Public Disclosure Authorized
Public Disclosure Authorized
Public Disclosure Authorized
Public Disclosure Authorized

Financement du logement au Gabon

Vers un logement abordable pour tous

GROUPE DE LA BANQUE MONDIALE

AFD
AGENCE FRANÇAISE DE DÉVELOPPEMENT

Le financement du logement au Gabon

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 (Spéciale Senior finance du logement, CFGHF)). L'équipe reconnait 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, Sonia Uwera, 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 7

Liste des sigles, acronymes et abréviations 8

1. Objectifs de l'étude 9

2. Résumé analytique 10

3. Contexte 12

3.1 Facteurs macro-économiques 12

3.2 Facteur démographique et niveau d'urbanisation 13

3.3 Le déficit de logement 13

4. L'Etat et les politiques de l'habitat 15

4.1 Les agences et organisations étatiques dans le secteur du logement 15

4.1.1 L'Agence Nationale de l'Urbanisme, des Travaux Topographiques et du Cadastre (ANUTTC)15

4.1.2 La Société Nationale Immobilière (SNI) et la Société Nationale du Logement Social (SNLS) 16

4.1.3 La Banque de l'Habitat du Gabon (BHG) 16

4.1.4 Autres organismes de l'Etat 17

4.2 Analyse des politiques publiques de l'habitat 18

5. Analyse de la chaine de valeur de l'offre 20

5.1 La question foncière 21

5.2 Promoteurs immobiliers 22

5.2.1 Société Nationale Immobilière (SNI) 23

5.2.2 Société Nationale du Logement Social (SNLS) 25

5.2.3 Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) 25

5.2.4 Bureau International de Conseil et de Promotion (BICP) 27

5.2.5 La Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS) 27

5.3 Les grands programmes de logements de l'Etat 28

5.4 Coûts de construction 28

5.5 Le secteur de la construction durable 29

6. Analyse de la chaine de valeur de la demande 31

6.1 Le secteur bancaire et les crédits hypothécaires 31

6.2 La microfinance du logement 33

7. Analyse et recommandations 34

7.1 Analyse du pouvoir d'achat des ménages 34
7.2 Recommandations 36
7.2.1 Achever les programmes de logement de l'Etat 36
7.2.2 Veiller à ce que les ressources du Fonds National de l'Habitat (FNH) soient déployées de manière efficace 37
7.2.3 Développer les partenariats public-privé à travers la SNI 38
7.2.4 Encourager le développement du secteur de la construction durable 39
7.2.5 Renforcer l'accès des banques commerciales aux ressources à long terme 39
7.3 Conclusion 40
Annexe 1. Les chaînes de valeur de l'habitat 42

Table des Illustrations

Figure 1 Evolution de l'inflation au Gabon sur 10 ans. 12
Figure 2 Courbes de rendement en décembre 2018. 13
Figure 3 Accessibilité au logement selon les revenus. 14
Figure 4 Répartition des ménages selon le statut d'occupation. 14
Figure 5 Projet de construction d'appartements réalisé par la SNI 24
Figure 6 Résidence Les Bougainvilliers (1/2) 26
Figure 7 Résidence Les Bougainvilliers (2/2) 26
Figure 8 Chantier de construction de la résidence Magnolia 26
Figure 9 Construction à l'arrêt et logements vacants à Okala 28
Figure 10 Simulation EDGE et prix des matériaux durables 29
Figure 11 Evolution des encours des crédits logements (en millions FCFA). 32
Figure 12 Répartition des ménages selon le type de logement qu'ils occupent 48

Tableau 1 Analyse de la chaine de valeur du logement au Gabon. 11
Tableau 2 Projets de logement réalisés par la Caisse des Dépôts et de Consignations 17
Tableau 3 Caractéristiques des terrains sur lesquels sont bâtis les logements 21
Tableau 4 Construction de logements au Gabon en fonction des promoteurs immobiliers publics et privés 23
Tableau 5 Coûts de construction 23
Tableau 6 Subventionnement des paiements et des taux d'intérêt par niveau de revenu 31
Tableau 7 Demande solvable et conditions de prêt disponibles sur le marché 35
Tableau 8 Prérogatives des acteurs privés et publics dans le cadre d'un partenariat public-privé 38
Tableau 9 Répartition des ménages selon la principale source d'approvisionnement en eau 46
Tableau 10 Répartition des ménages selon la source d'éclairage par sexe du chef de ménage en milieu de résidence 47
Tableau 11 Répartition des ménages locataires de leur logement selon le type de contrat de location 50

Liste des sigles, acronymes et abréviations

ANTG	Agence Nationale des Grands Travaux
ANUTTC	Agence Nationale de l'Urbanisme, des Travaux Topographiques et du Cadastre
APEMFG	Association Professionnelle des Etablissements de Microfinance du Gabon
BEAC	*Banque des États de l'Afrique Centrale*
BGD	Banque gabonaise de Développement
BHG	Banque de l'Habitat du Gabon
BICP	Bureau International de Conseil et de Promotion
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations
CEMAC	Communauté Économique et Monétaire de l'Afrique Centrale
CGIDD	Canback Global Income Distribution Database
CNMF	Comité National de la Microfinance
CNPM	Cellule Nationale de Promotion de la Microfinance
CNSS	Caisse Nationale de Sécurité Sociale
COBAC	Commission Bancaire de l'Afrique Centrale
CRH	Compte de Refinancement de l'Habitat
CRRH	Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire
EDGE	Excellence in Design For Greater Efficiencies
EMF	Etablissement de Microfinance
FCFA	Franc CFA
FGIS	Fonds Gabonais d'Investissements Stratégiques
FINAM	Financière Africaine de Micro-Projets
FMI	Fonds Monétaire International
FNH	Fonds National de l'Habitat
GAMIFI	Gabonaise de Microfinance
PIB	Produit Intérieur Brut
PMA	Pays les Moints Avancés
PPP	Partenariat Public-Privé
PRI	Pays à Revenus Intermédiaires
PSGE	Plan Stratégique Gabon Emergent
RGPL	Recensement Général de la Population et des Logements
SEEG	Société d'Energie et d'Eaux du Gabon
SICAF	Système d'information du Cadastre Foncier
SIHG	Stratégie d'Investissement Humain au Gabon
SGRH	Société Gabonaise pour le Refinancement de l'Habitat
SNI	Société Nationale Immobilière
SNLS	Société Nationale du Logement Social
TCL	Taxe à la Charge des Lotisseurs
TVA	Taxe sur la Valeur Ajoutée
UEMOA	Union Economique et Monétaire de l'Afrique de l'Ouest

1. Objectifs de l'étude

Cet état des lieux du logement abordable au Gabon 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 au Gabon, 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

Malgré de nombreuses interventions de l'Etat gabonais dans le secteur du logement en matière de production et de financement du logement, plus d'un foyer sur deux n'a pas accès à un logement décent. L'écosystème du logement au Gabon présente de nombreuses faiblesses.

Le taux d'urbanisation au Gabon (89,4%) est parmi les plus élevés d'Afrique sub-saharienne. Le Gabon fait face à un déficit de logement estimé à 150 000 logements, ce qui représenterait un investissement de 3 300[1] milliards FCFA (5,6 milliards USD) dans le secteur. Ce besoin croît chaque année de 6 000 à 7 000 logements.

En matière d'offre de logement, le manque d'accès à des terrains titrés et des parcelles abordables restent un réel frein à l'investissement dans l'immobilier. Les services de base sont également insuffisamment développés. Le manque en infrastructure de base représente un coût additionnel, qui se répercute sur le prix final des logements.

L'Etat intervient directement dans le secteur à travers la Société Nationale Immobilière (SNI) et des grands projets de construction. Bien que 3 800 logements aient été construits, ils restent inachevés et vacants. Les investissements de l'Etat en matière d'habitat ont connu une forte baisse et sont à l'arrêt suite à la chute des prix du pétrole.

Le crédit hypothécaire est peu développé et la Banque de l'Habitat du Gabon (BHG) a fait faillite en 2017. Des performances insuffisantes, une gestion délétère, des difficultés de gouvernance ainsi qu'un manque de ressources financières ont conduit la BHG à la faillite. De plus, l'Etat gabonais n'a pu donner suite au plan de restructuration de la banque, qui s'appuyait sur la mise à disposition de fonds publics supplémentaires. Le marché hypothécaire est de taille modeste avec ~12 milliards FCFA (20,3 millions USD) de crédits immobiliers résidentiels accordés en 2018. Le secteur est en déclin depuis 2014 avec une croissance négative annuelle moyenne de -10%. Seules les banques commerciales offrent des crédits hypothécaires et celles-ci, sont contraintes par le manque d'accès en ressources de long terme.

Un Fonds National de l'Habitat, alimenté par une taxe parafiscale sur les revenus de la masse salariale, existe mais contribue peu au développement du secteur du logement. Ce fonds finance la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), qui construit principalement des logements de standing.

Le secteur privé et notamment les promoteurs immobiliers sont peu impliqués dans le secteur de l'habitat. Le secteur privé ne contribue ni à la promotion immobilière (offre de logement), ni aux financement de l'habitat à travers les banques commerciales (demande en logement). De nouveaux mécanismes devraient être encouragés et initiés afin de valoriser les ressources du secteur privé et de l'Etat. Dans cette optique, la création de partenariats public-privé stratégiques pourrait être envisagée.

Le tableau ci-dessous illustre les 16 étapes de la chaine de valeur du logement au Gabon en vert, orange et rouge en fonction du degré de priorité d'intervention.

[1] Déficit de 150 000 unités avec un coût moyen par unité de logement de 22 millions FCFA (37 200 USD).

Tableau 1 Analyse de la chaine de valeur du logement au Gabon.

	Propriété	Infrastructures de base	Aménagement du site	Configuration du site et architecture	Evaluation du risque	Construction	Vente/ Transmission	Gestion
Offre	L'accès au titre foncier est un problème majeur.	Rarement disponible.	L'aménagement du site pose peu de problèmes	La configuration du site et l'architecture des maisons ne sont pas problématiques	Peu de promoteurs immobiliers acceptent de prendre le risque de vente.	Le coût des matériaux est relativement élevé.	Peu d'entreprises immobilières sont dédiées au marché du logement abordable.	Absence d'organisme chargé de la collecte des frais de gestion et de maintenance.
Demande	L'accès informel à la propriété est très répandu.	Peu de banques offrent des crédits logements	Pas de subvention actuellement disponible malgré le prélèvement sur les salaires qui alimentent le FNH.	Les ménages ne disposent pas de la documentation requise pour souscrire à un crédit. .	La clôture du prêt ne pose pas de problème majeur mais a des couts élevés.	Les banques manquent de ressources à long terme.	Pas de problèmes majeurs.	Faible capacité de réalisation de l'hypothèque .
	Eligibilité	**Commercialisation**	**Subvention**	**Souscription**	**Clôture du prêt**	**Financement**	**Services de prêt**	**Recouvrement**

Source : Affordable Housing Institute, 2019

3. Contexte

3.1 Facteurs macro-économiques

L'économie du Gabon repose principalement sur l'exploitation de ses ressources pétrolières et minérales, qui comptent pour plus de 50% de son PIB. L'absence d'une économie diversifiée et la chute des prix du pétrole en 2014 ont durement touché le Gabon et ont résulté en de nombreuses conséquences négatives. Le Gabon se remet aujourd'hui d'une crise économique qui a affecté tous ses secteurs d'activité, notamment le secteur de la construction.

Le Gabon, comme tous les pays de la zone CEMAC, a pour monnaie le Franc CFA (FCFA)[2] qui est indexé sur l'Euro selon une parité fixe qui permet au pays de la sous-région de jouir d'une stabilité monétaire. Le Gabon connait une inflation plutôt stable et basse, avoisinant 4%.

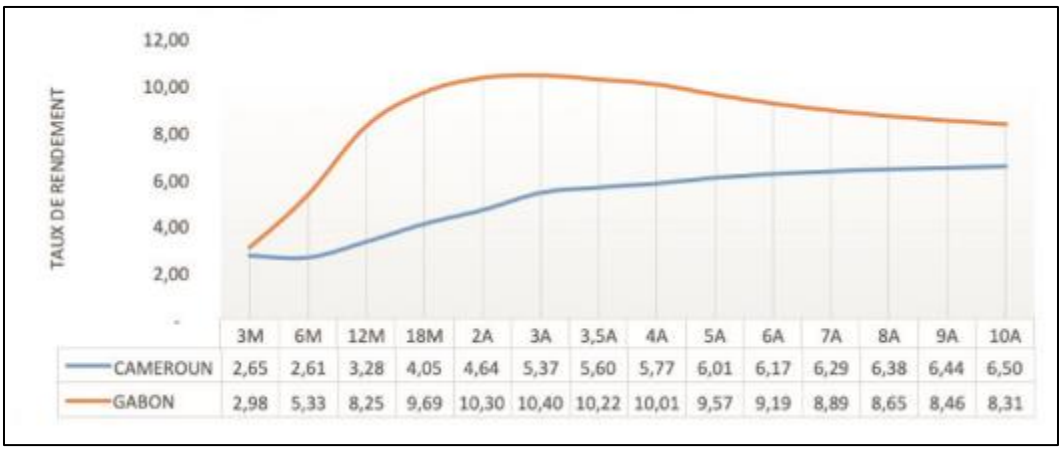
Figure 1 Evolution de l'inflation au Gabon sur 10 ans.

Source : Trading Economics, 2019

La courbe de rendement des bons du trésor de l'Etat gabonais atteint 10 ans à des taux proches de 8%. Les banques commerciales gabonaises utilisent ces taux comme référence.

[2] 1 USD = 591 FCFA & 1 EUR = 655 FCFA

Figure 2 Courbes de rendement en décembre 2018.



	3M	6M	12M	18M	2A	3A	3,5A	4A	5A	6A	7A	8A	9A	10A
CAMEROUN	2,65	2,61	3,28	4,05	4,64	5,37	5,60	5,77	6,01	6,17	6,29	6,38	6,44	6,50
GABON	2,98	5,33	8,25	9,69	10,30	10,40	10,22	10,01	9,57	9,19	8,89	8,65	8,46	8,31

Source : BEAC, 2019

Une inflation stable, corrélée à des taux faibles des bons du trésor, peut avoir un impact positif sur le marché du logement, au sein duquel les crédits hypothécaires peuvent être délivrés à des taux raisonnables. Face à une croissance démographique et urbaine rapide, l'accès au logement pour tous demeure un enjeu majeur au Gabon.

3.2 Facteur démographique et niveau d'urbanisation

Le Gabon a connu une vague d'urbanisation rapide au cours de ces dernières années et aujourd'hui près de 86% de la population gabonaise vit en ville[3]. La région de l'Estuaire abrite les trois-quarts de la population gabonaise. Le pays est particulièrement urbanisé en comparaison de ces voisins de la région CEMAC.

Le Gabon fait face à un paradoxe socio-économique car son PIB par habitant équivaut à 8000 dollars[4] américains, soit un niveau qui s'apparente aux Pays à Revenus Intermédiaires (PRI) alors que selon ses indicateurs sociaux, le Gabon se rapproche du groupe des Pays les Moins Avancés (PMA).[5]

Selon un rapport daté de 2012, les quartiers précaires accueillent 46% des ménages habitant en zone urbaine. Face à l'urbanisation accélérée, les services de base n'ont pu accompagner ce phénomène et le parc de logement s'est progressivement dégradé.

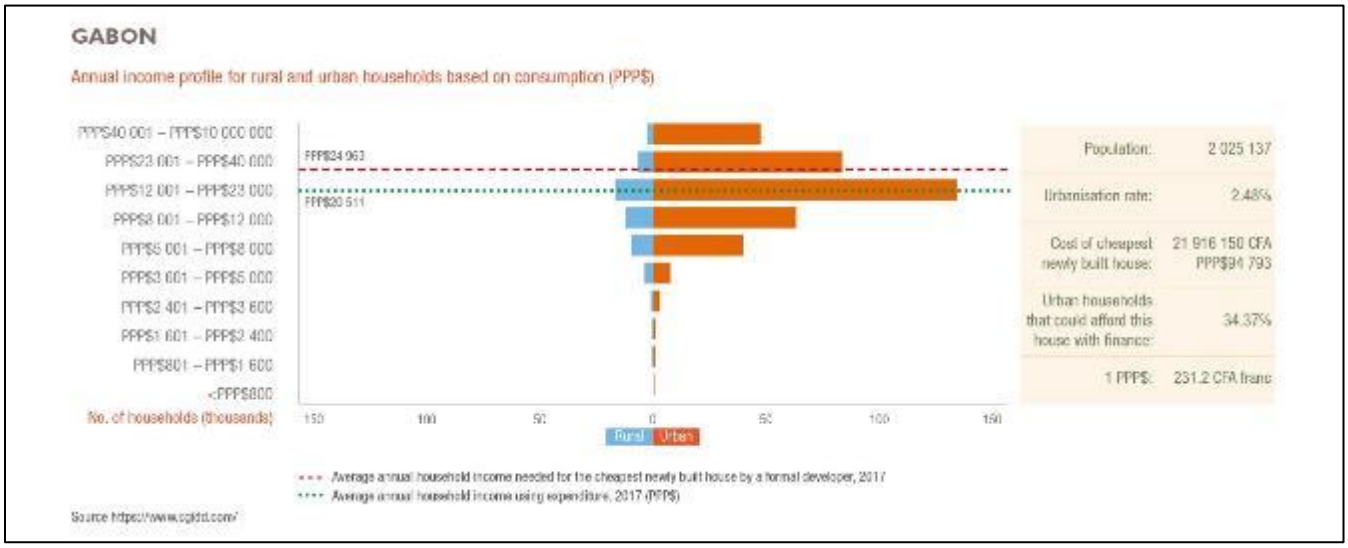
3.3 Le déficit de logement

Le déficit de logement est compris entre 260 000 et 300 000 unités au Gabon. En 2014, la Banque mondiale estimait à 7 000 unités par an le nombre d'unités de logement nécessaire pour répondre à l'accroissement de la population. En 2015, la Société Nationale Immobilière (SNI) estimait que 80% de la

[3] http://www.le-gabon.net/2015/12/30/la-banque-de-lhabitat-au-gabon-placee-sous-ladministration-de-marcel-ngazissao/
[4] Données Banque mondiale, 2018
[5] Plan stratégique Gabon émergent – Vision 2025 et orientations stratégiques 2011-2016, République du Gabon, juillet 2012

population gabonaise vivait dans des « conditions difficiles ».[6] Aujourd'hui, moins de 20% des foyers peuvent accéder à un logement sur le marché immobilier formel dans le pays.

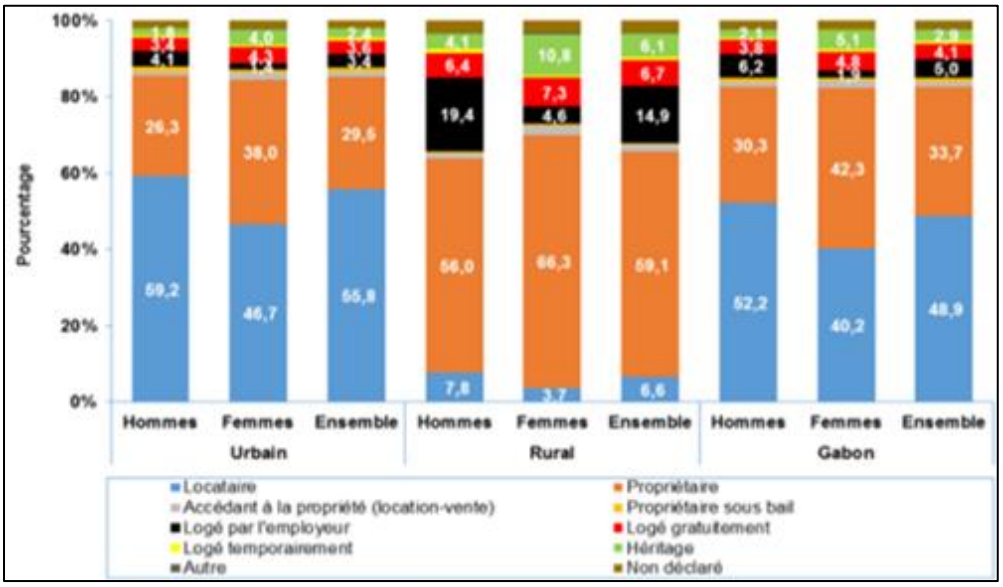
Figure 3 Accessibilité au logement selon les revenus.



Source : Center for Affordable Housing Finance in Africa, 2019

Selon le dernier recensement[7], en zone urbaine, la population est majoritairement locataire (55,8%) alors que seulement le tiers est propriétaire (29,6%). La tendance s'inverse en milieu rural mais au niveau national, le mode d'accession au logement qui prévaut est la location.

Figure 4 Répartition des ménages selon le statut d'occupation.



Source : RGPL & DGS, 2013-2015

[6] http://www.le-gabon.net/2015/12/30/la-banque-de-lhabitat-au-gabon-placee-sous-ladministration-de-marcel-ngazissao/
[7] Recensement Général de la Population et des Logements de 2013 du Gabon (RGPL-2013), publié en décembre 2015

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

L'Etat gabonais est le principal acteur du secteur du logement et peu de projets sont menés par le secteur privé. La politique du gouvernement est mise en œuvre par les différentes directions et organismes sous la tutelle du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et du Cadre de Vie. Ce ministère fait régulièrement face à des changements de nomination de ministre. Ce phénomène limite le ministère dans ses perspectives au long terme et dans la mise en œuvre de sa stratégie.

En théorie, l'Etat gabonais a mis en œuvre un système tripartite, qui repose sur la collaboration de ses acteurs afin d'apporter des solutions à la problématique du logement et aborder les enjeux du secteur sous plusieurs angles :

1. L'Agence Nationale de l'Urbanisme, des Travaux Topographiques et du Cadastre (ANUTTC) gère l'attribution des titres fonciers et met à disposition des réserves foncières pour des projets de construction.
2. La Société Immobilière Nationale (SNI) agit en tant que promoteur immobilier public et construit des habitations.
3. Le Banque de l'Habitat du Gabon (BHG) finançait à la fois les opérations de constructions et les crédits hypothécaires des acquéreurs.

Les autorités publiques prélèvent une taxe parafiscale de 2% sur les salaires des travailleurs du secteur privé, afin de d'alimenter le Fonds National de l'Habitat (FNH). Seule une partie de ce fonds est versée à la Caisse des Dépôts et Consignations, qui utilise principalement ce fonds pour financer des projets de logement de haut standing.

Depuis la chute du prix du pétrole, le Gabon fait face à une crise économique et les programmes de logement de l'Etat sont à l'arrêt et restent inachevés. La Banque de l'Habitat du Gabon a fait faillite en 2017 et le Fonds National de l'Habitat, utilisé par la Banque de l'Habitat du Gabon, est aujourd'hui reversé à la Caisse des Dépôts et Consignations.

4.1 Les agences et organisations étatiques dans le secteur du logement

4.1.1 L'Agence Nationale de l'Urbanisme, des Travaux Topographiques et du Cadastre (ANUTTC)

L'Agence Nationale de l'Urbanisme, des Travaux Topographiques et du Cadastre (ANUTTC), créée par le président gabonais en 2011, a pour mandat de facilité le traitement des demandes de titres de propriété[8] et d'aménager les terrains de l'Etat. Elle agit en tant que guichet unique et a permis de réduire les délais d'obtention de titre de 5 ans à 6 mois. L'agence a effectué un travail conséquent de régularisation des titres informels qui résultent de l'occupation non-maitrisée des sols. Avant les reformes, l'obtention des titres de propriété consistait en une procédure longue et laborieuse.

[8] Land Portal article sur ANUTTC et retard de 25 000 titres

Caractérisées comme un véritable parcours bureaucratique de 134 étapes, les démarches à suivre pour l'obtention d'un titre foncier s'accompagnaient de délais estimés à 5 ans minimum. La création de l'ANUTTC avait pour objectif de remédier à cette situation et d'accélérer l'attribution des titres. L'ANUTTC délivre en moyenne 700 à 800 titres par an sur les 5 000 escomptés et cumul aujourd'hui un arriéré de 25 000 titres.[9] Elle a manifestement réussi à réduire les délais d'obtention de titre de 5 ans à 180 jours[10] en seulement 7 démarches. En revanche, l'agence fait maintenant face à de nombreux litiges et conflits liés à la contestation des titres de propriétés. Ces contentieux peuvent rallonger les délais, qui peuvent s'étendre sur 4 ans. L'ANUTTC reçoit jusqu'à 20% de la valeur du bien pour délivrer un titre foncier. Le coût de la procédure dépend de l'emplacement et de la superficie du terrain.

L'ANUTTC est aussi en charge de l'aménagement des espaces constructibles en zone rurale et urbaine et de la création de parcelles pour cession de lots.[11] Par manque de ressources, elle n'a pas débuté ce mandat d'activités.

4.1.2 La Société Nationale Immobilière (SNI) et la Société Nationale du Logement Social (SNLS)

La Société Nationale Immobilière (SNI) créée en 1976, la SNI joue le triple rôle de promoteur, de gestionnaire immobilier et d'aménageur pour le compte de l'Etat. Faute de ressources suffisantes et suite à l'arrêt des subventions de l'Etat, la SNI s'est transformée en société de promotion immobilière et a délaissé ses prérogatives en matière de construction de logements publics.[12] Aujourd'hui, près de 3 800 logements construits par la SNI restent inachevés et se dégradent. Ce projet de logement, initialement financé par l'Etat gabonais, subit les répercussions de la conjoncture économique délétère de ces dernières années et souffre de l'état fragile des finances publiques gabonaises.

La Société Nationale du Logement Social (SNLS), créée en 2013, proposait des logements à la vente ou en location aux ménages à faibles revenus. Elle était également chargée d'aménager des parcelles viabilisées avec un titre foncier.[13] Plus récemment, la décision de supprimer la SNLS a été ratifiée au motif qu'elle faisait office de « doublons » avec la SNI, qui dispose également d'une direction pour le logement social.[14]

En 2018, la SNLS a fusionné avec la SNI. La SNLS apporte plusieurs hectares de terrains titrés à la SNI (plus de 100 hectares de terres) et accroit les réserves foncières de l'agence, qui semblent être limitées.

4.1.3 La Banque de l'Habitat du Gabon (BHG)

La Banque de l'Habitat du Gabon (BHG) a été créée à la fin des années 2000 comme filiale de la Banque Gabonaise de Développement (BGD). La BHG avait pour mission de faciliter l'accès aux logements sociaux en proposant des financements avantageux aux ménages à faibles revenus. La BHG

[9] Plan stratégique Gabon émergent – Vision 2025 et orientations stratégiques 2011-2016, République du Gabon, juillet 2012
[10] Diagnostic pour le Financement du Logement en zone CEMAC, Décembre 2018
[11] Diagnostic pour le Financement du Logement en zone CEMAC, Décembre 2018
[12] Satisfaire la demande de logements au Gabon. Mettre à contribution le financement privé. La Banque mondiale, mars 2014
[13] Diagnostic pour le Financement du Logement en zone CEMAC, Décembre 2018
[14] https://www.gabonreview.com/blog/foncier-logement-menga-messone-il-faut-que-letat-assume-nous-ne-pouvons-pas-nous-derober/

proposait des crédits sur 20 ans à des taux bonifiés. Ces crédits étaient également utilisés pour financer les travaux de réhabilitation et de rénovation des ménages.[15]

Les mauvaises performances enregistrées ont nécessité la réinjection de 2 milliards FCFA (3,4 millions USD) par la BGD. Placée sous administration provisoire en novembre 2015, la situation de la BHG ne s'est pas redressée, et la décision de liquidation de la Banque est intervenue en juin 2017. La BHG détenait un portefeuille de crédit en souffrance important, qui s'élevait en 2012 à 2 055 millions de FCFA (4,3 millions USD à l'époque) pour un portefeuille de rendement de 4 147 millions de FCFA.[16] Des performances insuffisantes, une gestion délétère, des difficultés de gouvernance ainsi qu'un manque de ressources financières ont conduit la BHG à la faillite. De plus, l'Etat gabonais n'a pu donner suite au plan de restructuration de la banque, qui s'appuyait sur la mise à disposition de fonds publics supplémentaires.

4.1.4 Autres organismes de l'Etat

La Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) a, entre autre, pour mandat de financer le logement abordable et social au Gabon. La CDC gère le Fonds National de l'Habitat (FNH) issu d'un prélèvement trimestriel de 2% sur les salaires. Ce fonds permet à la CDC de financer et de subventionner l'aménagement et la viabilisation des terrains sur lesquels elle développe des projets. La CDC est aujourd'hui à l'origine de deux projets de logements. Un troisième projet est en cours de développement :

Tableau 2 Projets de logement réalisés par la Caisse des Dépôts et de Consignations

Projets	*Unités de logement (appartements/ villas)*	*Unités de logement T3*	*Unités de logement de T4*	*Prix moyen (en millions FCFA)*	*Prix (USD)*
Bougainvilliers[17]	220	165	55	63	106 550
Magnolia[18]	200	10	163	38 à 50	64 270 à 84 560
Projet en cours	300	Indisponible	Indisponible	Indisponible	Indisponible

Source : Affordable Housing Institute, 2019

Afin de financer ses acquéreurs futurs, la CDC propose depuis mars 2019 un plan d'épargne logement, OYES, sur deux ans à un taux de 0,5%. En trois mois, elle compte déjà 3 300 adhérents. Chaque adhérent dépose un minimum de 10 000 FCFA par mois (17 USD) sur ce plan épargne logement. Le but de ce dispositif est de constituer un apport pour les ménages désirant acheter les logements construits au sein de deux projets de logements de la CDC. Cet apport est constitué pour accompagner les ménages dans leur accession au crédit en leur permettant de disposer de l'acompte initial de 20% requis par les

[15] Diagnostic pour le Financement du Logement en zone CEMAC, Décembre 2018
[16] Satisfaire la demande de logements au Gabon. Mettre à contribution le financement privé. La Banque mondiale, mars 2014
[17] Programme de location-vente sur 15 ans, remboursement entre 350 000 et 615 000 FCFA par mois (591 à 1 040 USD).
[18] Le projet Magnolia se compose de 173 villas et 27 appartements. Les villas bénéficient d'une surface individuelle de 400 m² dont 167 m² habitable. Les appartements d'une superficie de 90 m² (T3 soit 2 chambres et une pièce principale) à 156 m² (T4 soit 3 chambres et une pièce principale) à se répartissent sur trois immeubles de type R+2. Les informations concernant la répartition de T3 et T4 parmi les 27 logements semblent indisponibles.

banques pour contracter un emprunt. La CDC a conclu des partenariats avec plusieurs banques commerciales gabonaises afin de négocier des taux préférentiels (10,5%) pour ses adhérents.

La CDC dispose d'une réserve foncière importante et pourrait contribuer davantage à la construction de projets à travers des partenariats stratégiques. Un partenariat avec la Société Nationale Immobilière est en cours de négociation. D'autres partenariats devraient être envisagés avec le secteur privé.

La CDC gérait également le Compte de Refinancement de l'Habitat (CRH), supposé soutenir les banques locales souhaitant refinancer les crédits à l'habitat. Le FNH et le CRH font actuellement tous deux l'objet d'une réforme.[19]

L'Agence Nationale des Grands Travaux (ANGT) a récemment été créée pour la mise en place de projets d'infrastructures et de logement social. En 2014, elle a eu pour mission de construire plus de 1 700 logements destinés à la vente ou à un système de loterie permettant d'offrir des logements aux habitants déplacés des suites de la mise en œuvre de projets d'infrastructures.[20]

La Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS) au Gabon a pour mission de réaliser des investissements sur le territoire et de mettre en valeur les réserves foncières dont elle dispose afin de développer des projets à caractère social. Plus récemment, en avril 2019, la Banque de Développement des Etats d'Afrique Centrale a attribué 45 milliards FCFA (~76 millions USD) à la Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS) pour le financement d'un programme de construction de 1 000 logement sociaux. Ce prêt s'inscrit plus largement dans le cadre d'un crédit de 151 milliards FCFA (~255 millions USD) destinés aux six pays de la région CEMAC.[21]

4.2 Analyse des politiques publiques de l'habitat

Actuellement, l'offre de logement est principalement assurée par l'Etat, les institutions publiques et leurs programmes étatiques. La promotion immobilière privée est inexistante et les pratiques d'auto-construction joue un rôle prédominant dans le secteur de l'immobilier. L'Etat intervenait également en matière de financement et de demande du logement via la Banque de l'Habitat du Gabon et la Banque de Développement du Gabon. Peu de banques commerciales offrent des prêts hypothécaires.

En effet, le logement est au cœur du Plan Stratégique Gabon Emergent (PSGE) ou la vision Gabon Emergent. Dans son *Objectif stratégique n°20 Garantir l'accès à un logement décent pour tous*, le plan mentionne que : *« Le développement d'un cadre de vie sain et sécurisé par la promotion d'un Habitat accessible au plus grand nombre de Gabonais et répondant à leurs besoins, dans la perspective du développement durable »*[22]. On observe également sur la période 2010-2015 une multiplication par 7 du nombre de logement construit, principalement dans les quartiers Angondjé, Owendo, Bikélé, Nkok et Okolassi à Libreville.[23]

[19] Diagnostic pour le Financement du Logement en zone CEMAC, Décembre 2018
[20] Satisfaire la demande de logements au Gabon. Mettre à contribution le financement privé. La Banque mondiale, mars 2014
[21] https://directinfosgabon.com/bdeac-le-gabon-emprunte-45-milliards-de-francs-pour-la-construction-de-1000-logements-sociaux/
[22] Diagnostic pour le Financement du Logement en zone CEMAC, Décembre 2018
[23] Diagnostic pour le Financement du Logement en zone CEMAC, Décembre 2018

Le Plan Sectoriel de l'Habitat de 2012 marque le début d'une série de réforme afin d'améliorer le secteur du logement au Gabon avec la création d'un fonds de garantie pour le logement, la création de l'ANUTTC, d'un guichet de refinancement à la Caisse des Dépôts et des Consignations (CDC)[24]

La Stratégie d'Investissement Humain au Gabon (SIHG) appelée également à la résorption de 30 à 35% de l'habitat précaire, rénovation de 10 000 à 15 000 logements, construction de 5 000 à 10 000 logements à bas coûts.[25]

Le **Plan Sectoriel Habitat,**[26] datant de 2012, se déploie autour de 10 initiatives (Articles 144 – 154) :

1. Réorganisation et renforcement du dispositif institutionnel du secteur de l'habitat (création ANUTTC, réactivation des Brigades Spéciales d'Urbanisme et de Construction, création du Conseil national de l'Habitat appuyé par un observatoire du marché immobilier)
2. Elaboration d'un code de l'urbanisme (définition règles d'aménagement foncier et d'utilisation des sols entre autres)
3. Renforcement du cadre juridique relatif à la construction et à l'habitation
4. Révision de la règlementation foncière et domaniale
5. Révision de la fiscalité foncière (réduire la taxe à la charge des lotisseurs (TCL) des promoteurs immobiliers de 15 à 5%, surtaxe sur les terrains centraux non bâtis/mis en valeur)
6. Système d'information du Cadastre Foncier (SICAF) (réduire les délais d'obtention du titre foncier à 180 jours contre 5 ans précédemment, création guichet unique)
7. Densification du réseau géodésique de Libreville et autres provinces
8. Elaboration des plans d'urbanisme
9. Construction de 35 000 parcelles/logements (production de 5 000 logements par an)
10. Restructuration et réhabilitation des quartiers précaires

Malgré ces réformes, plusieurs initiatives ont échoué depuis 2012, notamment l'objectif manqué de construction de 5000 logements d'ici à 2015 (à l'heure actuelle, l'Etat n'a construit que 3 800 mais aucun n'a été livré entièrement achevé).

[24] Décret n°1019/PR/MECIT du 24 août 2011, portant création et organisation du fonds de garantie pour le logement (FGL) ; Décret n°702/PR/MPIIPHTAT du 17 juillet 2013, modifiant certaines dispositions du Décret n°1500/PR/MIIUEDD du 29 décembre 2011 portant sur la création et l'organisation de l'ANUTTC; Décret 11°0412/PR/MEPIP du 20 août 2015, portant création et organisation du guichet de refinancement de l'Habitat (GRJ 1) au sein de la Caisse de Dépôt et de Consignation (CDC)

[25] Diagnostic pour le Financement du Logement en zone CEMAC, Décembre 2018

[26] Plan stratégique Gabon émergent – Vision 2025 et orientations stratégiques 2011-2016, République du Gabon, juillet 2012

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

Afin d'évaluer le marché du logement d'un pays, AHI a développé un outil qui permet une approche écosystémique du secteur du logement. Au-delà d'une étude de marché classique, notre approche permet d'établir une cartographie détaillée des acteurs clés dans le secteur du logement (production et financement du logement) 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. Une description détaillée de la chaine de valeur est disponible en annexe.

La chaine de valeur de l'offre au Gabon révèle de nombreuses difficultés qui ne permet pas à la majorité des foyers d'accéder à un logement décent sur le marché formel.

Dans de nombreux pays d'Afrique subsaharienne, la majeure partie du parc immobilier est construite à travers un processus d'auto-construction conduit par les ménages souhaitant construire un logement. Le rôle et la participation des promoteurs immobiliers sont limités. Les logements proposés par les promoteurs immobiliers sont coûteux et hors de portée de la majorité de la population. Les coûts liés au foncier, aux infrastructures et aux matériaux de construction expliquent notamment ces prix élevés.

Au Gabon, l'auto-construction est le principal mode d'acquisition de logement parmi les 151 535 propriétaires et accédant à la propriété (69% en milieu urbain). Les types de logement et les constructions les plus répandus sont les maisons individuelles et les maisons jumelées de plain-pied.[27] Il existe une Direction de l'Assistance à l'Auto-construction qui accompagne les ménages et propose une assistance technique pour les projets de construction. Cette direction manque de moyens et de ressources et semblent dépassée par les nombreuses demandes d'aide à la construction.

L'absence d'un plan d'occupation des sols poussent les constructions résidentielles à se développer sur des terrains à risque. Selon le Recensement Général de la Population et des Logements (RGPL) de 2013, sur 10 logements, 7 sont exposés à l'un des 9 risques définis dans le tableau ci-dessous. L'exposition aux risques est particulièrement présente en milieu urbain : 73% des logements ont été construits sur des terrain à risque[28].

[27] Recensement Général de la Population et des Logements de 2013 du Gabon (RGPL-2013), publié en décembre 2015
[28] Recensement Général de la Population et des Logements de 2013 du Gabon (RGPL-2013), publié en décembre 2015

Tableau 3 Caractéristiques des terrains sur lesquels sont bâtis les logements

Caractéristiques du terrain	Sexe du chef de ménage		Milieu de résidence		Total
	Hommes	Femmes	Urbain	Rural	
Soumis à au moins un des risques	70,1	70,0	73,4	49,7	70,1
Terrain non accessible par voiture	47,7	47,9	50,1	33,2	47,7
Terrain exposé aux eaux usées ou aux eaux de vannes	21,3	20,3	23,4	6,8	21,0
Terrain inondable	19,4	19,5	21,5	6,9	19,4
Terrain marécageux	19,1	18,5	21,2	4,8	18,9
Terrain exposé aux déchets (ordures ménagères)	17,6	17,1	19,3	6,4	17,5
Terrain exposé aux risques environnementaux (nuisances sonores, haute tension, etc.)	16,4	16,2	17,9	6,7	16,4
Terrain exposé aux érosions	12,5	13,2	13,5	7,8	12,7
Terrain exposé aux éboulements	8,2	8,8	9,1	3,9	8,3
Terrain exposé aux risques industriels (déchets industriels et pollution)	7,5	6,8	7,7	5,0	7,3

Source : RGPL, 2013

5.1 La question foncière

Les enjeux autour de la question foncière sont particulièrement présents au Gabon. L'Etat est propriétaire des terres et dispose d'un domaine public et privé, mais le droit coutumier est encore pratiqué et limite le plein accès de l'Etat aux terrains.

Pendant longtemps, la législation gabonaise ne permettait pas d'obtenir un titre foncier sur un terrain nu. Des justificatifs de mise en valeur et de bâti étaient nécessaires à l'obtention d'un titre. Or cette mise en valeur pouvait rarement s'effectuer sans financements contractés auprès d'une banque, qui elle-même demande des garanties hypothécaires et donc un titre de propriété. Cette situation ambivalente a longtemps contraint la construction de logement.

Les réformes entamées courant 2011 ont considérablement amélioré les procédures d'obtention de titres fonciers. Depuis 1964 et l'indépendance du Gabon, seulement 23 000 titres de propriété ont été délivrés. La création de l'ANUTTC avait pour objectif de remédier à la complexité des procédures et d'accélérer l'attribution aux titres. L'ANUTTC délivre en moyenne 700 à 800 titres par an, sur les 5 000 escomptés et cumul un arriéré de 25 000 titres.[29] Elle a réussi à réduire les délais d'obtention de titre de 5 ans à 180 jours[30] en seulement 7 démarches administratives.

Les titres de propriété sont déposés aux Conservations de la Propriété Foncière et des Hypothèques présentes dans chaque province et responsables de la tenue du registre foncier et de la gestion des procédures d'immatriculation des immeubles.[31] Les registres des titres ne sont pas numérisés dans leur totalité et sont tenus, pour la plupart, manuellement (seulement 20% des titres fonciers sont numérisés).

[29] Plan stratégique Gabon émergent – Vision 2025 et orientations stratégiques 2011-2016, République du Gabon, juillet 2012
[30] Diagnostic pour le Financement du Logement en zone CEMAC, Décembre 2018
[31] Diagnostic pour le Financement du Logement en zone CEMAC, Décembre 2018

Plusieurs projets relatifs au secteur du foncier et à propriété foncière sont en cours de réflexion : Un projet de création d'un fichier central du secteur foncier pour remédier aux difficultés d'accès au foncier qui permettrait de recenser et répertorier les parcelles occupées ou inoccupées et leurs propriétaires[32] ; un projet de régularisation foncière des propriétaires de parcelles bâties dans la province de l'Estuaire. La Société Nationale Immobilière (SNI) est en charge de cette opération[33] ; une réflexion sur une taxe foncière (proposition du FMI) qui rapporterait 90 milliards FCFA (~152 millions USD), l'objectif étant d'alléger le poids du financement des logements sur le système bancaire et de reporter la charge sur les recettes publiques.[34]

5.2 Promoteurs immobiliers

L'Etat est le principal acteur du secteur de la promotion immobilière et du logement abordable mais tente toutefois d'intensifier et de développer des partenariats avec des acteurs issus du secteur privé à travers diverses mesures. En effet, il existe une exonération de TVA pour les promoteurs immobiliers, applicable tout au long du processus de construction de logement, depuis l'achat des matériaux de construction (exonération des frais de douanes pour les matériaux importés) aux services et frais bancaires engendrés par la recherche de financements.

Malgré plusieurs initiatives publiques ou privées en faveur de la construction et de la production de logement, de nombreux projet n'ont finalement pu être achevés. Les raisons de ce phénomène s'expliquent par un manque criant et généralisé de financement pour poursuivre ces travaux. Le tableau ci-dessous propose un aperçu des logements construits ou en cours de réalisation par des acteurs de la promotion immobilière privés et publics au Gabon en 2018 :

[32] https://landportal.org/fr/news/2018/12/gabon-michel-menga-pour-à-la-création-d'un-fichier-central-du-foncier
[33] https://landportal.org/node/81153
[34] https://landportal.org/node/83341

Tableau 4 Construction de logements au Gabon en fonction des promoteurs immobiliers publics et privés

Promoteur	*Nombre de logements attendus*	*Nombre de logements en cours*	*Nombre de logements achevés*
Promoteurs immobiliers publics			
ANGTI	2 000	672	420
SNLS	2 049	726	0
SNLS	145	10	0
UCET/ SNI	1 100	880	0
CDC	548	65	0
SNI	3 930	2 991	77
Promoteurs immobiliers privés			
OLAM	116	0	116
SCI Mimosa	49	49	0
SCI Perla	225	28	197
SCI Soleil	32	0	32
Autres	897	561	336

Source : Mission de diagnostic pour le Financement du Logement en Zone CEMAC, Direction Générale de l'Habitat, 2018

5.2.1 Société Nationale Immobilière (SNI)

La Société Nationale Immobilière est le principal promoteur immobilier du Gabon. La SNI a développé plusieurs projets aux coûts de construction variables. Subventionnée par l'Etat, la SNI développait environ 200 logements tous les 2 ans. Mais plus récemment, les financements de l'Etat se sont taris, poussant l'organisme public a retardé ces chantiers, se mettre à la recherche de nouveaux financements et s'orienter vers de la promotion immobilière de haut standing, destinés à la classe moyenne et aisée du pays.

- Le programme d'Akournam Owendo se compose de 100 logements et de plusieurs commerces. Des projets de la SNI en cours, celui-ci est le plus abouti. Les montants hors TVA sont les suivants :

Tableau 5 Coûts de construction

Construction	*Coûts (FCFA)*	*Coûts (USD)*
Appartements F3	535 935 927	906 423
Appartements F4	2 715 954 870	4 593 724
VRD	1 128 030 332	1 907 933
Total	**4 379 921 129**	**7 408 131**

Source : Affordable Housing Institute, 2019

Cette distribution des coûts n'inclue pas les frais additionnels (bornage, transfert de titres, conservations), qui s'élèvent à environ 10% du prix de vente (frais de dossier). A cela s'ajoute également des frais de 12% pour le coût d'enregistrement du titre foncier et les frais de notaires (ces coûts ne sont pas à la charge de la SNI mais à la charge de l'acquéreur). Pour ce projet, la

SNI estime le coût de construction de la parcelle à 9 millions FCFA (15 220 USD). Les prix de vente des parcelles sont ensuite fixés sur les prix du marché, les terrains n'étant pas subventionnés. L'ANUTTC fixe le barème des coûts des terrains en fonction de l'emplacement et de la surface des terrains. La SNI utilise ce barème comme point de repère afin d'estimer les prix applicables et inclue par la suite les coûts liés à l'aménagement des terrains et la spéculation immobilière.

- Pour son site d'Owendo, la SNI a construit 5 logements de plain-pied type F4 et un immeuble de type F5 pour un coût d'achèvement de 700 millions FCFA (~1,2 millions USD). La SNI a financé ce projet haut standing sur fonds propres. Pour un immeuble de 12 appartements, les coûts de construction s'élevaient à 1,4 milliards FCFA (~2,4 millions USD) soit 300 000 à 400 000 FCFA au mètre carré (500 à 680 USD) sans aménagement du site et 800 000 FCFA au mètre carré (1 350 USD), aménagement inclut.

- Pour ses projets de logements économiques vendus à 35 millions FCFA (~59 200 USD), la SNI a déboursé 20 millions FCFA (~33 820 USD) pour la construction des habitations et 10 millions FCFA (~16 910 USD) pour l'acquisition du terrain. Pour les logements subventionnés par l'Etat, les coûts de construction sont estimés à 150 000 FCFA au mètre carré (254 USD).

Bien que la SNI bénéficie de subventions de l'Etat, il n'existe pas de seuil de revenu maximum pour la vente de ces logements. Il est probable que des ménages aisés ces logements et que les subventions de l'Etat soient finalement détournées de leur objectif premier.

La SNI finance ses projets par l'emprunt. Elle a notamment bénéficié d'un prêt de plus de 100 milliards FCFA (~169 millions USD) sur 3 ans pour favoriser l'accession à la propriété et à la location dans plusieurs quartiers de Libreville. Ce prêt a été accordé par la banque BGFI.[35]

La SNI est à la recherche d'autres financement pour achever les nombreux projets en cours de réalisation, dont l'achèvement des 3 800 logements de l'Etat. Avant d'envisager de nouveaux projets de logement, il serait préférable de mener à bien le projet des 3 800 logements, aujourd'hui à l'arrêt. La finalisation de ces projets est une priorité.

Figure 5 Projet de construction d'appartements réalisé par la SNI

[35] Diagnostic pour le Financement du Logement en zone CEMAC, Décembre 2018

Source : Affordable Housing Institute, 2019

5.2.2 Société Nationale du Logement Social (SNLS)

Le Société Nationale du Logement Social (actuellement en cours de fusion avec la SNI) a débuté en 2013 un programme immobilier pour la construction de 2 049 logements et la production de 650 parcelles viabilisées pour un coût total de 55,6 milliards FCFA (94 millions USD). En 2017, près de 1 000 unités sont en cours de construction et 845 en cours d'achèvement. La SNLS a financé 30% des travaux réalisés. En 2017, sur les 650 parcelles, 400 étaient viabilisées et prêtes à la vente. Le coût de la viabilisation des terrains s'élève à 4,6 milliards FCFA (~7,8 millions USD), et est financé en partie par Orabank, la Caisse des dépôts et de consignation et l'Union gabonaise de banque (UGB). La SNLS propose plusieurs mode d'acquisition en location-vente ou à travers un dépôt-garanti pour acquisition en vente directe[36].

5.2.3 Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)

La Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) a également développé deux programmes de logements depuis 2016 : les complexes Bougainvilliers (15 immeubles, 220 appartements) et Magnolia (173 villas, 27 appartements). Ces logements sont proposés en location-vente pour un loyer qui varient entre 350 000 et 615 000 FCFA par mois (591 et 1 040 USD) soit 63 millions FCFA en moyenne pour des logements en T3 et T4 en achat direct (106 546 USD). Le second programme propose des logements coutant entre 38,5 millions et 50 millions FCFA (64 270 à 84 560 USD). La CDC est actuellement en négociation pour développer des partenariats public-privé avec des promoteurs immobiliers. Elle s'est aussi fixée pour objectif de construire prochainement 5 000 logements et dans les trois prochaines années 20 000 logements abordable à travers des mécanismes de partenariats public-privé.

[36] http://www.gaboneconomie.net/ge/index.php/agriculture/habitat/item/3031-habitat-la-snls-defend-son-bilan

Figure 6 Résidence Les Bougainvilliers (1/2)

Figure 7 Résidence Les Bougainvilliers (2/2)

Figure 8 Chantier de construction de la résidence Magnolia

Source : Caisse des Dépôts et Consignations, 2019

5.2.4 Bureau International de Conseil et de Promotion (BICP)

Le Bureau International de Conseil et de Promotion est une agence immobilière et un promoteur immobilier privé au Gabon. Le BICP est spécialisé dans le vente de biens immobiliers et à développer ses activités de promotion immobilières dans les années 1990. Le BICP est à l'origine de plusieurs projets de logement tels que l'immeuble BICP, l'immeuble Héliopolis ou les lotissements situés dans le quartier des Bas d'Angondjé. Le BICP collabore régulièrement avec des institutions publiques sur des projets de logement, notamment avec la Société Nationale Immobilières.[37]

5.2.5 La Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS)

La Caisse Nationale de Sécurité Sociale vient d'obtenir un prêt de 45 milliards FCFA (76 millions FCFA) de la part de la BDAC sur 10 ans afin développer un projet de complexe résidentiel et commercial sur ses réserves foncières. La CNSS a pour mandat de développer des projets à caractère social et envisage de construire 1 000 logements pour ses employés. Les employés de la CNSS bénéficieront d'un logement en location-vente et se verront prélever, sur leurs salaires mensuels, le montant de leurs loyers. Ces logements, des maisons individuelles de plain-pied en T3 (100 m² habitable sur un terrain de 400m²), sont estimés à 35 millions FCFA (59 190 USD). La CNSS souhaite rentabiliser ce projet à hauteur de 15 milliards FCFA (~25 millions FCFA) par an grâce notamment à l'occupation des espaces commerciaux du complexe.

[37] http://www.bicpgab.com/page/qui-sommes-nous-fr_48.htm

5.3 Les grands programmes de logements de l'Etat

Au milieu des années 2000 pendant le boom pétrolier, le gouvernement gabonais a lancé un programme de 5 000 logements. La structure de ce programme n'a pas pris en considération la demande solvable (ou les capacités de paiement des ménages) ni les investissements du secteur privé. L'Etat a directement financé la SNI afin que l'agence recrute des entreprises de construction pour la réalisation des travaux. Le risque de vente reposer intégralement sur l'Etat.

Depuis 10 ans, 3 800 logements sont en cours de construction et aucun n'a été achevé. La chute du prix de pétrole a mis un frein aux dépenses et aux investissements de l'Etat. Les arriérés de l'Etat en vers les entreprises de construction sont importants.

Ce programme a nécessité des investissements et des dépenses considérables de la part de l'Etat (foncier, infrastructures, construction). L'utilisation de ces ressources est remise en question par les résultats insatisfaisants du programme et l'arrêt des travaux***.*** En outre, la construction progressive des logements aurait permis de limiter les pertes liées aux constructions inachevées et aux logements invendus. En construisant simultanément plusieurs milliers de logements, les marges de manœuvre en cas de difficultés financières sont moindres. La rentabilité du projet repose sur la finalisation des logements ou la vente des chantiers à un promoteur immobilier à des tarifs avantageux.

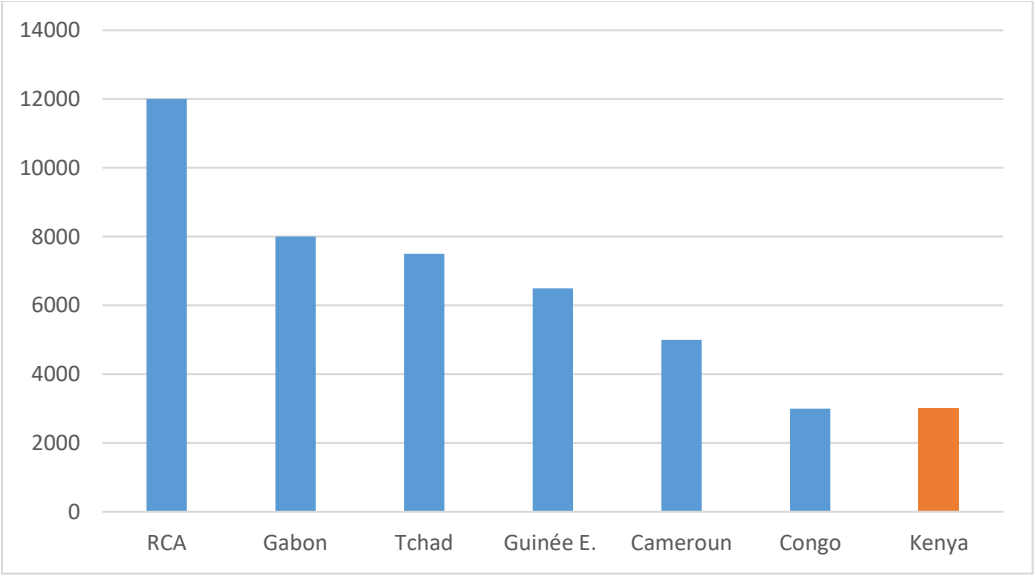
Figure 9 Construction à l'arrêt et logements vacants à Okala

Source : Affordable Housing Institute, 2019

5.4 Coûts de construction

Les coûts de construction sur le marché formel sont compris entre 250 000 et 350 000 FCFA au mètre carré (420 et 590 USD) et le prix du sac de ciment s'établit à environ 8 000 FCFA (13,5 USD). Ces coûts de construction sont supérieurs à ceux observés dans les pays voisins et cela s'explique par un salaire minimum bien plus élevé que dans les autres pays de la région CEMAC qui contribue aux coûts de la main d'œuvre. Sur un marché au sein duquel la construction industrialisée est encore peu utilisée, les coûts de la main d'œuvre sont à prendre en considération. Notons également que les promoteurs immobiliers sont exonérés de TVA sur les matériaux de construction.

Figure 10 Comparaison des prix d'un sac de ciment dans la CEMAC



Source : Affordable Housing Institute, 2019

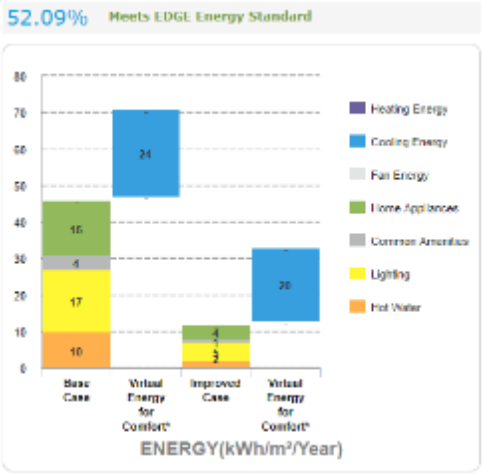
5.5 Le secteur de la construction durable

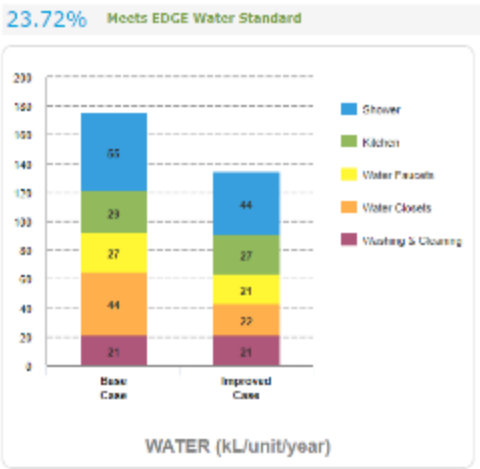
Les techniques de construction utilisées au Gabon ne sont pas durables et consomment beaucoup d'énergie. Toutefois, l'utilisation de l'outil de simulation « Excellence Design For Greater Efficiencies » (EDGE), nous permet d'observer que des investissements de l'ordre de 1 100 USD par appartement, pourraient 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 efficientes. 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 60 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 un an et demi.

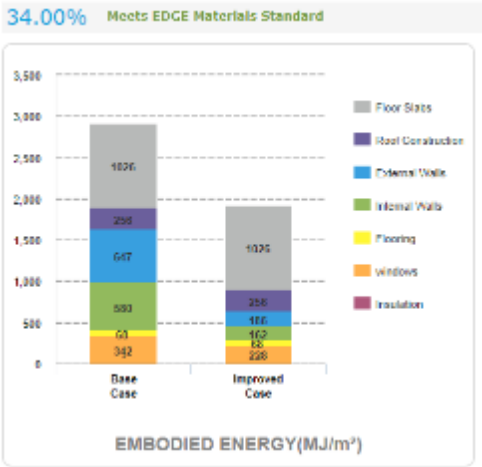
Les chiffres présentés ci-dessous sont issus du logiciel EDGE au cours d'une simulation de consommation énergétique pour un appartement type construit à Libreville.

Figure 11 Simulation EDGE et prix des matériaux durables

Base Case Utility Cost	102.92	$/Month/Unit	Incremental Cost	1,105.32	$/Unit
Utility Cost Reduction	59.58	$/Month/Unit	Payback in Years	1.55	Yrs.







Source: EDGE, 2019

6. Analyse de la chaine de valeur de la demande

La chaine de valeur de la demande cherche à analyser la capacité des banques à octroyer des crédits hypothécaires à taux abordables et a 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 cout sur la durée et baisser les paiements mensuels.

Actuellement au Gabon, la chaine de valeur de la demande est encombrée d'obstacle au niveau de la souscription, du financement et de la réalisation de l'hypothèque. Le secteur hypothécaire au Gabon est peu développé. Suite à la mise en demeure de la Banque de l'Habitat du Gabon, le principal acteur du secteur du financement du logement a été écarté. Les banques commerciales font face à de nombreux obstacles dans le développement de leurs portefeuilles de crédits hypothécaires. L'obstacle majeur reste le manque d'accès aux ressources de long terme, notamment des ressources à plus de 7 ans.

En 2018, 58,6% des Gabonais (de plus de 15 ans) détiennent un compte bancaire contre 33% en 2014 et 18,9% en 2011 soit une augmentation de près de 40 points en 7 ans. L'emprunt auprès des banques et institutions financières reste sous-développé et évolue peu (+0,5 points entre 2014 et 2018). Les emprunts auprès des familles et connaissances restent le moyen d'emprunt dominant : 38,9% des Gabonais empruntent auprès de leur cercle familial.[38] Seulement 6.5% de la population a accès à un crédit logement selon la base de données Global Findex.

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

6.1 Le secteur bancaire et les crédits hypothécaires

La Banque de l'Habitat du Gabon fut le premier préteur de crédit hypothécaire au Gabon, mais la banque fit faillite en 2017. Aujourd'hui, peu de banques gabonaises offrent des crédits hypothécaires et le volume total pour le pays est estimé à moins de 12 milliards FCFA (~20 millions USD).

La Banque de l'Habitat du Gabon offrait différentes subventions selon les niveaux de revenus des emprunteurs. Ce mécanisme nécessitait des financements constants de la part de l'Etat, or les retombées de la chute des prix du pétrole ont mis l'Etat en difficulté. L'Etat n'était plus en mesure de poursuivre de telles interventions et a orienté ces dépenses vers d'autres secteurs prioritaires.

Tableau 6 Subventionnement des paiements et des taux d'intérêt par niveau de revenu

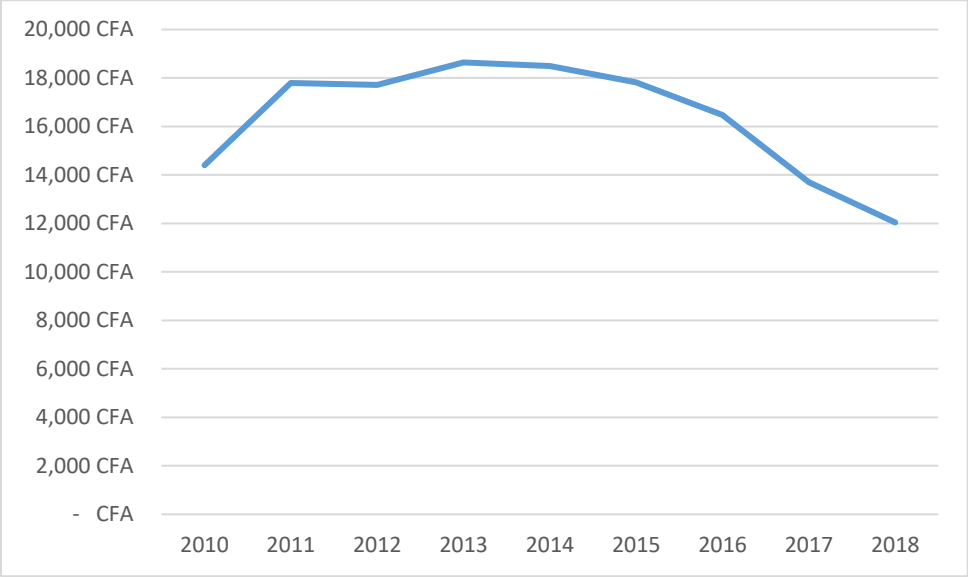
Niveau de revenu	*<80 000*	*80 000 à 160 000*	*160 000 à 240 000*	*240 000 à 320 000*	*320 000 à 400 000*	*400 000 à 480 000*	*480 000 à 560 000*
Taux d'intérêt	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%
Proportion subventionnée par l'Etat	100%	91%	83%	74%	65%	57%	48%

Source : Plan de Développement de la BHG, 2013-2017

[38] The Little Data Book on Financial Inclusion 2018

Aujourd'hui, le volume des encours des crédits logement se situe autour de 12 milliards FCFA (~20 millions USD). Comme le montre le graphique ci-dessous, le volume des crédits hypothécaires a fortement chuté depuis la crise.

Figure 12 Evolution des encours des crédits logements (en millions FCFA) au Gabon



Source : BEAC, 2019

Après la faillite de la Banque de l'Habitat du Gabon, seules quelques banques commerciales offrent des produits destinés à l'habitat. Par exemple, la BGFI offre un produit d'épargne-logement assorti, après une période d'épargne, d'un crédit représentant au maximum trois fois le montant épargné, et plafonné à 69 millions FCFA (116 000 USD). Certains organismes de logement public, tels que la CDC, entament actuellement des négociations avec les banques commerciales pour obtenir des conditions de crédits plus avantageuses et abordables.

Les banques commerciales financent l'accession à la propriété en accordant des crédits à la consommation, destinés en majeure partie au financement de l'auto-construction ou à l'amélioration et la rénovation d'un logement. Les conditions standards des prêts au Gabon sont les suivantes : les taux d'intérêts sont compris entre 10 et 15% sur une durée de 7 à 10 ans.

Les banques commerciales manquent d'accès en ressources de long terme et ne peuvent accorder de crédits hypothécaires sur le long terme. Les banques gabonaises sont contraintes par le ratio de transformation de la COBAC. Bien que quelques dépassements soient à relever, les banques gabonaises respectent et suivent ce ratio.

Afin d'améliorer l'accès aux ressources longues, le Fonds Gabonais d'Investissements Stratégiques (FGIS) et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) avaient débuté des négociations en 2014, au sujet de la mise en œuvre d'une caisse de refinancement hypothécaire, la Société Gabonaise pour le Refinancement de l'Habitat (SGRH). Suite à la crise pétrolière, le projet fut abandonné.

Encadré 1. La Société Gabonaise pour le Refinancement de l'Habitat

La Société Gabonaise pour le Refinancement de l'Habitat a été proposée en 2014 par le FGIS et la CDC, avec le soutien des banques commerciales, afin de permettre et d'améliorer l'accès aux ressources longues. La SGRH a reçu le soutien secteur bancaire mais n'a finalement pas abouti suites à la dégradation de la conjoncture économique. La création de la SGRH nécessitait des contributions importantes de la part de l'Etat. Les modalités de fonctionnement de la SGRH étaient les suivantes :

- Une CRH autonome et fonctionnant indépendamment de l'Etat, mais bénéficiant de la garantie de l'Etat pour « amorcer » le processus de refinancement ;
- Un capital partagé entre des entités représentant l'Etat et les institutions financières privées
- L'Etat devait apporter un soutien financier initial complémentaire à la SGRH sous forme de quasi-fonds propres (un prêt subordonné de 35 milliards FCFA (59 millions USD), remboursable sur 30 ans, et supportant un taux annuel de 1%).

La crise économique a contraint l'Etat à réduire ses dépenses et ses investissements et ce dernier n'a pu apporter son soutien à la SGRH. La structure n'a finalement jamais été créée. En revanche, les besoins sont prégnants et de nombreuses banques commerciales souhaiteraient voir aboutir un projet similaire.

6.2 La microfinance du logement

Au niveau régional, la COBAC est responsable de la surveillance et de la régulation des établissements de microfinance du Gabon. Sur le plan national, il existe plusieurs structures de suivi du secteur : une cellule nationale de promotion de la microfinance (CNPM) rattachée à la Direction de l'économie et de la politique fiscale, une Association Professionnelle des Etablissements de Microfinance du Gabon (APEMFG) ainsi qu'un comité national de la microfinance (CNMF)[39].

La Financière Africaine de Micro-Projets (FINAM) est l'organisme de microfinance le plus important du Gabon. La FINAM est créée en 2005 à Libreville et connait une croissance rapide : en 2010, FINAM étend son réseau a plusieurs provinces du Gabon. Aujourd'hui la FINAM compte 80 000 clients dans 6 provinces du Gabon. FINAM se compose de 200 salariés répartis dans 16 agences à l'échelle nationale. La FINAM propose de nombreux services, produits d'épargne et de crédit mais ne propose pas de microcrédits au logement. Les principaux organismes de microfinance sont la CEFEC, la Gabonaise de Microfinance (GAMIFI) et LOXIA (du groupe BGFIBank).

Malgré la présence de nombreux établissements de microfinance (EMF) au Gabon, seulement quelques organisations offrent des produits spécifiques au financement du logement. Les ménages qui souhaitent investir dans le logement ont souvent recours aux crédits à la consommation. Ceci peut s'expliquer par le manque d'accès aux ressources longues qui restreint la capacité des EMF à octroyer des crédits long terme. Seule LOXIA propose des microcrédits à l'habitat avec son produit « Crédit Express », qui finance les projets d'auto construction pour un montant de maximum 10 millions FCFA (16 900 USD) sur 48 mois.

[39] Règlementation et supervision des institutions de microfinance en Afrique centrale, 2016

7. Analyse et recommandations

7.1 Analyse du pouvoir d'achat des ménages

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 du Gabon.

Notre analyse s'appuie sur les prix des logements les moins chers au Gabon. 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.

Aujourd'hui, seulement 12% de la population urbaine dispose de revenus suffisants pour acquérir le logement le moins onéreux sur le marché, aux conditions hypothecaires actuelles. Le prix du logement le plus abordable sur le marché au Gabon est de 35 millions FCFA (59 200 USD soit 151 500 en $ PPP). Les conditions des crédits hypothécaires sur le marché actuel, soit un taux d'intérêt à 9% sur 10 ans, ne bénéficient qu'aux ménages à hauts revenus. En ajustant les conditions de prêt (taux d'intérêt à 8% sur une durée de 20 ans) à l'aide d'une caisse de refinancement hypothécaire,[40] on observe que le pourcentage de la population urbaine pouvant accéder à ce même logement double et atteint 24%.

[40] Une Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire (CRRH) permettrait aux banques commerciales de la région CEMAC d'accéder à des ressources longues et d'octroyer plus de crédits hypothécaires à des conditions d'emprunt avantageuses. Aujourd'hui, le manque de ressources à long terme pour les banques commerciales est un véritable obstacle au développement du crédit hypothécaire, dont la durée est actuellement plafonnée entre 7 et 10 ans. Une CRRH est susceptible de rallonger la durée d'un emprunt et d'étaler le remboursement de l'emprunt sur 20 ans afin de rendre le crédit plus abordable et accessible.

Tableau 7 Demande solvable et conditions de prêt disponibles sur le marché

Eléments	**Conditions actuelles**	**Conditions améliorées**
Prix du logement (FCFA)	35 000 000	35 000 000
Prix du logement ($ PPA)	151 500	151 000
Acompte	30 300	30 300
Montant du crédit	121 200	121 200
Taux d'intérêt	9%	8%
Durée (en années)	10	20 ans
Paiement annuel ($ PPA)	18 400	12 200
Paiment mensuel ($ PPA)	1 530	1 015
Revenu annuel nécessaire ($ PPA)	61 300	40 700
Revenu mensuel nécessaire ($ PPA)	5 110	3 400
# de ménages urbains pouvant acquérir un logement	**17 271**	**35 791**
% de ménages urbains pouvant acquérir un logement	**12%**	**24%**

Source : CGIDD & Affordable Housing Institute, 2019

Afin de rendre le logement accessible au plus grand nombre, une baisse des prix de ventes et une amélioration des conditions des crédits hypothécaires seraient nécessaires.

7.2 Recommandations

7.2.1 Achever les programmes de logement de l'Etat

L'Etat gabonais a investi dans la construction de 3 800 appartements, qui restent à ce jour inachevés et à l'abandon. Suite à la crise pétrolière, l'Etat n'a plus la capacité financière d'achever les travaux de construction. L'Etat gabonais se trouve dans une situation complexe et se doit de finaliser le projet au plus vite afin de limiter les pertes liées aux ressources déjà investies. De plus, les nombreuses entreprises de construction ayant contribué au projet sont toujours dans l'attente de leurs paiements. Afin de résoudre ce problème, le projet doit d'abord se déclarer en faillite et les logements doivent être terminés et vendus.

Encadré 2. Fonctionnement d'une procédure de faillite dans une transaction immobilière

Les situations d'insolvabilité engendrent inévitablement une procédure judiciaire connue sous le nom de faillite. L'objectif de cette procédure est de maximiser la valeur de la transaction immobilière pour permettre aux créanciers de récupérer leur investissement. En général, la procédure est la suivante :

- Un tribunal compétent est sollicité (par l'entité redevable ou les créanciers) pour déclarer l'entité en cessation de paiement comme insolvable et à entamer une procédure de dissolution.
- Le tribunal nomme un séquestre officiel légalement habilité à gérer la propriété et à prendre toutes les mesures nécessaires pour récupérer sa valeur.
- Toutes les dettes existantes sont immobilisées et tous les privilèges sont provisoirement suspendus ou subordonnés à de nouvelles sommes d'argent, qui peuvent être versées par le tribunal à la demande du séquestre officiel.
- Le tribunal appelle tous les créanciers potentiels à déposer des demandes d'indemnisation pour les montants qui pourraient leur être dus par l'entité redevable.
- Le tribunal examine ensuite ces réclamations, détermine les requêtes valides et décide de l'ordre de priorité des remboursements potentiels selon les différentes catégories de créanciers.
- Le séquestre officiel catégorise les actifs et détermine si l'un d'entre eux nécessite une action (telle que l'achèvement de la construction) avant de pouvoir être vendu.
- Si tel est le cas, le tribunal autorise le séquestre officiel à organiser le financement consécutif à la demande, si nécessaire.
- Le séquestre officiel engage ensuite des entreprises privées (par exemple, des entreprises de construction) pour prendre les mesures requises. Ces sociétés peuvent être des créanciers ou des sociétés étrangères au projet initial.
- Afin d'achever la construction, deux scenarios sont possibles :
    - Le séquestre officiel cherche un financement du système bancaire afin d'achever la construction et vendre les logements. Les fonds sont collectés de la vente individuelle des logements.
    - Le séquestre officiel choisit de vendre le projet en entier ou en partie à des promoteurs immobiliers qui seront responsables du financement de l'achèvement de la construction et de la vente des logements.
- Les actifs du débiteur étant ainsi convertis en liquidités, le séquestre soumet un plan de remboursement sur lequel tous les créanciers ont un droit de regard.

- Le tribunal approuve le plan de remboursement (qu'il s'agisse du plan initial ou tel que modifié après les commentaires et les déclarations des créanciers).
- À mesure que le produit est reçu, il est réparti entre les créanciers. Lorsque la succession du débiteur n'a plus d'actif, le passif restant est annulé et la succession du débiteur est légalement dissoute.
- Dans l'éventualité (peu probable mais possible) que tous les créanciers soient intégralement payés et qu'il reste des fonds, le débiteur peut sortir de la faillite et reprendre ses activités.

Compte tenu de la situation de la Société Nationale Immobilière (SNI), qui est une agence publique exerçant des activités diverses, il serait judicieux de séparer le projet au 3800 logements du reste du portefeuille d'activités de la SNI afin d'éviter la restructuration de l'organisation toute entière. La SNI devra mettre en place une unité commerciale ou un véhicule *ad hoc* qui sera à la fois propriétaire des immeubles et débiteur. La SNI pourrait être amenée à créer une telle entité par un mandat du gouvernement, par exemple des Ministères des Finances et du Logement agissant conjointement.

Une fois que le tribunal a accepté le dossier, il choisira le séquestre officiel, de préférence un individu ayant une connaissance approfondie de la construction de logements ou des finances et une solide réputation d'intégrité et d'équité, sans conflit d'intérêts. Le séquestre officiel n'a pas besoin d'être gabonais, mais devra probablement habiter au Gabon tout au long du processus. Pour commencer, le séquestre officiel sécuriserait physiquement les sites. Ensuite, le séquestre officiel engagerait des architectes, des inspecteurs de la construction et des estimateurs de coûts pour évaluer les biens matériels physiques, bâtiment par bâtiment, et estimer les coûts liés à l'achèvement des travaux ou le prix de vente du projet a un ou plusieurs promoteurs immobiliers.

Le tribunal approuvera par la suite le plan d'achèvement de la construction ou le plan de vente à un ou plusieurs promoteurs immobiliers proposés et ordonnera au séquestre officiel d'engager soit un promoteur soit une entreprise de construction afin d'achever les travaux et vendre les logements. Le financement proviendra certainement d'une banque commerciale avec comme garantie, le site lui-même.

7.2.2 Veiller à ce que les ressources du Fonds National de l'Habitat (FNH) soient déployées de manière efficace

Les taxes parafiscales prélevées sur les revenus de la masse salariale financent actuellement le Fonds National de l'Habitat, qui est lui-même géré par la Caisse des Dépôts et des Consignations (CDC). Or, il semblerait que la CDC utilise le FNH afin de financer des projets de logement qui ne ciblent pas les ménages à faibles revenus.

La CDC pourrait agir en tant que gestionnaire du fonds et redistribuer des ressources financières aux secteurs ci-dessous :

- *Le secteur bancaire*. La Banque de l'Habitat du Gabon n'existe plus et donc ne reçoit plus les fonds du FNH. Mais le secteur bancaire pourrait bénéficier du FNH afin d'élargir les portefeuilles de crédits hypothécaires destinés aux ménages. La CDC pourrait gérer le fonds et redistribuer ces ressources aux banques qui s'engagent à financer les ménages à faibles revenus afin d'acquérir par exemple des logements construits par l'Etat. Les ressources issues du FNH seront

destinées au développement du secteur hypothécaire et permettront également de résoudre la question des logements inachevés.

- *Le développement de partenariats public-privé.* La CDC pourrait soutenir le développement de partenariats public-privé en attribuant les fonds du FNH au financement des travaux d''infrastructure, qui seraient dès lors subventionnés (par exemple). Ce mécanisme permettrait de mobiliser les ressources du secteur privé et de veiller à ce que les prix des logements restent compétitifs sur le marché. Par ailleurs, l'accès à ces logements devraient être limités et encadrés : ces logements subventionnés devraient être vendus exclusivement aux salariés ayant cotisés auprès du FNH.

7.2.3 Développer les partenariats public-privé à travers la SNI

La SNI pourrait poursuivre ses activités en matière de logement, sans mobiliser de ressources supplémentaires, en endossant le rôle d'une agence publique en charge des partenariats public-privé dans le secteur du logement.

En effet, les partenariats public-privé (PPP) constituent un moyen efficace de répartir les risques liés aux coûts des grands programmes de logement entre le gouvernement et les acteurs du secteur privé. Cependant, les contrats de partenariat public-privé dans le secteur du logement diffèrent de contrats de partenariat public-privé d'infrastructures classiques. Les négociations entre les promoteurs immobiliers et le gouvernement aboutissent rarement à des projets concrets. Les projets devraient également faire l'objet d'appels d'offres, suivis d'un processus de sélection rigoureux et transparent.

Les partenariats public-privé dans le secteur du logement peuvent revêtir plusieurs formes. Le tableau ci-dessous présente une structure simplifiée de partenariat public-privé au sein duquel le gouvernement met à la disposition du promoteur immobilier des terrains et fournit les infrastructures de base (eau, électricité, voirie). Le promoteur immobilier est, quant à lui, responsable du financement du projet et des risques liés à la construction et à la vente des logements. Le gouvernement peut également être impliqué dans le processus d'attribution des logements et le choix des bénéficiaires, notamment si les coûts du foncier et des infrastructures sont subventionnés.

Tableau 8 Prérogatives des acteurs privés et publics dans le cadre d'un partenariat public-privé

No.	*Coût de développement*	*Gouvernement*	*Promoteur immobilier privé*
1	Terrains	√	
2	Infrastructure	√	
3	Plans des logements		√
4	Permis de construire		√
5	Financement		√
6	Construction		√
7	Risque lié à la vente		√
8	Garantie de performance		√
9	Critères de vente/bénéficiaires	√	

Source: Affordable Housing Institute, 2019

La SNI pourrait jouer un rôle dans la mise en œuvre de PPP et superviser les étapes suivantes :

- Sélectionner les terrains adéquats ;
- Initier des appels d'offres afin de sélectionner les investisseurs et les promoteurs immobiliers ;

- Développer des critères de vente afin de veiller à ce que seuls les ménages cibles bénéficient d'un logement ;
- Veiller à ce que les promoteurs immobiliers respectent leurs engagements contractuels.

La SNI restera ainsi un acteur clef du secteur de la construction abordable et ce en utilisant les ressources financières et techniques mises à disposition par le secteur privé.

7.2.4 Encourager le développement du secteur de la construction durable

Peu de logements soient construits de manière durable au Gabon. Toutefois, l'investissement nécessaire pour rendre ces logements durables est relativement faible et pourrait être amorti en quelques années. Les simulations EDGE que nous avons réalisées montrent que l'investissement supplémentaire nécessaire pour satisfaire des critères de construction écologique et durable se situe entre 1 000 et 2 000 dollars américains en fonction de pays de la zone CEMAC. Ces investissements permettraient entre autres aux ménages de réduire leur consommation d'eau et d'électricité et de réaliser d'importantes économies.

Afin de promouvoir les techniques de construction durables, Le Gabon devrait mettre en place les programmes suivants :

1. Former les promoteurs immobiliers, les banques et les ménages aux bienfaits économiques, sociaux et environnementaux des matériaux et techniques de construction durable ;
2. Promouvoir l'utilisation de l'outil EDGE ;
3. Mettre en place des exonérations fiscales et des incitations financières destinées à promouvoir l'utilisation de techniques de construction durables par les acteurs du secteur privé ;
4. Veiller à ce que tous les programmes publics de logement suivent des pratiques durables ;

7.2.5 Renforcer l'accès des banques commerciales aux ressources à long terme

La majorité des banques au Gabon ont exprimé un manque d'accès aux ressources à long terme, phénomène qui les limitent dans leurs activités de prêt hypothécaire. En effet, les banques ont essentiellement recours aux dépôts pour financer leur portefeuille de prêts. Or, les dépôts clients sont constitués essentiellement de dépôts à vue (75%) et peu de dépôts à terme (18% contre 30% dans la zone UEMOA et 39% au Maroc). De plus, les règles prudentielles de la BEAC, et notamment le ratio de transformation, limitent la capacité des banques et des institutions de microfinance à déployer des ressources à court terme pour financer des crédits sur le long terme. Par conséquent, les crédits accordés par les banques sont de courte durée (souvent moins de 7 ans).

Pour surmonter ces contraintes, une caisse régionale de refinancement hypothécaire pourrait être envisagée afin de soutenir les banques dans l'accès au marché des capitaux et à des ressources à long terme. La monnaie unique et la nouvelle bourse commune[41] de la région CEMAC favorise le développement d'une caisse régionale pour les 6 pays. A l'échelle nationale, aucun pays de la CEMAC ne dispose d'un volume de crédit hypothécaire suffisant pour créer un emprunt obligataire sur les marchés secondaires. En revanche, à l'échelle régionale, le volume agrégé des crédits hypothécaires des six pays

[41] La bourse du Cameroun et celle du Gabon ont fusionne en 2019 pour créer une bourse unique pour tous les pays de la CEMAC.

de la CEMAC devient intéressant et exploitable. Une solution similaire existe aujourd'hui dans la zone UEMOA, la CRRH-UEMOA.

Encadré 3. Le rôle d'une caisse régionale de refinancement hypothécaire

Le rôle d'une caisse de refinancement hypothécaire (CRH) consiste à mettre à la disposition du système bancaire des ressources à long terme. Une CRH refinance les prêts acquéreurs au logement consentis par les établissements de crédit (généralement actionnaires de la caisse) en émettant des obligations sur le marché financier. Les créances correspondant aux prêts refinancés restent au bilan des établissements de crédit et sont nanties au profit de la CRH en garantie des billets. Ce mécanisme permettrait aux banques de pallier le manque de ressources à long terme et de proposer des crédits longue durée (par exemple 20 ans au lieu de 7 à 10 ans en moyenne actuellement dans la CEMAC) pour enfin étaler le remboursement du prêt et le rendre plus accessible. Ce type de caisse existe actuellement en France, au Nigeria, en Malaisie, au Kenya, etc.

Une caisse de refinancement régionale hypothécaire (CRRH) joue un rôle similaire mais, au lieu de refinancer les institutions financières d'un unique pays, elle est capable de refinancer le système bancaire de plusieurs pays simultanément. Ceci est notamment possible lorsque les pays possèdent une monnaie unique. Une seule CRRH existe actuellement et se trouve dans la zone UEMOA.

La CRRH-UEMOA est basée au Togo et a pour rôle de refinancer tous ses actionnaires dans les 8 pays de l'UEMOA. Elle compte aujourd'hui comme actionnaires la BOAD, la BIDC, Shelter Afrique, la SFI et 54 banques opérant dans la région. Aujourd'hui la CRRH a mobilisé 162 milliards FCFA (~273 millions USD) à travers 8 émissions obligataires, pour le refinancement de 35 banques actionnaires de l'espace UEMOA.

Avec le soutien de la Banque mondiale, la CRRH-UEMOA a démarré ses activités de refinancement de prêts à l'habitat en 2017 sur ressources concessionnelles en faveur de ménages à faibles revenus. Le montant total du refinancement sur ressources concessionnelles s'élève aujourd'hui à 26 milliard FCFA (43,9 millions USD).

7.3 Conclusion

Malgré de multiples interventions de l'Etat, le secteur du logement au Gabon reste sous-développé en matière de financement de l'habitat et de construction de logement. Les subventions de l'Etat ne parviennent pas à cibler les salariés moyens et ces derniers ne peuvent accéder aux logements les moins onéreux sur le marché formel. La population urbaine gabonaise n'a d'autre choix que d'opter pour la location ou l'auto construction.

La crise pétrolière a eu un impact négatif majeur sur le secteur du logement, ce dernier étant particulièrement dépendant des ressources de l'Etat. La Banque de l'Habitat du Gabon a fait faillite et plus de 3 800 logements financés par l'Etat sont inachevés et se dégradent. En dépit des plusieurs centaines de milliards de Franc CFA investis dans ces projets, ces ressources n'ont pu être rentabilisées. Une participation plus importante du secteur privé aurait permis d'accroitre le retour sur investissement. L'achèvement de ces projets et l'attribution/la vente de ces logements devraient être une priorité.

Le secteur privé est peu impliqué dans le domaine de l'habitat et est pratiquement absent du secteur du logement abordable. Concernant l'offre de logement, des partenariats ont été structurés, sans grands succès, avec des promoteurs immobiliers étrangers afin de construire des projets de logement de grande envergure. Ces promoteurs ont démontré des capacités financières et techniques limitées qui ne leurs permettent pas de mener à bien des projets de grande envergure. Les partenariats se concrétisent rarement et ne produisent pas les résultats escomptés. L'Etat devrait également promouvoir l'utilisation de technique de construction durable. Des investissements mineurs en faveur de la construction durable bénéficieraient aux ménages sur le long terme.

Le secteur hypothécaire est peu développé. Les banques commerciales manquent de ressources à long terme et ne sont pas en mesure de proposer des financements hypothécaires en quantité suffisante pour répondre à la demande sur le marché. La réalisation de l'hypothèque est un processus complexe. Les banques ont de nombreuses exigences en matière de souscription de prêts. Seuls les salariés aisés du secteur formel peuvent être éligible à ce type de procédure et obtenir un crédit hypothécaire.

Afin d'améliorer durablement le secteur de l'habitat au Gabon, l'Etat doit travailler de concert avec le secteur privé et mettre en place des mesures incitatives et des programmes à fort effet de levier, notamment :

- La création de partenariats public-privé (PPP) correctement structurés s'appuyant sur l'expérience de promoteurs immobiliers compétents, à même de financer de grands projets et d'assumer les risques liés à la vente des logements construits.
- La promotion et le développement du crédit hypothécaire au sein des banques commerciales.

Enfin, les subventions octroyées par l'Etat devront être quantifiées et évaluées de manière périodique afin d'assurer qu'elles ne soient pas détournées de leur cible initiale. Ces ressources incluent l'octroi de terrains et la mise à disposition des réserves foncières de l'Etat, les financements apportés aux organismes de l'Etat (SNI, FNH, CDC) et les investissements dans les grands programmes de logements.

La crise économique devrait être envisagée comme une opportunité et insuffler un nouvel élan réformateur en matière de gestion des dépenses publiques et d'utilisation des ressources et des investissements du secteur privé.

Annexe 1. Les chaînes de valeur de l'habitat

Chaîne de valeur de la demande

Eligibilité

Acteurs : Banques commerciales

Processus actuel :

- Les ménages éligibles au crédit doivent disposer d'un revenu suffisant et stable. Les banques commerciales requièrent également un acompte de 20% sur le montant du prêt afin de d'effectivement l'accorder.
- Le salaire minimum des Gabonais s'élève à environ 150 000 FCFA (250 USD) et les prix des logements sur le marché immobilier se situent au-dessus de 35 millions FCFA (59 200 USD). Peu de ménages disposent de ressources suffisantes pour s'offrir les logements au prix du marché. De plus, les prêts étant courts (maximum de 7 ans) et a des taux importants (12 à 15%), les financements auprès des banques commerciales ne sont pas accessibles à tous.
- Les banques commerciales demandent également un titre foncier propre pour octroyer un financement immobilier et une hypothèque. L'obtention d'un titre foncier est un processus long et couteux qui mène à régulièrement des litiges, ce qui peut retarder les procédures d'acquisition et la collecte de garanties pour les banques.

Défis :

- Dans les conditions actuelles, moins de 10% de la population gabonaise est éligible à un crédit hypothécaire.

Commercialisation

Acteurs : Banques commerciales

Processus actuel :

- Depuis la faillite de la Banque de l'Habitat du Gabon, principal acteur du secteur du financement de l'habitat, aucun acteur ne se démarque dans le secteur. Seules quelques banques offrent des crédits hypothécaires. Mais ces produits sont limités et ont peu de retombées sur les activités des banques commerciales.

Défis :

- Quelques projets de construction de logements sont actuellement en cours mais suite à la crise pétrolière et aux finances publiques qui s'amenuisent, les programmes sont limités. La majorité des crédits octroyés sont destinés au financement des projets de logement en auto-construction.

Subvention

Acteurs : Banque de l'Habitat du Gabon

Processus actuel :

- Jusqu'en 2014, la BHG subventionnait le financement au logement comme l'indique le tableau ci-dessous. La BHG subventionnait les ménages en fonction de leurs revenus. Les tranches de salaires éligibles à la subvention des paiements se trouvent entre 80 000 et 560 000 FCFA (135 et 950 USD). La BHG proposait des taux de 1% à 7% et les subventionnait de 48% à 100%[42].

Défis :

[42] Satisfaire la demande de logements au Gabon. Mettre à contribution le financement privé. La Banque mondiale, mars 2014

- Depuis la faillite de la BHG en 2017, il n'existe plus de subvention en faveur du secteur de la demande en logement.

Souscription

Acteurs : Banques commerciales

Processus actuel :

- Les clients doivent attester de revenus formels, constants et fiables auprès des créanciers. Les conditions de prêt (taux d'intérêt, mensualités, durée de l'emprunt) sont conçues individuellement.
- Les garanties hypothécaires ne sont pas fiables (fiabilité des titres fonciers). Sans réelle garantie, le processus de souscription est exigeant et s'appuie essentiellement sur les capacités de paiement des ménages.

Défis :

- Une majorité de la population gabonaise travaille au sein du secteur informel et ne dispose pas de la documentation nécessaire (fiche de paie, contrat de travail) nécessaire pour contracter un emprunt. Elle est donc exclue du processus de souscription et ne remplit pas les critères.
- La question des titres de propriété et du foncier est aussi un enjeu pour la souscription d'un prêt hypothécaire. L'enregistrement d'une propriété est un processus long et coûteux et le cadastre des villes principales subit des difficultés opérationnelles. Disposer d'un titre de propriété formel, agissant comme garantie d'un prêt hypothécaire, est un défi.

Financement

Acteurs : La Banque de l'Habitat du Gabon (BHG), la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) le Fonds National de l'Habitat (FNH), le Compte de Refinancement de l'Habitat (CRH), les banques commerciales

Processus actuel :

- Lorsque la Banque de l'Habitat du Gabonais était en activité, le Fonds National de l'Habitat finançait la banque. Ce FNH est lui-même alimenté par une taxe prélevée sur les salaires des employés du secteur formel. Depuis la faillite de la Banque de l'Habitat du Gabon, la Caisse des Dépôts et Consignations reçoit les financements issus du FNH, afin de subventionner l'aménagement de ses propres terrains et ses projets
- La CDC gérait également le CRH, structure supposé aider les banques locales à refinancer les crédits à l'habitat.
- Le secteur bancaire offre peu ou pas de crédit hypothécaire faute d'accès à des ressources longues. Elles offrent par ailleurs des crédits à la consommation de court terme à des taux de 10 à 15 % sur une durée maximum de 7 ans, voire 10 ans.

Défis :

- L'accès aux ressources a long-terme restent presque inexistante dans le secteur bancaire.

Service de prêt :

Acteurs : Banques commerciales

Processus actuel :

- Certaines banques utilisent la domiciliation des salaires des clients afin de limiter les risques de défauts de paiement. En effet, chaque mois les banques prélèvent automatiquement les mensualités de remboursement du prêt sur les comptes bancaires des ménages.

Défis :

- Le service de prêt ne semble pas subir de problème majeur.

<u>Recouvrement :</u>

Acteurs : Banques commerciales, instances juridiques

Processus actuel :

- La Loi du 13 août 2012 portant sur le régime de la propriété foncière définit que *« Peut également requérir l'immatriculation, le créancier hypothécaire non payé à l'échéance qui, en vertu de la décision de condamnation devenue définitive qu'il a obtenue contre son débiteur, entreprend une saisie immobilière ».*[43] Cette loi permet au créancier d'avoir recourt à la saisie de biens immobiliers en cas de défaut de paiement.
- Idem pour les copropriétés, le Gabon a élaboré une loi de copropriété et il est possible de morceler les titres de fonciers et de ne saisir qu'un seul bien immobilier à la fois. Selon les banques rencontrées, cette loi fonctionne et le morcèlement est régulièrement utilisé.
- Depuis la crise pétrolière de 2014, toutes les banques gabonaises font face à des taux de sinistralité très élevés.

Défis :

- Les litiges liés aux titres de propriétés sont nombreux. Les titres sont régulièrement contestés et peuvent contraindre les banques dans leurs démarches de recouvrement si l'hypothèque se retrouve contestée par la validité du titre.
- Bien qu'une loi permettant aux banques de procéder à une saisie existe, peu de tribunaux délivrent des décisions de justice en ce sens et la réalisation de l'hypothèque reste difficile.

[43] Loi n°3/2012 du 13 août 2012 portant ratification de l'ordonnance n°5/2012 du 13 février 2012 fixant le régime de la propriété foncière en République gabonaise

Chaîne de valeur de l'offre

Propriété

Acteurs : Agence Nationale de l'Urbanisme, des Travaux Topographiques et du Cadastre (ANUTTC), Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et du Cadre de Vie, Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques

Processus actuel :

- La problématique foncière est particulièrement présente au Gabon. L'Etat est propriétaire des terres et dispose d'un domaine public et privé, mais le droit coutumier est encore pratiqué et limite le plein accès de l'Etat aux terrains.
- Les réformes entamées courant 2011 ont particulièrement amélioré les procédures d'obtention de titres fonciers. La création de l'ANUTTC avait pour objectif de remédier à la complexité des procédures et d'accélérer l'attribution aux titres. L'ANUTTC délivre en moyenne 700 à 800 titres par an, sur les 5 000 escomptés et cumul un arriéré de 25 000 titres.[44] Elle a réussi à réduire les délais d'obtention de titre de 5 ans a 180 jours[45] en seulement 7 démarches.
- Les titres de propriété sont déposés aux Conservations de la Propriété Foncière et des Hypothèques présentent dans chaque province et qui sont responsables de la tenue du registre foncier et de la gestion des procédures d'immatriculation des immeubles.[46] Les registres des titres ne sont pas tous numérisés et sont tenus, pour la plupart, manuellement (seulement 20% des titres fonciers sont numérisés).
- Selon le dernier recensement[47], en zone urbaine, la population est majoritairement locataire (55,8%) alors que seulement le tiers est propriétaire (29,6%). La tendance s'inverse en milieu rural mais au niveau national, le mode d'accession au logement qui prévaut est la location.

Défis :

- L'ANUTTC rencontre des difficultés dans l'exécution de son mandat en raison d'un manque de ressources et du cumul des arriérés de titres fonciers.
- La gestion foncière au Gabon se caractérise par un chevauchement des organismes étatiques et de leurs mandats. Plusieurs agences peuvent attribuer une seule et même parcelle à plusieurs individus.[48] Il existe un manque de coordination et d'harmonisation des informations sur la question du foncier entre ces agences, qui travaillent en silo. Les données des différents ministères et agences ne sont pas agrégées au sein d'une seule et même base de données.
- L'ANUTTC et la Conservation foncière ne disposent pas d'antennes dans chaque région du Gabon, bien que cette décentralisation soit requise par la loi.
- L'occupation informelle du foncier est estimée à 80% à Libreville.
- La discrimination des femmes et plus précisément les veuves, dans l'accès à la propriété foncière est un phénomène répandu. Les veuves ne peuvent bénéficier des terrains (afin de travailler ou se loger) appartenant à leurs époux décédés à moins qu'elles puissent se remarier au sein de leur belle-famille.

---

[44] Plan stratégique Gabon émergent – Vision 2025 et orientations stratégiques 2011-2016, République du Gabon, juillet 2012
[45] Diagnostic pour le Financement du Logement en zone CEMAC, Décembre 2018
[46] Diagnostic pour le Financement du Logement en zone CEMAC, Décembre 2018
[47] Recensement Général de la Population et des Logements de 2013 du Gabon (RGPL-2013), publié en décembre 2015
[48] https://www.gabonreview.com/blog/foncier-logement-menga-messone-il-faut-que-letat-assume-nous-ne-pouvons-pas-nous-derober/

<u>Infrastructures de base</u>

Acteurs : Agence Nationale des Grands Travaux (ANGT), Fonds National de l'Habitat (FNH), Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), Société d'Energie et d'Eaux du Gabon (SEEG).

Processus actuel :

- L'Agence Nationale des Grands Travaux (ANGT) a été créée pour la mise en place de projets d'infrastructures. En 2014, elle avait également pour mission de construire plus de 1 700 logements destinés à la vente ou à un système de loterie permettant d'offrir des logements aux habitants déplacés des suites de la mise en œuvre de projets d'infrastructures.[49]
- D'autres structures sont également en charge de la viabilisation des parcelles, comme la CDC qui utilisent leFNH afin de financer les travaux de viabilisation et d'aménagement de ses projets.
- La SEEG connait de nombreuses difficultés. Gérée par l'entreprise Véolia pendant près de 20 ans, le bilan de la concession est plutôt négatif : +75% d'augmentation pour les tarifs de l'électricité et plus de 88% pour les tarifs de l'eau sur 20 ans. Le Gabon connait d'important délestage en matière d'électricité et également une pénurie d'eau.[50] Il existe des disparités en matière d'accès à l'eau au Gabon entre les différentes provinces et entre milieux rural est urbain. De nombreux foyers ont accès au raccordement aux réseaux formels d'eaux et d'électricité mais ne disposent pas de compteurs métriques (66%). La majorité des ménages en milieu urbain s'approvisionne en eau via les robinets situés dans des concessions, au sein du logement, ou bien chez un voisin, comme l'indique dans le tableau ci-dessous[51] :

Tableau 9 Répartition des ménages selon la principale source d'approvisionnement en eau

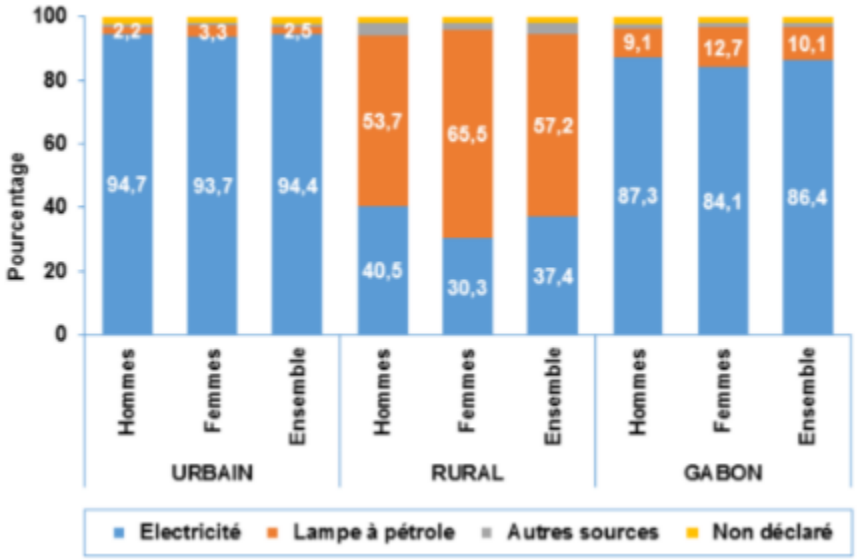
Principale source d'approvisionnement en eau	Sexe du chef de ménage		Milieu de résidence		Total
	Hommes	Femmes	Urbain	Rural	
Cours d'eau	7,3	8,7	2,0	42,4	7,7
Puits ouvert	2,8	3,3	1,9	9,1	2,9
Puits protégé	1,3	1,3	1,0	2,7	1,3
Hydraulique villageoise/Forage	3,7	4,6	0,4	26,0	4,0
Pompe publique/Borne fontaine	8,4	10,2	8,9	9,0	8,9
Robinet du voisin	18,0	17,7	20,7	0,5	17,9
Robinet dans le logement	21,1	19,5	23,7	2,1	20,7
Robinet dans la concession	29,8	27,1	33,5	1,7	29,0
Robinet hors de la concession	6,3	6,3	6,7	4,0	6,3
Eau en bouteille (Eau minérale)	0,2	0,1	0,2	0,3	0,2
Autres sources	1,1	1,1	0,9	2,2	1,1
Non déclaré	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Nombre de ménages	311 317	120 154	371 146	60 325	431 471

Source : RGPL, 2013

[49] Satisfaire la demande de logements au Gabon. Mettre à contribution le financement privé. La Banque mondiale, mars 2014
[50] http://www.rfi.fr/afrique/20170310-gabon-societe-eau-energie-seeg-veolia-electricite
[51] Recensement Général de la Population et des Logements de 2013 du Gabon (RGPL-2013), publié en décembre 2015

- En matière d'électricité, on note que son accès est pratiquement généralisé en milieu urbain, avec près de 100% des ménages disposant d'un accès. En revanche, mois de la moitié des ménages (47%) ne détient de compteur.[52] Les raccordements sont donc informels.

Tableau 10 Répartition des ménages selon la source d'éclairage par sexe du chef de ménage en milieu de résidence



Source : RGPL & DGS, 2013-2015

Défis :

- L'absence de plan d'occupation des sols et de plan de développement urbain (en cours de préparation) rend difficile la planification des services de base.
- L'ANUTTC est mandatée pour développer ces activités de viabilisation mais n'a toujours pas démarrer de projet, faute de ressources disponibles.

<u>Aménagement du site</u>

Acteurs : Fonds National de l'Habitat, Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)

Processus actuel :

- Le Fonds National de l'Habitat subventionne l'aménagement et la viabilisation des terrains destinés à la construction de logements. Il est géré par la Caisse des Dépôts et Consignations et prend la forme d'un prélèvement trimestriel de 2 à 3% sur les salaires du secteur privé. Il est supposé financer la viabilisation et le terrassement des terrains, l'aménagement du site et la construction. A l'heure actuelle, la CDC ne dispose pas des ressources totales du fonds et ne mène à bien que la première étape des travaux, c'est-à-dire, la viabilisation et le terrassement des terrains.
- Les coûts d'aménagement des sites se situent entre 30 000 et 40 000 FCFA par m² (50 et 67 USD). Cette estimation inclut le coût des voiries, des raccordements aux systèmes d'eau et d'électricité.

Défis :

- Les agences de l'Etat sont supposées financer et prendre en charge l'aménagement du site de la viabilisation des terrains aux travaux de voirie, d'eau et d'électricité. En réalité, le FNH n'est pas

[52] Recensement Général de la Population et des Logements de 2013 du Gabon (RGPL-2013), publié en décembre 2015

attribué dans sa totalité au CDC et peu de terrains réservés aux programmes de logements gouvernementaux sont effectivement pourvus en infrastructures et entièrement aménagés.

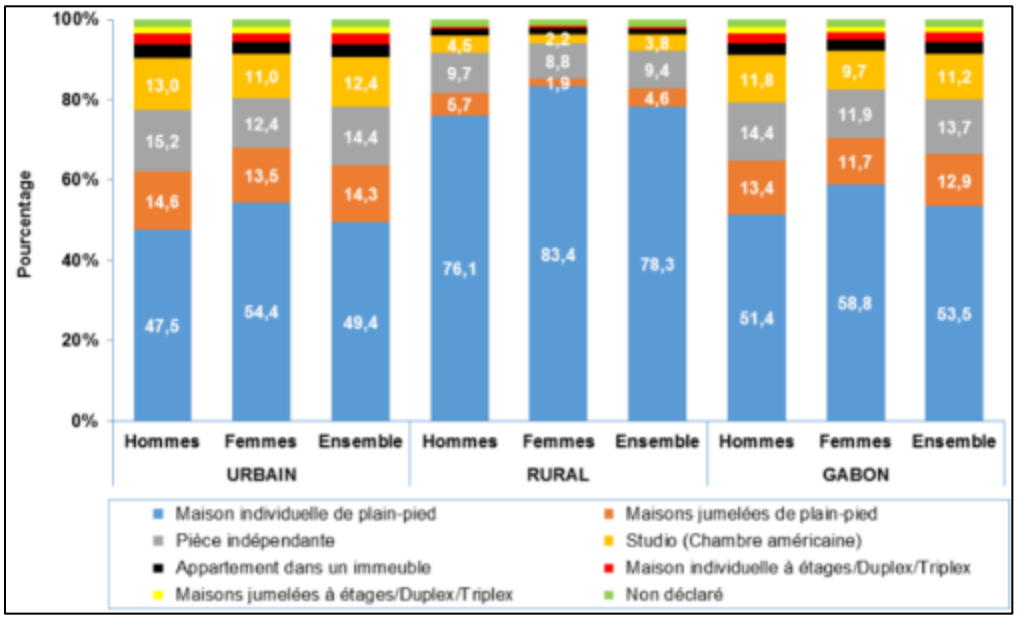
<u>Configuration et design</u>

Acteurs : Architectes

Processus actuel :

- Les questions liées à la copropriété ne semblent pas être un réel problème pour le Gabon. En effet, une loi de copropriété existe et est appliquée. Le morcellement des titres fonciers est également faisable.
- Comme l'indique le graphique ci-dessous, les maisons individuelles de plain-pied représente le type de logement le plus répandu au Gabon, zones urbaines et rurales confondues. Les appartements représentent une faible part des logements occupés par les ménages.

Figure 13 Répartition des ménages selon le type de logement qu'ils occupent



Source : RGPL & DGS, 2015

<u>Evaluation du risque</u>

Acteurs : Société Nationale Immobilière (SNI), Caisse des Dépôts et des Consignations (CDC), banques commerciales

Processus actuel :

- La SNI recevait des ressources de l'Etat pour financer ces projets. Suite à la crise pétrolière, ces ressources sont maintenant restreintes et les projets de la SNI sont à l'arrêt (notamment la construction de 3 800 logements qui attendent d'être terminés). La SNI doit maintenant financer ces projets à travers les banques commerciales.
- La Caisse des Dépôts et des Consignations (CDC) a pour mandat de financer le logement abordable et social au Gabon. Elle a récemment contribué au développement de deux programmes de logement et propose depuis mars 2019 un plan d'épargne logement, OYES, sur deux ans à un taux de 0,5%. La CDC gère le Fonds National de l'Habitat (FNH), alimenté par un prélèvement trimestriel

de 2 à 3% sur les salaires. Ce fonds permet à la CDC de financer les travaux l'aménagement et de la viabilisation des terrains.

- Quelques promoteurs immobiliers sont présents au Gabon et empruntent des financements aux banques commerciales à des taux parfois supérieurs à 12%.

Défis :

- La SNI a lancé de nombreux grands projets de construction simultanément, mais aujourd'hui, les ressources financières sur lesquelles la SNI comptait (Etat et Banque de l'Habitat du Gabon) ne sont plus disponibles. La SNI ne dispose pas d'une capacité financière suffisante pour chercher des financements extérieurs, afin de terminer ces projets.

<u>Construction</u>

Acteurs : Entrepreneurs, Direction de l'Assistance à l'Auto-construction

Processus actuel :

- Au Gabon, l'auto-construction est le principal mode d'acquisition du logement. Il existe une Direction de l'Assistance à l'Auto-construction qui accompagne les ménages et propose une assistance technique pour leurs projets de construction. Cette direction manque de moyens et de ressources et se retrouve dépasser par les demandes d'aide à la construction.
- Les coûts de construction sont compris entre 250 000 et 350 000 FCFA au mètre carré (420 et 590 USD) et le prix du sac de ciment est d'environ 8 000 FCFA (13,5 USD). Les matériaux les plus utilisés en milieu urbain sont le ciment et le carrelage.[53] Les promoteurs immobiliers sont exonérés de TVA sur les matériaux de construction.

Défis :

- Les délais d'obtention des permis de construire sont importants : les demandeurs de permis de construire doivent suivre 14 procédures qui s'étalent sur 276 jours (soit environ 9 mois).[54]
- Les coûts de construction sont élevés et de nombreux matériaux sont importés.

<u>Vente :</u>

Acteurs : Promoteurs immobiliers privés, Société Nationale Immobilière (SNI), Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS), Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)

Processus actuel :

- Le salaire minimum au Gabon est de 150 000 FCFA (250 USD) mais le coût d'un logement sur le marché est de 35 millions FCFA (59 200 USD). Un logement est considéré comme étant « abordable » à partir de 35 millions de FCFA (59 200 USD).
- Peu de banques offrent des produits de financement d'achat immobilier et bien qu'une demande solvable existe au Gabon (moins de 30% des clients des banques commerciales gabonaises peuvent s'offrir un logement), celle-ci ne peut accéder à des crédits hypothécaires et se heurte aux réserves des banques commerciales qui assimilent les crédits hypothécaires a des investissements bancaires risqués. Cette situation peut éventuellement entrainer des blocages au niveau de la vente des logements si les banques commerciales persistent dans leur réticence à financer la demande solvable.
- Deux mode d'acquisition sont répandus au Gabon, la location-vente et la vente-directe. Les acteurs locaux du logement (SNI, CDC, CNSS) fonctionnent essentiellement sur des plans de location-vente.

[53] Recensement Général de la Population et des Logements de 2013 du Gabon (RGPL-2013), publié en décembre 2015

[54] Doing Business, 2019

La « vente en l'Etat » est actuellement envisage par la Direction de l'Habitat et la SNI pour les 3800 logements du programme gouvernemental dont la construction s'est arrêtée par manque de financement.

Défis :

- Financement de la demande solvable pour assurer les ventes.

<u>Gestion</u>

Acteurs : Société Nationale Immobilière (SNI), Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS)

Processus actuel :

- Selon le RGPL publie en 2015,[55] 210 907 ménages sont locataires à l'échelle nationale. Plus de 80% des contrats sont tacites, de gré-a-gré avec le bailleur.
- La Société Nationale Immobilière gère les contrats en location-vente. Son taux de recouvrement est de 60%.

Tableau 11 Répartition des ménages locataires de leur logement selon le type de contrat de location

Mode d'acquisition	Sexe du chef de ménage		Milieu de résidence		Gabon
	Hommes	Femmes	Urbain	Rural	
Contrat tacite (de gré-à-gré)	81,1	80,8	81,3	66,6	81,0
Contrat de bail avec un particulier	9,4	9,2	9,3	10,1	9,3
Location avec la CNSS	0,2	0,3	0,2	0,0	0,2
Location par agence immobilière privée	1,2	1,1	1,2	0,0	1,2
Location avec la SNI	0,2	0,3	0,2	0,0	0,2
Non déclaré	7,9	8,3	7,7	23,3	8,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Nombre de ménages	162 637	48 270	206 945	3 962	210 907

Source : RGPL, 2013

Défis ;

- Il n'existe pas d'organisme spécialisé dans les travaux de maintenance et d'entretien des logements ; L'entretien des immeubles reste un réel problème, notamment l'entretien des immeubles inachevés.

[55] Recensement Général de la Population et des Logements de 2013 du Gabon (RGPL-2013), publié en décembre 2015

GROUPE DE LA BANQUE MONDIALE

AFD
AGENCE FRANÇAISE
DE DÉVELOPPEMENT