

Partie 1 : ANALYSE DE LA SITUATION

Le Gabon compte actuellement une population totale d'environ 1,5 millions d'habitants. La population est relativement jeune, 52% étant âgée de moins de 25 ans. 3^{ème} pays producteur de pétrole en Afrique Subsaharienne, le Gabon est classée dans le groupe des pays à revenu intermédiaire, avec un PIB de 6,400 dollars américains. En 2009, il occupait le 103^{ème} rang sur 182 selon l'Indicateur de Développement Humain (IDH),

Le taux d'accroissement de la population urbaine est estimé entre 2005-2010 à 2,1% par an. On note un important exode rural en direction des principales villes du pays. Au cours des années passées celui-ci s'est intensifié ; aussi actuellement, Près de 85% de la population vit en milieu urbain. Cette population urbaine est concentrée dans les deux principales villes du pays que sont Libreville et Port Gentil. Libreville la capitale concentre a elle seule plus 1/3 de la population du pays ; et les quartiers informels, sous intégrés se sont progressivement développés. En effet, plus de 60% de la population de Libreville vit dans ces zones qui manquent le plus souvent d'accès à l'eau potable et à l'assainissement adéquat.

L'on assiste ainsi dans les grands centres urbains à l'édification des bidonvilles dans lesquels les conditions sanitaires sont mauvaises. Ces bidonvilles sont souvent érigés dans les endroits impropres à l'habitat tels que les zones marécageuses. Une autre situation préoccupante est le déficit en logements et en terrains viabilisés. Afin d'inverser cette tendance, le Gouvernement envisage de mettre en place une nouvelle politique du logement visant à augmenter l'offre de terrains viabilisés, développer les mécanismes rapides d'accès à la propriété foncière, promouvoir l'utilisation de matériaux locaux et assainir les quartiers sous intégrés.

Le développement de l'habitat est confronté à l'immensité des besoins à couvrir, à la rareté et la cherté des ressources de financement, au coût élevé des infrastructures de base et des matériaux de construction. En dépit de son rôle moteur dans le développement socio-économique, l'habitat reste peu attiré par le secteur bancaire, car ce secteur est pris sous son unique rôle social. Il n'existe pas de Banque spécialisée dans la promotion et le financement du secteur. Des actions plutôt timides sont mises en place par le gouvernement et les partenaires privés qui s'intéressent au secteur de l'habitat

Le secteur privé est peu dynamique dans le domaine de l'habitat alors qu'il devrait être le principal créateur de richesses nationales et d'emplois non agricoles. Il est donc nécessaire de promouvoir un environnement propice à l'investissement privé dans le pays en général et dans les villes en particulier.

Le déficit du logement est estimé par les services techniques du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme, de l'Ecologie et du développement Durable à 160,000 logements. Cependant, aucun programme d'envergure de constructions de logements sociaux et/ou d'amélioration de logements et de l'habitat existants n'a été

mis en œuvre par le gouvernement ces 20 dernières années qui soient en mesure de répondre aux besoins des populations.

Au sein du Gouvernement actuel, il existe un Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme, de l'Ecologie et du Développement Durable chargé d'impulser le secteur des établissements humains à travers des réformes institutionnelles et réglementaires en matière d'urbanisme et d'habitat, la réorganisation du secteur de l'habitat et de l'urbanisme et la formulation d'une politique cohérente d'habitat et d'urbanisme au Gabon.

Parallèlement, le Ministère a lancé un programme ambitieux de construction de 5000 sociaux par an sur la période 2010-2016, l'aménagement d'environ 8000 parcelles à l'échelle du pays, la promotion de matériaux locaux de construction et la révision du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de Libreville.

Au regard de l'importance de l'habitat et de l'urbanisation ce secteur a été considéré par le nouveau Gouvernement et ses partenaires comme un des axes prioritaires de lutte contre la pauvreté dans la perspective de l'atteinte des Objectifs du Millénaire pour le Développement OMD. Ainsi, l'habitat fait partie du Document de Stratégie de Croissance et de Réduction de la Pauvreté adopté par le gouvernement en janvier 2010. Il en est de même dans le plan cadre des Nations Unies pour l'aide au développement (UNDAF 2006 -2011) signé en mars 2006 par le Gouvernement et les Agences du Système des Nations au Gabon.

Il fait partie également des engagements politiques et économiques du Président de la République du Gabon à l'horizon 2016 et contenus dans le document « **Les trois piliers économiques du Gabon émergent** » dont l'axe 9 porte sur la lutte contre les inégalités, la pauvreté et l'exclusion notamment l'accès aux services sociaux de base et à l'habitat. Il y est clairement indiqué que « l'habitat social sera fortement relancé, à travers la construction de logement et d'aménagement de parcelles, de façon à permettre à tout citoyen de disposer d'un logement adéquats. Les quartiers insalubres des centres urbains notamment de Libreville doivent être réhabilités et modernisés. Cette finalité s'inscrit en droite ligne de l'objectif stratégique 2010 d'ONU-HABITAT au niveau régional, à savoir renforcer les capacités des autorités nationales et locales en matière de formulation et de mise en œuvre de politiques urbaines et d'habitat, des stratégies et programmes participatifs d'amélioration du cadre et de la qualité de vie des citoyens.

En vue de la réalisation de cet objectif de développement, le Gouvernement souhaite mettre en place une stratégie nationale cohérente de l'habitat et d'urbanisation et a requis l'appui financier et l'assistance technique du PNUD et d'ONU-HABITAT à cet effet.

Partie 2 : STRATEGIE

2.1. Approche Stratégique

Il est retenu de passer par une phase préparatoire consacrée à l'analyse de la situation et à la formulation d'un document d'appui, cadre de développement des activités d'élaboration de la stratégie nationale d'habitat et du développement urbain.

Le document de projet d'appui qui sera élaboré décrira de manière détaillée et programmatique le processus à suivre, pour doter le Gouvernement du Gabon d'une politique intégrée et cohérente pour le secteur de l'habitat et de l'urbanisation, ainsi que d'un plan d'action approprié à court moyen et long terme à l'horizon 2020, susceptible de permettre au plus grand nombre de la population d'accéder plus efficacement et à coût abordable à un logement adéquat et à des services sociaux de base

L'adoption d'une telle stratégie est une nécessité pour connaître et maîtriser au mieux les besoins à couvrir, planifier efficacement les interventions retenues, mettre en place un cadre juridique, technique et institutionnel adéquat pour la réalisation des activités retenues dans le plan d'action ; pour mobiliser, à l'intérieur et/ou l'extérieur du pays, les moyens nécessaires (humains, matériels et financiers) pour la réalisation des objectifs fixés et enfin, pour évaluer périodiquement les résultats atteints.

Sur un autre plan, l'élaboration et la mise en œuvre de cette stratégie et dudit plan d'action ne peuvent atteindre les succès escomptés que moyennant un renforcement adéquat des capacités des différents intervenants et partenaires du Gouvernement que sont notamment : les services publics concernés, les autorités locales, le secteur privé formel et informel, les associations et ONGs œuvrant dans le secteur.

2.2. Stratégie de réalisation

La phase préparatoire du document de projet d'appui portera sur l'analyse de la documentation disponible, les visites de terrains aussi bien à Libreville que dans deux autres villes secondaires du pays (suivant les possibilités de déplacements disponibles), les entretiens avec les différents responsables du Ministère de l'Habitat, du logement et de l'urbanisme, des ministères intervenant directement ou indirectement dans le secteur urbain et de l'habitat, des municipalités, des différents services techniques publics et privés intervenant dans le secteur, les banques de la place et les partenaires au développement actifs dans le secteur urbain.

Afin de garantir une plus grande appropriation de tous les intervenants directs et indirects dans le secteur de l'habitat et de l'urbanisation, il est proposé la conduite d'un processus participatif et l'organisation d'un atelier de deux ou trois journées au cours de laquelle les conclusions tirées du diagnostic ainsi que les recommandations de la mission seront restituées et discutées. Cet atelier, dont les résultats serviront de base à l'élaboration du document d'appui, sera organisé par le Ministère de l'Habitat, du Logement et de l'Urbanisme à l'issue de mission et les résultats

2.3. Assistance des Nations Unies

Dans la perspective de l'atteinte des OMD, le Gouvernement a demandé à ONU-HABITAT et au PNUD de l'appuyer techniquement et financièrement à

formuler rapidement une politique intégrée d'urbanisation et d'un habitat durable afin de permettre au plus grand nombre de la population d'accéder plus efficacement et à coût abordable à un logement adéquat et à des services sociaux de base

L'assistance technique des Nations Unies se déclinera à travers un appui technique et un appui financier du PNUD et de ONU-HABITAT en complément des ressources du Gouvernement, et une assistance technique spécialisée de ONU-HABITAT à travers la mise à disposition d'experts internationaux de haut niveau, aptes à réaliser les activités de la phase préparatoire et à élaborer et soumettre à validation le document d'appui consacré à l'élaboration de la stratégie nationale de l'habitat et de développement urbain. ONU-HABITAT mettra à la disposition de l'équipe le rapport global 2009 sur la Planification des villes durables. Ce document permet de cerner les enjeux actuelles de la planification urbaine et l'importance de la réforme du cadre institutionnel et du suivi évaluation des plans en vue de la promotion de l'habitat décent et du développement urbain.

Partie 3. PRODUITS ATTENDUS

Le présent projet d'assistance préparatoire comprend deux composantes :

- a). Une composante diagnostic de la situation actuelle du secteur ;
- b). Une composante formulation d'un document de projet pour l'élaboration d'une stratégie nationale de l'habitat et de développement urbain.

3.1. Diagnostic de la situation actuelle du secteur.

Cette composante va générer les informations nécessaires pour une analyse approfondie des difficultés tant institutionnelles, organisationnelles que techniques et financières qui constituent des contraintes au développement du secteur de l'habitat et du développement urbain, des potentiels et des opportunités du secteur de l'habitat et du développement urbain en faisant ressortir les arguments majeurs pour convaincre les autorités nationales et locales et les partenaires au développement à redoubler d'efforts pour augmenter les investissements dans le secteur.

Sans être exhaustif, le diagnostic devra approfondir les principaux aspects ci-après

- l'état des lieux et l'analyse du secteur de l'habitat, les besoins quantitatifs et qualitatifs à couvrir et autres défis à relever ;
- l'état des lieux dans le domaine du logement locatif (adéquation prix/qualité de logement, niveau du confort, salubrité, hygiène, accès aux services de base et assainissement,...);
- la problématique de la décentralisation et de la gouvernance urbaine ;
- la revue des politiques successivement adoptées dans le secteur de l'habitat (rural et urbain), de l'urbanisation pour dégager les atouts, les faiblesses et
- défis à relever ;
- la revue du cadre institutionnel, l'inventaire et l'analyse des textes législatifs disponibles en matière de gestion foncière et transactions immobilière, y compris les procédures administratives et réglementaires d'usage pour dégager les atouts et les faiblesses ;

- une analyse des politiques et stratégies adoptées dans la lutte contre la pauvreté et dégager les interactions et synergies possibles avec habitat et de l'urbanisation ;
- le phénomène de l'habitat spontané et les mesures préconisées pour l'amélioration des quartiers sous intégrés ;
- l'accessibilité des ménages aux infrastructures de base et équipements collectifs.;
- l'identification des meilleures stratégies pour assurer un aménagement efficient du territoire, une gestion et une utilisation plus rationnelles du patrimoine national foncier et à une urbanisation maîtrisée;
- la problématique du financement de l'habitat et de l'urbanisation ;
- l'implication, le rôle et la place de l'État, des Collectivités locales, du secteur privé structuré ou non dans la promotion de l'habitat et du logement social
- la problématique des matériaux de construction ;
- la dimension «genre» dans le développement de l'habitat et l'urbanisation
- la dimension environnementale (services urbains, salubrité, hygiène, assainissement, déchets, catastrophes naturelles,...) dans le développement de l'habitat et de l'urbanisation;

Sur cette base, le diagnostic devra formuler et produire i) des propositions concrètes pour lever les obstacles en indiquant un échéancier pour la prise de décisions ainsi que les personnes/institutions responsables, ii) décrire les mesures à prendre à court, moyen et long terme pour la relance du secteur ; un accent particulier devant être mis sur les réformes à entreprendre, le renforcement des capacités du Ministère et des acteurs intervenant dans le secteur, la coordination intersectorielle et l'implication du secteur privé et des organisations de la société civile.

3.2. Document de projet pour la formulation d'une stratégie nationale de l'habitat et de développement urbain

Sur la base du diagnostic de la situation, des recommandations qui en résulteront et des orientations du comité de pilotage mis en place par le Ministre de l'Habitat, du Logement et de l'Urbanisme, la phase préparatoire préparera et soumettra à validation un document de projet d'appui pour la formulation d'une stratégie nationale de l'habitat et du développement urbain prenant en compte :

- Les questions institutionnelles et les réformes à entreprendre ;
- Le financement du logement et du développement urbain ;
- L'aménagement des terrains urbains et le développement de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) et de Parcelles Assainies PA)
- L'amélioration des quartiers sous intégrés;
- Le secteur privé et la promotion immobilière et y inclus le logement locatif;
- La promotion des matériaux et des technologies appropriées de construction ;
- Le renforcement des capacités des institutions nationales et locales et des acteurs
- pour la mise en œuvre de la stratégie ;
- Le renforcement de la décentralisation et de la gouvernance locale et le rôle des

- autorités locales dans la gestion urbaine et municipale.
- Le document fera ressortir les coûts, les modalités de financement du projet ainsi que les arrangements institutionnelles de mise en œuvre.

Partie 4. ARRANGEMENTS DE GESTION

4.1. Modalités de gestion

L'exécution de la phase préparatoire sera confiée à ONU-HABITAT qui commettra une mission d'experts et/ou de consultants de haut niveau pour la réalisation des activités du diagnostic et la préparation du document de projet pour l'élaboration de la stratégie nationale.

4.2. Cadre institutionnel d'appui

La mission d'experts sera appuyée par le Ministère de l'Habitat, du Logement et de l'Urbanisme, le PNUD et la coordination du SNU au Gabon. Ces deux partenaires principaux faciliteront les contacts et mettront à la disposition de la mission la documentation disponible et nécessaire au succès de la mission.

Il est recommandé que le Ministère de l'Habitat, du Logement et de l'Urbanisme mette en place et préside un Comité de pilotage composé des ministères et des institutions intervenant directement ou indirectement dans le secteur urbain et de l'habitat, lequel aura la responsabilité de donner des avis et orientations aux consultants et aussi, de faciliter le travail des consultants tout au long du déroulement de leur mission à Libreville et dans les villes secondaires où ils seront amenés à travailler. Le comité facilitera et appuiera la préparation et l'organisation d'un atelier de restitution des conclusions et recommandations de la mission.

Le ministère chargé de l'habitat désignera un point focal qui sera l'homologue principal durant toute la durée de la mission.

PARTIE V: Contexte juridique

Le présent descriptif de projet constitue l'instrument visé à l'article premier de l'Accord de base d'assistance conclu entre le Gouvernement du Gabon et le Programme des Nations Unies pour le Développement, signé par les parties en cause le 11 novembre 1974. Aux fins de cet Accord, l'organisme du pays hôte chargé de l'exécution sera l'organisme coopérant du Gouvernement visé dans l'Accord.

Le PNUD agit dans ce projet comme Agence d'Exécution des bailleurs de fonds, et tous droits et privilèges appartenant au PNUD en dehors de l'accord de base seront étendus mutatis mutandis à ces bailleurs de fonds.

Les modifications suivantes ne peuvent être apportées au document de projet qu'avec la signature du Représentant Résident du PNUD, à condition que ce dernier ait l'assurance que les autres signataires du document de projet n'aient pas d'objection à l'égard des changements proposés :

- les révisions ou additions à n'importe quelle annexe du Document du Projet ;
- les révisions n'ayant pas d'incidence notable sur les objectifs immédiats, les résultats et les activités du projet, mais qui tiennent à l'évolution de la combinaison des apports déjà convenus ou aux augmentations de coûts dues à l'inflation;
- les révisions annuelles obligatoires pour le rééchelonnement de la fourniture des apports prévus du programme, pour l'accroissement, dû à l'inflation, des dépenses d'experts ou d'autres frais, en fonction de la souplesse financière de l'organisme.

Des modifications substantielles ne pourront être apportées au présent descriptif qu'avec l'accord des différentes parties dans le cas suivants :

- les révisions ayant pour effet d'apporter des changements majeurs sur les effets et les produits ;
- les changements majeurs dans les arrangements de gestion.

5. RESULTS AND RESOURCES FRAMEWORK

Project Preparation Activities		UN-HABITAT	UNDP CO	Govt	Total
Résultat 1 : Diagnostic de la situation actuelle du secteur et formulation de propositions		20000	20000	29250	69250
Activité 1.1 Etat des lieux et analyse du secteur de l'habitat, du logement, du financement de l'urbanisation, et de la décentralisation					
Activité 1.2 Revue des politiques successivement adoptées dans le secteur de l'habitat (rural et urbain), de l'urbanisation et des politiques et stratégies adoptées dans la lutte contre la pauvreté urbaine					
Activité 1.3 Revue du cadre institutionnel, l'inventaire et l'analyse des textes législatifs disponibles en matière de gestion foncière et transactions immobilière					
Activité 1.4 Analyse de la problématique du partenariat public - privé et société civile en matière de développement urbain, les types de matériaux de construction, et la dimension «genre» dans le développement de l'habitat et l'urbanisation					
Résultat 2 : Document de projet pour la formulation d'une stratégie nationale de l'habitat et de développement urbain		7000	7000	7000	21000
Activité 2.1 Elaboration du document de projet pour la formulation de la stratégie nationale					
Activité 2.1 Evaluation des coûts, développement des modalités de financement, et simulation des arrangements institutionnels de mise en œuvre et arbitrages des orientations prioritaires avec les partenaires nationaux					
Activité 2.3 Soumission du document du projet au gouvernement et aux partenaires financiers					
Résultat 3. Atelier de validation		6000	7000	23750	36750
Activité 3.1 Reproduction et ventilation des documents aux participants					
Activité 3.2. Organisation et animation de l'Atelier national de validation					
Activité 3.3 Revue du diagnostic, édition et ventilation du rapport final					
Total Project Preparation Financing		33,000	34,000	60,000	127,000

6. BUDGET:

Résultat/Activités ATLAS	Ligne Budgétaire ATLAS	Description	Estimated Person Weeks	UN- HABITAT	UNDP CO	Govt	Total LB	TOTAL	
			Montant (US\$) 1000						
Résultat1 : Elaboration de la stratégie nationale de l'habitat	71200	Expert d'appui Siège UN-HABITAT	2	2500	2500	0	5000		
		Consultants internationaux	16	15000	15000	0	30000		
		Total LB 71200		17500	17500		35000	35000	
	71300	National consultant	10	0	0	8000	8000		
		Total LB 71300				8000	8000	8000	
	71600	Voyages dans deux villes secondaires	21	0	1000	21250	22250		
		Missions - consultants internationaux	2	5500	10000	0	15500		
		Missions ONU-Habitat	2	9000	3000		12000		
		Total LB 71600		14500	14000	21250	49750	49750	
		Atelier de validation	--			23750	23750		
	Total LB 72100				23750	23750	23750		
	72400	Communication et divers	-	1000	500	1500	3000		
	Total LB 72400			1000	500	1500	3000	3000	
	74200	Edition et diffusion des rapports	-	0	2000	5500	7500		
	Total LB			0	2000	5500	7500	7500	
		TOTAL	53	33,000	34,000	60,000	127,000	127,000	
		TOTAL Project Preparation Financing (including 10% AOS)							