M	n/a	200 000	70 000

Source : ENPIGE, Septembre 2019

Les différents modèles de logement présentés sur le site internet de ENPIGE :

¹⁸ Les banques ne perçoivent aucun frais de commission pour ces transactions.

¹⁹ ENPIGE est également en charge de vérifier que les ménages ayant reçu un logement public paie leurs mensualités au Trésor public. Cependant, il n'existe actuellement pas de mécanisme de recouvrement en cas de non paiement des mensualités.

²⁰ Decreto n12/2019, 19 de Febrero, por el que se aprueba la nueva modalidad de pago de las cuotas de entrada-acceso y mensualidad de las Viviendas de Protección Social (Viviendas Sociales).

²¹ Ibid, 2019.



Modelo 1, Blancas con techo azul

Las viviendas construidas por la empresa HONG SHU LIN (las de techo azul), están pareadas, tienen una superficie de 76 m² y se distribuyen como sigue:

- 3 dormitorios, salón-comedor, pasillo, 2 baños y 1 cocina. Una acera perimetral en tres de sus laterales al ser **viviendas adosadas**.
- Acceso a la parcela desde la calle con un pequeño jardín con vegetación baja. En esta franja también se localizan 2 aparcamientos exclusivos de la vivienda.
- Una zona programada como espacio verde en la parte posterior.

Modelo 2, Casas Amarillas

Las viviendas construidas por FM (viviendas amarillas), constan de una superficie de 73 m² y se distribuyen de la siguiente manera:

- 3 dormitorios, salón-comedor, un baño y una cocina. Una acera perimetral en tres de sus laterales al ser **viviendas adosadas**.
- Acceso a la parcela desde la calle con un pequeño jardín con vegetación baja. En esta franja se localizan también dos aparcamientos exclusivos de la vivienda.
- Una zona programada como espacio verde en la parte posterior.



Modelo 3, Casas Rosas

Las viviendas construidas por CHINA DALIAN, son pisos (2 arriba y 2 abajo) y tienen una superficie de 86 m²; se distribuyen como sigue:

- 3 habitaciones, salón-comedor, pasillo, una cocina y dos baños. Una terraza en la parte delantera, una escalera y un apartamento para las cuatro viviendas.

Malabo II (VIGATANA)

Las viviendas tipo Malabo II (VIGATANA) de las dos grandes ciudades (Malabo y Bata), son pisos de 126,52 m², tres (3) habitaciones, dos (2) baños (uno en la habitación principal y uno público), dos (2) terrazas, una (1) cocina, un (1) salón-estar, ascensor y escaleras (hasta el 6º piso), un parking amplio, espacios verdes, zona tranquila y muy luminosa, agua corriente durante 24 horas del día y corriente eléctrica (luz) constante.

Las viviendas tipo Malabo II de los distritos se diferencian de las anteriores sólo en las dimensiones, 110,4 m², manteniendo lo de más igual.



Buena Esperanza

Las viviendas tipo Buena Esperanza de 10.000.000, son generalmente chalets de 76 m², tres (3) habitaciones, un (1) baño, una (1) cocina, un salón-estar, dos terrazas amplias, un parking para dos vehículos, agua corriente y luz constantes.

Buena Esperanza

Las viviendas tipo Buena Esperanza de más de diez millones, son pisos similares a los de Malabo II de las dos grandes ciudades; la única diferencia está en la amortización de los mismos. Aquí podremos encontrar pisos de 93 m², 110 m², 117 m² y de 150m², variando así el precio según los m² que tenga.



5.1.2 Promoteurs et entreprises de construction privés

Il y a très peu de promoteurs privés en Guinée Equatoriale et, en dehors du programme de logements publics, le secteur de l'habitat est encore largement dominé par l'économie informelle et l'auto-construction.

La majorité des promoteurs immobiliers professionnels présents en Guinée Equatoriale sont des promoteurs étrangers (chinois, égyptiens, maghrébins et libanais) et ils se concentrent sur la promotion immobilière commerciale et les travaux de BTP. Quelques groupes espagnols ont également investi dans le pays, comme l'entreprise espagnole, Safadi Group Promotora, qui a réalisé plusieurs immeubles commerciaux dans le pays.

La plupart de ces entreprises (Arab Constructors, China Dalian, CEMEC, ABBA, etc) sont toujours présentes en Guinée Equatoriale mais leurs projets, notamment les projets de logements publics commandités par l'Etat, sont paralysés dans l'attente de financement de ce dernier.

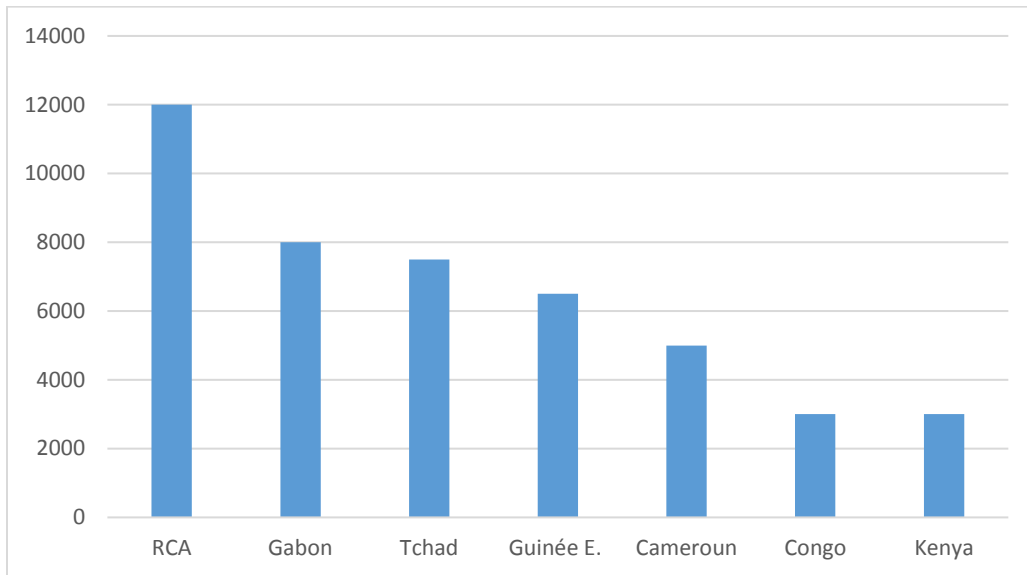
5.2 Coûts de construction

La situation géographique unique de la Guinée-Equatoriale, dont une partie est insulaire (et sur laquelle se trouve la capitale, Malabo) et l'autre partie est continentale, affecte de manière négative les coûts des matériaux de construction, qui sont presque tous importés, notamment les coûts liés à la production et au transport.

Les coûts de construction sont très élevés en Guinée Equatoriale, notamment comparés au reste de la région. En Guinée Equatoriale, un logement dit économique de 10 millions FCFA (16 930 USD) a un coût de construction de 400 000 FCFA/m² (677 USD), contre 205 000 FCFA/m² (347 USD) pour les logements subventionnés au Cameroun et 150 000 FCFA/m² (253 USD) pour les logements subventionnés au Gabon.

Ces coûts peuvent s'expliquer par les coûts relativement élevés du ciment et de la main d'œuvre dans le pays. La Guinée équatoriale a le salaire minimum le plus élevé de la région CEMAC et a un prix du ciment presque le double de celui du Congo.

Figure 3. Coût d'un sac de ciment dans la CEMAC



Source : Affordable Housing Institute, 2019

5.3 Construction écologique

Les techniques de construction utilisées en Guinée Equatoriale ne sont pas durables et consomment beaucoup d'énergie. Toutefois, l'utilisation de l'outil de simulation « Excellence Design For Greater Efficiencies » (EDGE), nous permet d'observer que des investissements de l'ordre de 1 400 USD par appartement, pourraient améliorer l'ensemble de la construction et pourraient également répondre aux objectifs et aux critères fixés pour obtenir la certification EDGE pour des constructions durables et efficaces. Ces investissements incluent par exemple : la mise en place de panneaux solaires et d'appareils sanitaires qui conservent de l'eau. Ils permettraient aux ménages d'économiser environ 24 USD par mois sur leurs frais de consommation d'eau et d'électricité. L'amortissement et la rentabilité du coût engendré par ces travaux supplémentaires se réalisent sur moins de 2 ans.

Les chiffres présentés ci-dessous sont issus du logiciel EDGE au cours d'une simulation de consommation énergétique pour un appartement type construit à Malabo.

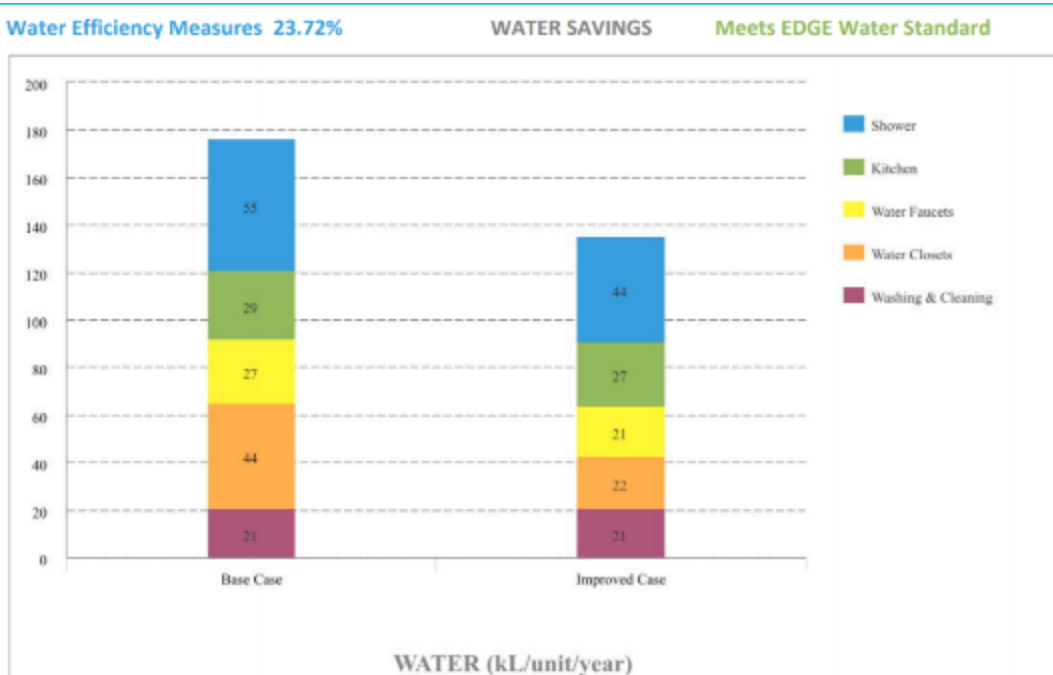
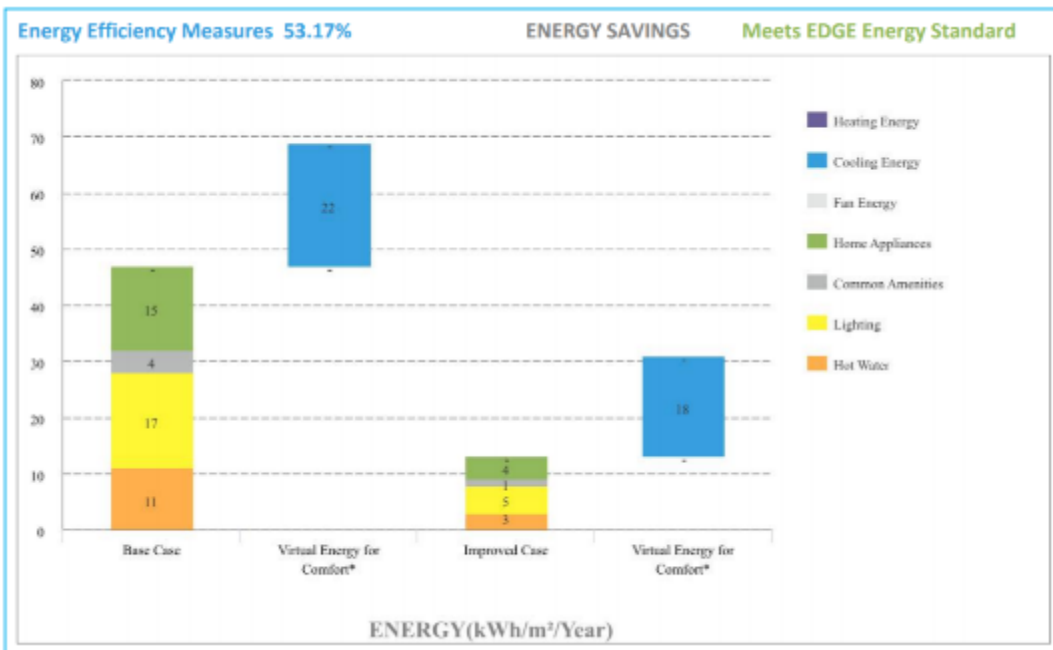
Figure 4. Simulation EDGE

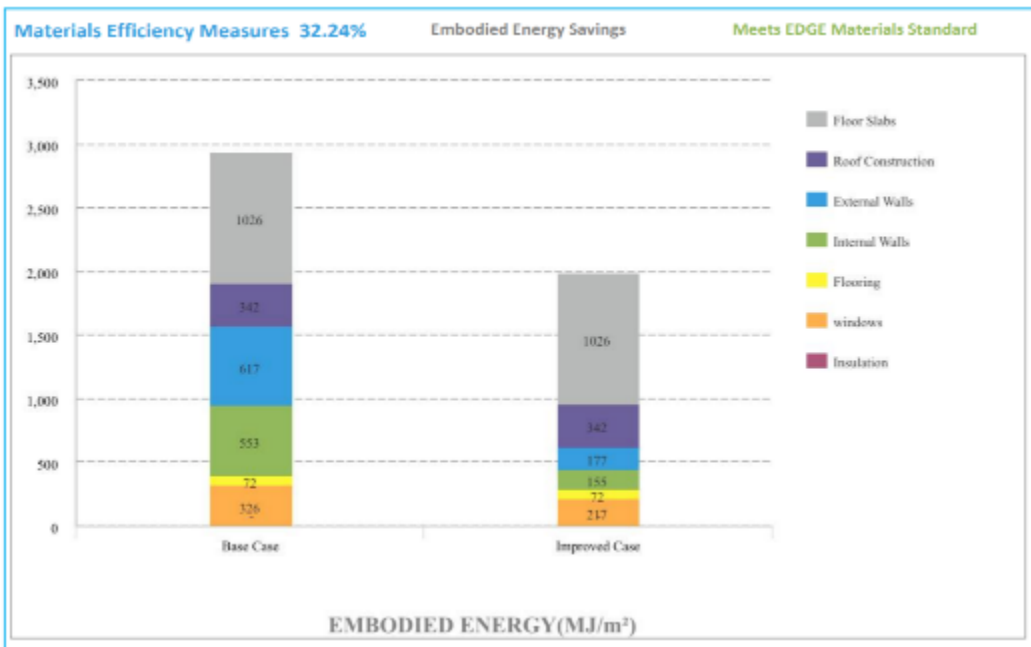
Base Case Utility Cost 103.74 \$/Month/Unit

Incremental Cost 1,405.52 \$/

Utility Cost Reduction 60.21 \$/Month/Unit

Payback in Years 1.95 Yr





Source : EDGE, 2019

6. Analyse de la chaîne de valeur de la demande

La chaîne de valeur de la demande cherche à analyser la capacité des banques à octroyer des crédits hypothécaires à taux abordables et à durées longues. Parce que le logement représente souvent le plus grand investissement d'un foyer, celui-ci requiert des crédits à taux compétitifs pour pouvoir amortir son coût sur la durée et baisser les paiements mensuels.

Actuellement en Guinée équatoriale, le marché hypothécaire est peu développé et l'Etat vend les logements construits sous des programmes de location-vente et ne fait pas recours au système bancaire.

Une analyse détaillée de la chaîne de valeur de la demande est présentée en annexe.

6.1 Le secteur bancaire et les crédits hypothécaires

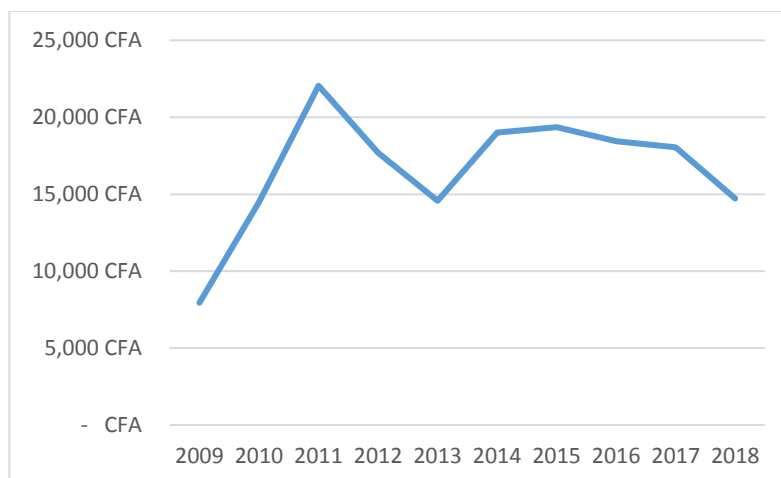
Le secteur bancaire est peu développé, seules cinq banques opèrent dans le pays : la BGFI Bank Guinée équatoriale, filiale du groupe gabonais BGFI (Banque gabonaise et française internationale), La Caisse commune d'épargne et d'investissement (CCEI Bank), filiale de CCEI Bank Cameroun, la Société générale de banques Guinée Équatoriale (SGBGE), filiale du groupe français Société Générale, et Banco Nacional de Guinea Equatorial (BANGE), qui a démarré ses activités en septembre 2006, avec l'Etat comme actionnaire principal. Ces banques couvrent la majorité du territoire national et fournissent les différents services bancaires, notamment des crédits à l'exportation et des crédits commerciaux.

Le secteur bancaire traverse une crise importante, certaines banques ayant atteint des taux de sinistralité allant jusqu'à 40%. Cette crise est due à une hausse des arriérés de paiement des entreprises de BTP. En effet, les banques financent les besoins en fonds de roulement des entreprises de construction mais celles-ci sont aujourd'hui en difficulté et leurs projets sont à l'arrêt à cause des créances élevées de l'Etat. 75% du portefeuille bancaire dépend donc indirectement de l'Etat. Par ailleurs, les grandes entreprises pétrolières étrangères ne se financent pas localement et ne représentent donc pas une grande source d'activités pour les banques nationales.

La Guinée Equatoriale n'est classée que 122ème sur 190 pays en ce qui concerne la facilité d'obtention d'un crédit dans le classement 2018 Doing Business de la Banque Mondiale. Les banques prêtent pour l'instant principalement aux employés du secteur formel (télécommunications, entreprises pétrolières, fonctionnaires).

Le volume des crédits hypothécaires était de 14,7 milliards FCFA (~24,8 millions) en 2018, ce qui est relativement faible. Par ailleurs depuis 2009, ce niveau s'est montré assez volatile variant en fonction de la conjoncture économique. Les encours des crédits au logement sont très faibles car l'Etat finance directement tous les acquéreurs à travers le programme de location-vente.

Figure 5. Encours des crédits logement en Guinée Equatoriale (en millions FCFA).



Source : BEAC, 2019

Il n'existe pas de banque de l'habitat en Guinée Equatoriale mais les banques commerciales offrent quelques prêts hypothécaires. Cependant, les banques octroient actuellement très peu de crédits hypothécaires à l'habitat (seulement deux en 2019 pour la Société Générale) puisque la plupart des ménages souhaitant accéder à la propriété ont recours au programme de location-vente de logements publics. Cependant, durant la première phase du programme (de 2006 à 2010), les ménages pouvaient recourir à des prêts à l'habitat auprès des banques. Ces crédits étaient octroyés par les banques à des taux très bas (2,5%) et sur une période très longue (20 ans). Cependant, l'apport requis était très élevé (25% de la valeur du bien). Par conséquent, peu de ménages ont été en mesure de recourir à ces prêts et de nombreux projets de logement sont demeurés vides.

Le marché bancaire est très liquide en Guinée Equatoriale et l'accès aux ressources à long terme ne semble pas être un problème majeur dans le pays. Les banques sont en mesure d'octroyer des crédits hypothécaires allant jusqu'à 20 ans et ont déclaré être prêtes à le faire à nouveau et à investir dans le secteur du logement si le problème de créances des entreprises de BTP était résolu.

6.2 La microfinance

La BANGE dispose d'un département de microfinance depuis 2017 et d'un produit appelé « Microbank » depuis 2016. Ce département a été créé pour fournir des services financiers aux clients de BANGE et aux particuliers à faibles revenus, y compris les travailleurs informels. Le prêt Microbank est un prêt pouvant aller jusqu'à 1 million de FCFA (1 700 USD) sur 12 mois avec un taux d'intérêt de 6%. Il s'agit d'un prêt pour développer les petits commerces des secteurs formel et informel.

Hormis la BANGE, il existe deux institutions de microfinance en Guinée Equatoriale : ATOM Finance (qui n'est pas en activité actuellement) et BONAFIDE. BONAFIDE a été créé en 2014 et a commencé ses activités de prêt en 2018. Le montant total des encours de BONAFIDE s'élève à 500 millions FCFA (~846 220 USD). Il s'agit principalement de prêts à la consommation et aux PME pour l'exportation.

Il n'existe pas encore de microfinance au logement en Guinée Equatoriale mais BONAFIDE a manifesté un intérêt à participer à ce secteur lorsqu'ils auront suffisamment augmenté leurs activités.

7. Analyse et recommandations

7.1 Analyse de la capacité des ménages à accéder au logement le plus abordable sur le marché local

Il existe peu de données disponibles concernant la distribution des revenus des ménages en Afrique centrale. Pour cette analyse, nous avons utilisé les informations de la base de données C-GIDD (CANBACK GLOBAL INCOME DISTRIBUTION DATABASE). Il n'est pas exclu que ces données contiennent quelques erreurs et/ou des incohérences. En revanche, nous considérons que ces données sont suffisamment fiables pour la réalisation de cette analyse.

Seules les données relatives aux populations vivant en zones urbaines ont été prises en considération et ce pour deux raisons : (i) peu de logements formels sont construits en zone rurale ; (ii) cette étude se concentre principalement sur les zones urbaines de la Guinée équatoriale.

Notre analyse s'appuie sur les prix des logements les moins chers en Guinée équatoriale Ces logements sont souvent subventionnés par le gouvernement. Notons que ces logements sont rarement disponibles et correspondent à la meilleure option sur le marché.

Aussi, les taux des crédits hypothécaires utilisés sont ceux du marché et des banques commerciales.

Les logements les moins chers disponibles sur le marché formel sont actuellement produits par le gouvernement sous son grand programme de construction et vendus à un prix de 8 millions FCFA (13 540 USD). A ce prix, presque 84 % de la population urbaine actuelle pourrait s'acheter se logement selon les taux des crédits hypothécaires du marché (12% pendant 7 ans). Ce chiffre présente un taux d'accessibilité beaucoup plus élevé que le reste de la région CEMAC.

Cependant, seulement 1% des logements produits par l'Etat sont disponibles à ce faible prix. La majorité des logements (70%) sont vendus à un prix de 40 millions FCFA (67 700 USD). Ces logements, aux mêmes taux hypothécaires, ne sont accessibles qu'à 11% de la population urbaine.

Tableau 6. Pourcentage de la population urbaine pouvant accéder aux logements de l'Etat

	Maison la moins chère (1% des logements)	Maison la plus courante (70% des logements)
Prix du logement (FCFA)	8 000 000	40 000 000
Prix du logement (\$ PPA)	34 600	173 200
Acompte	6 900	34 600
Montant du crédit	27 700	138 600
Taux d'intérêt	12%	12%
Durée (en années)	7	10
Paiement annuel (\$ PPA)	4 800	23 900
Paiement mensuel (\$ PPA)	400	1 990
Revenu annuel nécessaire (\$ PPA)	16 000	79 700
Revenu mensuel nécessaire (\$ PPA)	1 330	6 640
# de ménages urbains pouvant acquérir un logement	79 634	10 810
% de ménages urbains pouvant acquérir un logement	84%	11%

Source : CGIDD, Affordable Housing Institute, 2019

Pour renforcer l'accès au logement pour tous, l'Etat doit augmenter la production des logements les moins chers qui ne forment aujourd'hui que 1% de son portefeuille et apporter son soutien aux banques commerciales pour rallonger la durée des prêts. Avec ces deux interventions, il est très probable que la Guinée équatoriale soit le premier pays de la CEMAC à pouvoir vraiment promettre un logement décent pour tous ses citoyens.

7.2 Recommandations

En Guinée équatoriale, l'Etat joue un rôle prépondérant dans le secteur du logement. Depuis le début des années 2000, le gouvernement a fortement investi dans la construction de logements et ce jusqu'à la chute des prix du pétrole en 2014. Le programme de construction de logements publics « viviendas sociales » a abouti à la construction d'environ 10 000 logements en un peu plus de 10 ans. Néanmoins, la crise pétrolière a mis un frein aux investissements publics dans le secteur.

Au-delà de la contraction des ressources publiques disponibles, le programme « viviendas sociales » fait face à de nombreux défis:

1. *La dépendance excessive du programme de logement à l'égard du financement de l'Etat.* Ce programme est actuellement entièrement financé par l'Etat. Le secteur privé n'intervient pas dans le processus de promotion immobilière et les entreprises mandatées par l'Etat se chargent uniquement de la construction des logements. En dépendant de manière excessive sur les

financements de l'Etat, le programme est en proie à d'importants risques macroéconomiques, tels que la chute des cours du pétrole, qui menacent directement son existence.

2. *L'absence de définition de cibles prioritaires et de critères d'éligibilité adaptés au logement dit social.* Les subventions dans le secteur du logement devraient être réservées aux segments les moins aisés de la population, ayant besoin de l'aide de l'Etat pour acheter/construire un logement décent.
3. *Le manque de transparence.* Peu d'informations sont disponibles sur le processus de sélection des entreprises de construction qui devrait avoir lieu de manière transparente et ouverte à la compétition.

Ces obstacles invitent à repenser et restructurer le programme de location-vente afin d'amortir les investissements publics au plus vite et pérenniser la politique de logement du gouvernement. Pour ce faire, plusieurs interventions peuvent être réalisées simultanément.

7.2.1 Modifier les contrats location-vente pour en faire des prêts hypothécaires au logement.

Aujourd'hui, l'Etat propose des logements aux ménages équato-guinéens à travers un mécanisme de location-vente sur 30 ans ou plus. Ce mécanisme ne permet pas à l'Etat de recouvrer et d'amortir son investissement sur le court terme. Cette situation est une pression supplémentaire sur le budget de l'Etat, déjà fortement affecté par la récession économique. Le système de location-vente en l'état pourrait être repensé sur un modèle qui permet de convertir ces contrats de location-vente en prêts hypothécaires au logement après une certaine durée (environ 5 ans). Cela permettrait au foyer d'épargner un acompte de 20%. Une fois l'acompte constitué, les ménages pourront avoir recours au système bancaire et solliciter un crédit hypothécaire. Ainsi, l'Etat pourra récupérer son investissement plus rapidement (5 ans au lieu de 10 ans) et réinvestir dans la construction de nouveaux logements.

7.2.2 Restructurer le programme de logements publics en capitalisant sur les investissements du secteur privé

Actuellement, les grands programmes de logement sont directement financés par l'Etat qui engage des entreprises de construction pour réaliser les travaux. Or, à la suite de la baisse des prix du pétrole, l'Etat n'est plus en mesure de réaliser ces investissements et les chantiers sont à l'arrêt. L'Etat pourrait développer des partenariats public-privé (PPP) et faire appel à de grands promoteurs immobiliers capables de financer les projets eux-mêmes (souvent via un emprunt bancaire), plutôt que de collaborer avec des entreprises de construction qui ne sont pas spécialisées dans de tels projets. Le système de location-vente demande aux promoteurs immobiliers d'investir dans le long terme, ce qui n'est pas engageant pour le secteur privé. En revanche, le système modifié de location-vente décrit ci-dessus permettrait aux promoteurs de récupérer leurs investissements plus rapidement et de continuer à investir dans de nouveaux projets.

7.2.3 Créer un mécanisme de subvention ciblée pour soutenir l'accès à la propriété des ménages prioritaires

Au-delà de la restructuration du programme de logements publics existant, la création d'un mécanisme de subvention ciblée pour des ménages prioritaires permettrait d'optimiser l'utilisation des ressources de l'Etat. En effet, les subventions de l'Etat doivent être octroyées aux ménages qui en ont le plus besoin. Par exemple, le grand programme de logements devrait augmenter sa production de logements vendus à 8 millions FCFA (13 540 USD) qui sont accessibles à plus de 80% de la population urbaine. Or ces logements ne représentent qu'1% de la production totale, alors que les logements de haut standing représentent plus de 80% des logements construits.

7.2.4 Encourager la construction durable et écologique à partir de matériaux locaux

Des simulations avec le logiciel EDGE montrent que les investissements écologiques sont peu coûteux et pourraient permettre de réaliser des économies importantes et de faire baisser le prix total des logements. L'Etat devrait encourager la construction écologique dans tous ces projets immobiliers, en particulier dans le logement.

Annexe 1. Les chaînes de valeur de l'habitat

Chaîne de valeur de la demande

Eligibilité

Acteurs : Banques, ENPIGE

Processus actuel :

- Les différentes banques présentes en Guinée Equatoriale proposent des prêts hypothécaires et requièrent des justificatifs de revenus réguliers.
- Quant aux logements publics, pour y accéder, les ménages acquéreurs doivent être guinéo-équatoriens, fournir un certificat de solvabilité et fournir un contrat de travail.

Défis :

- Une grande partie de la population travaille dans le secteur informel et ne dispose donc pas de preuve de revenus formels, exigée par les banques. Cette population n'est pas éligible et ne peut prétendre aux services de prêts bancaires formels, et est de fait exclue.

Commercialisation

Acteurs : Banque, ENPIGE

Processus actuel :

- Les banques proposent des crédits à l'habitat mais ces produits sont limités (moins d'une dizaine par an) et ont peu de retombées sur les activités des banques commerciales.
- Si les encours des crédits au logement sont très faibles c'est parce que l'Etat finance directement tous les acquéreurs à travers le programme de location-vente, administré par ENPIGE

Défis :

- Le secteur bancaire traverse une crise importante, certaines banques ayant atteint des taux de sinistralité allant jusqu'à 40%. Cette crise est due à une hausse des arriérés de paiement des entreprises de BTP.

Subvention

Acteurs : Etat

Processus actuel :

- L'Etat finance directement tous les acquéreurs à travers le programme de location-vente.

Défis :

- Le programme de logements publics est entièrement dépendant des revenus de l'Etat et n'est pas durable sur le long terme. Or, les ressources disponibles se sont amoindries depuis le début de la récession économique et les investissements de l'Etat dans le secteur du logement ont fortement baissé.

Souscription

Acteurs : Banques

Processus actuel :

- Les financements sur le long terme sont octroyés par les banques au cas par cas et sont particulièrement sélectifs.

Défis :

- De nombreux foyers travaillent dans le secteur informel et ne peuvent donc souscrire de prêt auprès des banques.

Clôture du prêt

Acteurs : Banques

Processus actuel :

Défis :

- Le processus de clôture du prêt ne présente pas de difficultés majeures.

Financement

Acteurs : Banques

Processus actuel :

- Les banques accordent très peu de financements immobiliers et de crédits hypothécaires. Les ménages équato-guinéens privilégient donc l'autofinancement à travers l'épargne.

Défis :

- Les banques proposent peu de prêts à l'habitat.

Services du prêt

Acteurs : Banques

Processus actuel :

- La plupart des banques recourent à la domiciliation des salaires des clients afin de limiter les risques de défaut de paiement.

Défis :

- Les banques ne semblent pas rencontrer de problèmes majeurs liés aux services du prêt

Recouvrement

Acteurs : Banques

Processus actuel :

- Les principes de recouvrement sont définis par la COBAC et des amendements de l'OHADA (Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires).

Défis :

- Les banques proposent peu de prêts à l'habitat et ne semblent pas rencontrer de problèmes majeurs liés au recouvrement.

Chaîne de valeur de l'offre

Foncier

Acteurs : Registre Foncier (Registro de la Propiedad y Mercantil), Notaire du gouvernement

Processus actuel :

- En Guinée Equatoriale, il existe deux types de propriété : les terres de propriété privée et le patrimoine de l'Etat. Dans le second cas, les terres sont soit du domaine public soit des terres privées appartenant à l'Etat utilisées comme sources de revenus.
- Dans le cadre du programme « viviendas sociales », programme d'accession à la propriété via le procédé de location-vente, le titre de propriété n'est transféré au locataire qu'au moment du paiement final. Dans un premier temps, ENPIGE délivre un certificat attestant la réalisation de la totalité des paiements. Dans un second temps, le titre de propriété est délivré par un notaire du gouvernement au niveau du Ministère de la justice.
- Obtenir un titre prouvant la propriété d'un bien ou d'un terrain requiert 23 jours en Guinée Equatoriale (moitié moins qu'en Afrique sub-saharienne en général) et il est estimé que les six procédures sont à effectuer et coûtent près de 12.5% du prix final du bien.²²
- L'acquisition de terrains par des étrangers nécessite l'autorisation du président de la République. Par ailleurs, ils n'ont accès qu'à des baux emphytéotiques qui limitent leur droit de propriété à 99 ans.

Défis :

- La gestion du foncier ne semble pas être un problème majeur en Guinée Equatoriale

Infrastructures de base

Acteurs :

Processus actuel :

- Le taux d'accès à l'électricité en Guinée-Equatoriale était de 67% en 2017 et de 80% en 2019 selon le gouvernement. 20% de la population, principalement en zones rurales, n'a toujours pas accès à l'électricité.

Défis :

- Les besoins en infrastructures urbaines sont importants. De nombreux Guinéo-équatoriens, principalement en zones rurales, n'ont pas accès aux réseaux formels d'eau et d'électricité.

Aménagement du site

Acteurs : Entreprises de construction

Processus actuel :

- Les entreprises de construction sont en charge de la viabilisation des projets de logements publics.

Défis :

Configuration et design

Acteurs : Entreprises de construction

Processus actuel :

- La majorité des foyers construisent leurs foyers eux-mêmes, souvent de manière aléatoire sans respecter les normes de construction.

²² Doing Business, Guinea Equatorial, 2019

- Dans le cadre du programme de logements publics, les entreprises de construction ont réalisé des logements individuels mais aussi de nombreux immeubles.

Défis :

- La Guinée Equatoriale ne dispose pas de loi sur la copropriété mais se réfère à la loi espagnole. Le morcellement des titres fonciers et la construction verticale ne semblent pas poser de problèmes.

Evaluation du risque

Acteurs : Etat

Processus actuel :

- Dans le cadre du programme de logements publics, le risque lié à la vente est assumé par l'Etat qui finance la totalité du projet.

Défis :

- Le programme de logements publics est entièrement dépendant des revenus de l'Etat et n'est pas durable sur le long terme.

Construction

Acteurs : Entreprises de construction

Processus actuel :

- Les entreprises se réfèrent aux normes de construction espagnole
- Les entreprises de construction étrangères installées en Guinée Equatoriale depuis une dizaine d'années ont participé à former la main d'œuvre équato-guinéenne au cours des nombreux chantiers de BTP et de construction de logements publics.
- Le coût d'un sac de ciment est de 6500 FCFA (11 USD).

Défis :

- Les matériaux en Guinée Equatoriale sont principalement importés et donc très chers.

Vente

Acteurs : ENPIGE

Processus actuel :

- Les logements du programme public sont vendus en location-vente.

Défis :

- Bien que la revente de ces logements soit interdite, un marché secondaire de location et de revente des appartements publics s'est développé en Guinée Equatoriale, notamment dans les villes de Malabo et Bata.

Gestion

Acteurs : Etat

Processus actuel :

Défis :

- La maintenance des logements, notamment en copropriété est compliquée. Le nouveau décret n12/2019 (19 de Febrero, por el que se aprueba la nueva modalidad de pago de las cuotas de entrada-acceso y mensualidad de las Viviendas de Protección Social (Viviendas Sociales) établit des frais de maintenance obligatoire s'élevant à 10 000 FCFA (17 USD) et inclus dans les mensualités.

