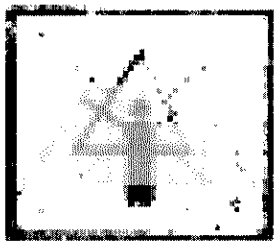
REPUBLIQUE CENTRAFRICAINE
Unité- Dignité- travail
****



RAPPORT NATIONAL

ISTANBUL + 5

Octobre 2000

SOMMAIRE

	Pages
Introduction	1
Analyse sur le secteur de l'habitat et diagnostic	
Chapitre 1 : Logement	3
1.1 l'occupation de l'espace	3
1.1.0 les problèmes fonciers en RCA	3
a)le régime foncieret ses conséquences sur l'approbation coutumière du sol	3
b) absence de la planification urbaine	3
c) occupation anarchique de l'espace	4
d) réglementation et procédure foncières inappropriées, inappliquées, obsolètes	4
e) les services de l'urbanisme et du cadastre face à l'ampleur des problèmes urbains	4
1.1.1 la nouvelle politique de gestion foncière et de fiscalité	4
1.2. le droit à un logement convenable	5
1.2.0 Analyse de la situation existante	5
a) de la situation du logement	
b) du financement	6
c) eau et assainissement	6
d) santé et éducation	6
1.2.1 Proposition d'activités	7
a) financement de l'habitat	7
b) crédit aux installations sanitaire	7
c) crédit construction pour les classes moyennes	8
d) encadrement du marché locatif	8
e) recouvrements des coûts	8
Chapitre 2 Développement social	9
2.1 Analyse de la situation existante	9
2 la promotion de l'égalité sociale dans le développement des établissements humains	10
Chapitre3 La gestion environnementale	12
3.1 La gestion de la situation urbaine moderne	12
3.2 Les bases d'un réaménagement progressif	13
3.3 Proposition d'actions	14
3.3.1 Plan d'urbanisme de Référence(PUR) qui doit permettre	14
3.3.2 La mise en place des équipements d'accompagnement	14
Chapitre 4 : Développement économique	15

4.1 niveau de développement socio-économique et équipement 15
4.2 Construction d'une capacité d'entreprise en charge de développement de leur habitat par les groupes sociaux dans leurs communautés de base 15
4.3 Partir des besoins ressentis et de la capacité contributive de la population 16
4.4 Support renforcé aux activités génératrices de revenu 16

Chapitre 5 : Gouvernance
5.1 la promotion de la décentralisation, gage d'une gestion saine transparente 18
5.2 la promotion de la participation populaire 19
5.1.0 par la cohésion interne des collectivités de base 19
5.1.1 par l'instauration d'un partenariat actif 19
5.1.2 degré de préparation des actions multisectorielles en cours ou programmées 19

Chapitre 6 : Coopération internationale 20

Chapitre 7 Actions et initiatives 21
7.1 assurer l'accès au foncier 21
7.2 Amélioration de l'environnement 21
7.3 Les matériaux locaux 21
7.4 Assistance à l'autoconstruction 22
7.5 Relancer les actions immobilières sur de nouvelles 22
7.6 Recouvrement intégral des coûts des services 22
7.7 Préparation entre les groupes sociaux pour supporter Les coûts d'aménagement 23

La formulation d'une stratégie nationale de l'habitat en République Centrafricaine (R.C.A) a été élaborée sur des bases qui ont pris en compte les réalités socio-culturelles. Elle peut se résumer aux points ci-dessous :

- **Une croissance démographique et une immigration urbaine élevées.**

La population Centrafricaine croît au taux moyen de 2.5% l'an.

L'observation des taux résultants du peuplement de la Capitale et des Provinces au cours des décades précédentes montre que l'émigration provinciale vers la Capitale peut aujourd'hui être évaluée à 50 % de la progression naturelle portant l'accroissement démographique de Bangui à hauteur de 5% l'an.

Aussi conjoncturelles que soient ces projections, elles sont l'illustration dramatique de l'extrême dénuement des campagnes et du poids récurrent porté sur la Capitale qui n'a pas les moyens elle-même d'absorber convenablement la charge de ces populations nouvelles.

- **Pauvreté généralisée.**

La grande majorité démunie vit au dessous du seuil de la pauvreté, et même près du niveau de pauvreté absolue.

Les zones rurales et leurs villes secondaires offrent la vision d'une société léthargique, inertie d'autant moins explicable que les ressources naturelles existent et qu'en regard, le peuplement reste faible.

L'analyse des revenus [1] montre que ceux-ci étaient en 1993 équivalents en ville et à la campagne et surtout que près de la moitié de la nation vit à un niveau de pauvreté, (10 030 F cfa / personne / mois) où les dépenses équivalent au revenu, sans possibilité d'épargne par conséquent. De plus, la moitié de ceux ci aurait un revenu mensuel inférieur à 4 500 F cfa , ce qui les placerait au niveau de pauvreté le plus absolu.

Même si ces données nationales, a priori monétaires, demandent à être pondérées par les apports de subsistance, elles n'en donnent pas moins une vision dramatique de la situation des familles centrafricaines..

Revenu des ménages (ECAM 1993) en F cfa / mois / personne		
Groupe	Bangui	Total
De 80 à 100 %	227 404	220 987
De 60 à 80 %	50 025	48 473
De 40 à 60 %	22 557	21 836
De 20 à 40 %	11583	11 667
De 0 à 20 %	4 048	4 500

1 Consultation sur les mécanismes de financement

- **Interdépendance des composantes du cadre de vie et de l'habitat;**

  S'agissant d'une population nationale pour une large part au niveau de la survie économique, les composantes du cadre de vie de cette majorité déshéritée sont indissociables et doivent être considérées dans leur ensemble, faute de quoi l'équilibre instable des aspects de la vie familiale viendrait aisément à se rompre. L'habitat sera donc envisagé comme un tout dans lequel l'habitation et ses prolongements immédiats joueront leur rôle, assez prépondérant cependant.

  L'approche des problèmes du groupe à revenu faible se fera, donc, en tenant compte de toutes les composantes sociales de la vie des familles, éducation , santé, emploi, logement, environnement sanitaire, environnement physique etc.

- **Incapacité structurelle et matérielle des dispositifs de l'Etat à répondre à la demande d'habitat de la très grande majorité démunie.**

  Aussi bien dans les provinces qu'à Bangui même, le niveau d'équipement en infrastructures et en services collectifs est très bas. Les infrastructures sont pour la plupart anciennes et délabrées et les quartiers résidentiels eux mêmes sont sous-équipés. Faute de ressources budgétaires, l'Etat n'est pas en mesure de faire face correctement à l'entretien des ouvrages existants, à leur renouvellement et encore moins aux besoins d'accompagnement des développements urbains liés à l'immigration qui s'opère ainsi de manière incontrôlée.

  Même avec le concours des aides extérieures, comme l'aide française l'entreprend à Bangui actuellement, le Gouvernement ne dispose pas des moyens budgétaires qui lui permettent d'accompagner pleinement la croissance urbaine et de faire face aux besoins des collectivités avec des aménagements de base en infrastructures et en équipements collectifs.

CHAPITRE 1 : Logement

1.1. L'occupation de l'espace

1.1.0. Les problèmes fonciers en RCA

Ceux ci sont nombreux, complexes et d'une extrême gravité car ils affectent profondément la sécurité de la tenure foncière de la plupart des familles, en même temps qu'ils compromettent tout développement urbain cohérent.

a) le régime foncier et ses conséquences sur l'approbation coutumière du sol

Dans la coutume Centrafricaine, la "terre n'appartient à personne". Après avoir occupé un espace donné, le chef de groupe ethnique le divise et le répartit entre ses hommes, exerçant en quelque sorte une tutelle foncière. La transmission du droit de jouissance ou d'usage de la terre s'effectue par voie héréditaire, et en vertu de l'hospitalité sacrée d'Afrique, tout étranger peut avoir une parcelle de terrain pour y bâtir son logement.

Jusque là, la terre n'était nullement considérée comme un bien de vente et était de ce fait inaliénable. La loi n° 139/60 du 27 Mai 1960, a reconnu cette appropriation coutumière du sol et l'a consacrée clairement par les dispositions de son article 21.

Mais en 1964, une autre loi fut promulguée et dispose que l'Etat est présumé propriétaire des terres qui, au jour de la promulgation du texte, ne sont pas possédées par des tiers, conformément à la loi sur le régime de la propriété foncière ou en vertu de titres réguliers de concession.

Le deuxième problème que pose cette loi concerne les conditions difficiles à satisfaire par des populations à faibles ressources pour garantir l'occupation d'une parcelle urbaine telles la construction en dur, le respect d'un cahier de charges, d'une procédure longue, épuisante, décourageante, coûteuse pour obtenir un titre définitif de propriété.

b) Absence de planification urbaine

L'unique texte de planification urbaine en République Centrafricaine est une loi de 1961. Elle prescrit que chaque commune soit dotée d'un plan d'urbanisme, à commencer par les chefs lieux de préfectures et sous-préfectures.

Les principales perspectives du développement démographique et économique des territoires, objet des plans d'urbanisme, n'ont pas été considérées. Il en est de, même de la destination générale des sols, des zones d'extension des agglomérations, de la localisation des principales activités et des équipements publics ou d'intérêt général les plus importants etc.

Les plans d'urbanisme des villes centrafricaines ont été ainsi confectionnés à partir d'une orientation incomplète, trop superficielle, dont les conséquences n'ont pas tardé à apparaître, notamment à Bangui.

c) Occupation anarchique de l'espace.

La ville de Bangui, capitale de la République Centrafricaine, se présente comme une suite de quartiers, bâtis en demi-cercle le long du fleuve Oubangui, autour du centre ville et de la zone industrielle initiale. Mais l'espace ainsi déterminé est pour les 3/4 inconstructible, car la ville est limitée par des obstacles qui compromettent très sérieusement son extension, des collines abruptes à l'Est, l'aéroport à l'Ouest et la rivière au Sud. De plus, une part sensible des zones ainsi délimitées est marécageuse et ne peut être aménagée qu'à grands frais.

En définitive, sur une superficie urbaine d'environ 60 km2, moins de 15 km2 sont des espaces sains, constitués soit de zones adossées à la colline ou plus proches de celle-ci, mais suffisamment en pente pour être assainis sans problème majeur.

d) Réglementation et procédure foncières inappropriées, inappliquées, obsolètes

Le régime foncier de la République Centrafricaine découle des procédures foncières coloniales de 1899.

Le décalage entre le droit et le vécu est visible. Les terrains passent d'un individu à un autre sans nécessairement que le premier soit en possession de tous les titres de propriété souvent difficiles à obtenir à cause de la longue et coûteuse procédure.

e) Les services de l'urbanisme et du cadastre face à l'ampleur des problèmes urbains.

Dans l'ensemble, les activités des services de l'urbanisme et du cadastre se sont réduites presque essentiellement à l'instruction des dossiers relatifs aux problèmes fonciers, sans que ces démarches soient le résultat d'une planification ou d'une programmation permanentes.

Le problème est d'autant plus préoccupant qu'il faut suivre le développement de la ville de Bangui et de celles de l'intérieur du pays. Actuellement, aucune information centralisée n'est disponible pour présenter une hiérarchie des besoins et des priorités. L'information au niveau décentralisé est très fragmentée.

Dans les villes secondaires, l'urbanisme opérationnel n'a pas dépassé le stade de plans de lotissement occasionnels. Une pression démographique moins forte et un pouvoir économique moins important sont à la base d'une demande foncière moins pressante.

1.1.1. La nouvelle politique de gestion foncière et de fiscalité locale

Les principaux textes législatifs en vigueur devront d'abord être revus dans le sens de :

- Leur adaptation aux réalités nationales et surtout aux nouvelles orientations pour un habitat d'inspiration traditionnelle adapté aux personnes à faibles ressources ;

- La souplesse que nécessite l'accessibilité des personnes à faibles revenus au titre de propriété ;

- Donner aux collectivités locales les moyens nécessaires (autonomie financière, administrative, subventions etc.) pour leur permettre dans le cadre de collaboration Etat-Communes, de faire face efficacement au défi de l'urbanisation ;

- La mise en place d'un financement approprié du logement ;

- La mise en place d'organismes appropriés pour la production de terrains équipés et pour l'appui à la construction de logements ;

- La mise en place d'une fiscalité du développement urbain et de la gestion urbaine.

1.2. Le droit à un logement convenable

L'habitat en République Centrafricaine connaît de graves difficultés compte tenu des insuffisances accumulées dans le secteur et de l'absence d'actions gouvernementales pour résoudre le problème.

1.2.0. Analyse de la situation existante

a) de la situation du logement

Le besoin en logements se définit suivant une approche qualitative et quantitative. Les logements construits sans assistance souffrent de nombreux problèmes de salubrité et d'inconfort .

- Le système d'assainissement pour les W-C n'y est pas fiable.
- L'alimentation en eau potable est mal assurée.
- L'environnement immédiat des ménages n'est pas sérieusement traité.

En conséquence, la population est exposée à des maladies diverses, surtout aux maladies infectieuses et parasitaires.

Par ailleurs le passif en matière de logement est énorme, car l'on note que seulement environ 2000 logements ont été construits depuis l'Indépendance sur toute l'étendue du territoire de la République couvrant moins de 20% des besoins. Le manque de programmation a pour conséquences :

- Une surdensification incontrôlée des quartiers centraux qui posent ainsi des problèmes de desserte, de drainage et d'assainissement ;
- L'extension démesurée et mal maîtrisée de la ville de Bangui qui se traduit par une consommation excessive et rapide de l'espace ;
- L'insuffisance des transports urbains par rapport aux besoins réels ;

- L'insalubrité notoire et la dégradation progressive de la qualité atmosphérique due à l'absence des services de ramassage des ordures ménagères ;
- L'insuffisance du niveau d'équipements en latrines comme du système d'évacuation et d'élimination des déchets solides ponctués par un mauvais drainage des eaux et voirie.

Depuis la fermeture de la Société Nationale de l'Habitat en 1983, la construction des logements a toujours été le fruit de l'initiative privée sans concours financier public. L'auto-construction, qui est devenue la base de la production du logement en RCA, se pratique sans assistance entraînant des constructions anarchiques en dehors de toutes normes de salubrité et de confort.

b) du financement

Il fut un temps, relativement prospère, où le crédit à l'habitat était disponible pour les revenus moyens et stables. A cette époque, des prêts pouvaient être consentis pour la construction d'une habitation principale ou d'un second logement. Des opérations d'accession à la propriété avaient alors été conduites sur un modèle participatif "Castor" ou réalisées à l'entreprise. pour être délivrées "clés en main".

La situation actuelle peut être caractérisée par une absence de mise en valeur du patrimoine urbain, seulement corrigée très partiellement par l'apport des ouvrages financés au titre de l'aide française (A.F.D) pour la réalisation d'infrastructures et la rénovation de marchés à Bangui et dans certaines villes de province.

L'épargne personnelle constitue l'accès naturel à la propriété foncière en milieu urbain. Chacun est donc censé acquérir sa parcelle de terrain urbain à partir de ses propres ressources.

En zone rurale où l'espace n'est pas une contrainte majeure, la tenure foncière résulte de pratiques coutumières liées à l'héritage et au bon usage des terroirs.

c) eau et assainissement

L'accès à l'eau reste un problème majeur. Seulement 11 000 branchements particuliers à la SODECA dont 75 % à Bangui, pour une population près de 3 800 000 habitants.

Sur l'ensemble des villes de province, 7 seulement disposent d'un système d'alimentation en eau potable. Le reste de la population s'alimente en eaux d'origines diverses et douteuses (puits, rivière, sources, eau de pluie, forages).

La résolution du problème d'assainissement se limite seulement à la construction des latrines traditionnelles à fosse à l'initiative de la population. Environ 90 % des ménages urbains et 60 % des ménages ruraux utilisent les latrines qui sont souvent construites d'une manière insalubre et présente des risques de pollution dus à l'infiltration et au débordement des fosses en période de crue.

d) santé et éducation

Malgré les efforts de l'Etat qui a fait de ces deux secteurs l'une de ses priorités du développement, la situation n'est guère enviable à l'heure actuelle.
La malnutrition chez les enfants et les maladies infectieuses et parasitaires en plus du SIDA demeurent encore de nos jours les principales causes de mortalité.
On dénombre un taux de mortalité infantile excédant 21%, avec un taux brut de mortalité de 16% selon le rapport de la Banque Mondiale sur la pauvreté.

La couverture sanitaire des villes de province reste un problème crucial. Outre le manque de produits pharmaceutiques essentiels, l'arrière pays est confronté à un déficit crucial de manque de personnel soignant.

1.2.1. Propositions d'actions

Le Fonds d'Aménagement et d'Equipement Urbain (F.A.E.U) devait assurer la maîtrise foncière et la viabilisation des terrains urbains. Ses ressources devaient être assurées par le produit des taxes foncières, les recettes provenant de la cession de terrains équipés et une allocation de 5% du Fonds routier destinée à l'entretien de la voirie urbaine, ce Fonds étant lui même alimenté par une redevance sur les carburants.

a) Financement de l'habitat urbain.

Le montage proposé s'inspire de modèles éprouvés dans d'autres pays d'Afrique en envisageant:

Une agence chargée de la viabilisation des terrains et de l'assistance aux constructeurs, l'Agence.

Un Fonds chargé de la promotion de l'habitat social, le Fonds .

Un Fonds chargé du financement et de l'entretien des équipements urbains, dans l'état actuel des choses le FAEU.

Dans ce schéma institutionnel, l'ATRACOM et le F.A.E.U régénérés, pourraient trouver leur place dans le respect d'une hiérarchisation globale où l'Etat initie, anime et contrôle, où la collectivité locale est directement responsable et où les communautés d'usagers sont des partenaires à part entière, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui, à tous les niveaux. et avec la collaboration des partenaires extérieurs.

Le Fonds se spécialisera donc dans l'octroi de crédit pour l'achat de parcelles, pour l'agencement des installations sanitaires et pour le branchement d'eau.

Viabilisation des terrains lotis et de l'équipement des zones habitées non planifiées.

b) Crédit aux installations sanitaires

Les attributaires "sociaux" pourront bénéficier d'un crédit longue durée alloué par le Fonds pour la construction de leurs latrines, pour l'agencement de la zone humide (cuisine et salle d'eau) et pour le branchement d'eau. Etant donné le caractère particulièrement humanitaire d'un tel volet sanitaire, les aides extérieures seront recherchées pour le financement de cette ligne de crédit, gérée par les institutions agréées.

c) Crédit construction pour les classes moyennes au revenu limité

Il s'agit de restaurer le système d'épargne - logement dans des conditions compatibles avec les revenus de cette tranche de population à revenu moyen.

Les institutions agréées seraient encouragées à créer des plans d'épargne pour permettre l'acquisition de la parcelle et la construction du logement aux conditions réalistes.

d) Encadrement du marché locatif

Compte tenu de la faiblesse des revenus, il demeurera encore des ménages qui ne pourront acquérir un logement. L'Etat aura la responsabilité particulière de s'assurer que les locaux loués soient dotés d'équipements décents, en particulier d'eau potable et de lieux d'aisance acceptables. Le crédit aux installations sanitaires est conçu pour aider dans cette voie, y compris dans les zones existantes lors de leur restructuration.

e) Recouvrement des coûts

L'objectif est d'assurer le recouvrement des coûts pour permettre la réplicabilité et garantir ainsi la pérennité du système selon le principe suivant:

- Prise en charge par l'Etat ou la collectivité locale des coûts des infrastructures primaires et des équipements non marchands. Recouvrement au travers de la fiscalité.
- Equipements marchands pris en charge par la collectivité locale. Recouvrement par contrats et par fiscalité.
- Réseaux de proximité. Recouvrement direct.
- Entretien des infrastructures et équipements.
- Le financement de l'habitat rural s'effectuera selon les mêmes principes avec l'apport des ONG fonctionnant dans le secteur qui apporteront leur encadrement.

CHAPITRE 2 : Développement social et élimination de la pauvreté

La situation géographique de la République Centrafricaine constitue un sérieux handicap dans la construction des logements. Le pays est totalement enclavé et dépourvu des installations industrielles susceptibles de fournir des matériaux de construction à bon marché. Le pays connaît d'énormes difficultés pour maîtriser l'inflation des coûts des matériaux de construction qui sont pour la plupart importés.

Les matériaux tels que le ciment ou le fer peuvent à eux seuls influer sur le coût le la construction. Ces matériaux ont un prix variable suivant les saisons et ne sont pas à l'abri des spéculations pendant les périodes de pénuries périodiques.

2.1. Analyse de la situation existante

La République Centrafricaine détient un patrimoine assez considérable en matériaux parmi lesquels on peut citer : les branchages (palme -bambou - arbuste - roseau...); les lianes, et rotins; le chaume, les écorces de bois, les feuilles; le banco et la latérite; les moellons, le sable, le gravier, les parpaings de terre, la brique cuite; le bois etc.

Ces matériaux facilement disponibles, ont des qualités techniques et thermiques idéales pour le climat du pays. Leur production devrait être rapidement développée et leur consommation encouragée. La brique de terre, compte tenu de son coût et de sa disponibilité en matière première devrait jouer un rôle primordial dans l'habitat.

Malheureusement, il se pose un problème au niveau de l'offre et de la réglementation. La demande est nettement plus forte que la production industrielle ne peut satisfaire au grand bonheur du secteur informel mal organisé et mal encadré qui commercialise les briques cuites en dehors des normes requises (cuisson insuffisante, dosage et compactage mal fait...) et qui expose le pays à une grave crise écologique par l'utilisation des arbres pour la cuisson des briques.

La construction en bois présente de nombreux avantages du point de vue coût et des potentialités multiples dans l'assemblage ainsi que des solutions optimales du point de vue économique.

Le plus grand problème qui se pose à la filière du bois est celui de sa commercialisation.

Bien que ce matériau soit produit localement, son coût reste encore loin de la portée des ménages à faible revenu. La commercialisation du bois est plus tournée vers l'exportation. De plus, certaines régions telles que le nord et l'est du pays connaissent des difficultés d'approvisionnement en raison de leur situation géographique et de la mauvaise qualité des routes sur toute l'étendue du territoire.

En fin, il existe un problème d'entretien quant à son utilisation dans la construction notamment l'attaque des champignons, les insectes.

La tuile qui est un matériau en terre et qui se complète naturellement avec les briques de terre n'est qu'à un stade d'expérimentation. De nos jours, ce matériau ne peut concurrencer la tôle 32/100 qui reste le matériau de couverture le plus utilisé par 61,5% de ménages. Un travail de promotion de la tuile serait nécessaire au niveau de la production et de la vulgarisation pour faire bénéficier les ménages à revenus faibles.

D'une manière générale, l'utilisation des matériaux locaux constitue pour de nombreux pays du tiers monde une alternative pour les familles à faibles revenus mais se heurte à plusieurs problèmes liés.

Ce manque de politique se traduit dans la pratique par un manque de planification concernant les usines, les sociétés et les petites unités de production qui pourraient contribuer au développement de l'industrie de production des matériaux locaux.

Néanmoins, malgré ces difficultés rencontrées dans l'utilisation des matériaux locaux, un fait se dégage dans la construction des logements en RCA. La construction avec des matériaux modernes " maison en dur" est en train de perdre de son importance au profit des constructions en briques cuites. On assiste à un retour progressif vers la source qui se fait tant bien que mal car mal assisté, mal orienté, et mal encadré. Ce revirement dans l'utilisation des matériaux modernes au profit des matériaux locaux doit être accompagné et dynamisé.

2.2. La promotion de l'égalité sociale dans le développement des établissements humains

Le secteur de l'habitat en RCA souffre d'un problème de capacité et de disponibilité en main d'œuvre qualifiée. La plupart des ouvriers sont formés sur le tas donc ne maîtrisent pas les nouvelles techniques de construction. Sur le plan du perfectionnement professionnel, il n'existe aucun programme concerté de formation dans le domaine de l'habitat.

Une stratégie en matière d'habitat pour qu'elle soit efficace doit inclure tous les acteurs de la vie sociale, culturelle, économique et doit se situer au niveau de la masse.

S'agissant de groupes sociaux aux ressources financières en équilibre précaire, l'habitat constitue l'élément fondamental de toutes les composantes du cadre de vie.
Par ailleurs l'interdépendance de tous ces facteurs est tel qu'ils sont pratiquement indissociables. Il faudra donc pondérer les éléments du cadre de vie selon leur ordre d'importance variable selon les groupes mais les aborder d'ensemble, conscients de leur caractère indissociable.

Une vertu de l'habitat est qu'il représente un élément unificateur de l'ensemble. Les services de santé par exemple, n'auront pas d'impact durable tant que l'environnement physique de la famille restera insalubre. L'intervention sur l'habitat

doit ainsi permettre de coordonner les approches et d'exprimer des objectifs sectoriels tangibles relevant simultanément des diverses disciplines participantes.

Les programmes ou projets initiés par les communautés populaires se heurtent à la faiblesse des ressources que ces groupes sont à même de mobiliser directement. S'ils perçoivent clairement la nature de leurs attentes, les habitants rencontrent des difficultés pour les formaliser sous forme de projets concrets et réalisables.
Leur capacité d'exécution est elle même limitée, à la hauteur de leur moyens financiers, rendant indispensable le recours à l'extérieur.

La limitation des moyens des services publics impose à ceux ci de placer leur contribution en position catalytique des efforts déployés par le public. Il faut ainsi éviter d'engager les fonds publics dans des actions excessivement consommatrices de ressources et sans contrepartie du milieu lui même. Celui ci doit aussi comprendre qu'il n'obtiendra pas d'engagements à fonds perdus, pas plus aujourd'hui qu'hier, et que tous les apports sont financés par quelqu'un dont la capacité a des limites en regard des besoins de la grande majorité démunie.

Les établissements humains de la multitude la plus dépourvue sont faits de nombreux éléments matériels qui composent le cadre des activités journalières. Si l'équilibre de ces composantes est précaire, il est le garant des conditions de survie des familles les plus exposées. Le maintien de cette cohésion est essentiel.

A la faveur des programmes d'habitat, les actions menées parfois depuis longtemps par les services sociaux trouveront un renforcement de leur cohérence par l'expression matérielle des activités d'amélioration matérielle dans les quartiers et dans les villages. La synergie devrait s'en trouver renforcée grâce à des résultats plus tangibles, parce que plus visibles, engendrés par les améliorations matérielles.

Les actions conjuguées des services devront être ciblées. Le caractère des interventions diversifiées à multifacettes impose de les focaliser pour éviter la dispersion et pour se placer là où l'effet sera le plus bénéfique. Cette attitude dicte aux intervenants, services nationaux et opérateurs extérieurs d'être très soigneusement à l'écoute des intéressés pour répondre à leurs aspirations.

CHAPITRE 3 : Gestion environnementale

La structure de base de la ville de Bangui a été léguée par la colonisation. La ville administrative commerçante et résidentielle est au départ établie sur le bourrelet de berge en bordure du fleuve; la ville africaine se place en piémont des collines; l'aéroport de l'époque et la zone militaire s'insèrent en césure entre les deux communautés.

La législation foncière et les documents de planification urbaine qui viennent en appui sont aussi d'inspiration occidentale introduisant le droit de propriété issu du code civil comme et des réglementations urbaines reprises des modalités européennes.

Par la suite, des plans directeurs sont établis en 1972 pour Bangui et pour sept (7) villes provinciales. L'étude de Bangui intervient à la faveur du déplacement de l'aéroport qui libérait donc une zone urbaine intermédiaire. Son concept se fonde sur la notion de Zoning qui prévalait dans les pays industrialisés à l'époque dans une optique de séparation radicale des activités, concept modulé depuis lors. Dans une société africaine, il se justifiait encore moins face au rythme pondéré du développement et ne correspondait pas non plus aux traditions locales.

L'opportunité offerte par la libération des emprises de l'aéroport n'a pas non plus été saisie par les autorités nationales si bien qu'à part quelques réalisations il s'est en général développé un début d'urbanisation sans grand contrôle. Ces implantations anarchiques s'intensifieront avec l'immigration urbaine consécutive à la crise économique des années 90.

3.1. La gestion de la situation urbaine moderne

Le déséquilibre ambiant entre les zones urbaines et rurales provient essentiellement de deux sources; d'une part, le développement moderne des fonctions tertiaires qui trouvent naturellement leur expression et leur place dans les formes d'organisation centralisées au niveau urbain de la Capitale et des principales autres villes; d'autre part, l'insuffisance d'impact économique et social dans des régions au peuplement dispersé et d'accès difficile.

La coexistence simultanée de ces deux dynamiques, l'une impulsée par l'attrait des emplois générés par les activités tertiaires, l'autre par la faiblesse des opportunités offertes en regard d'une natalité soutenue. Les efforts de modernisation des outils de la production des secteurs primaire et secondaire dont on attendrait des retombées locales importantes vont dans le sens de la productivité et concourent peu dans leur ensemble à la promotion de l'emploi local..

L'afflux considérable des migrants vers Bangui a conduit très vite à l'hypertrophie urbaine aggravée par l'incapacité des autorités de suivre la progression démographique en procurant les services urbains, techniques et sociaux.

La situation résultante présente un caractère explosif en ville où les conditions journalières d'existence deviennent très difficiles. Le désespoir est également présent dans les campagnes et met en péril le futur économique et social du pays.

Par rapport à cette montée en puissance de la population qui constitue un danger évident pour la société urbaine, et plus encore pour le développement économique du pays, une politique urbaine est désormais nécessaire à travers deux axes principaux, le rééquilibrage "Capitale - Provinces" et la prise en compte de l'habitat non planifié.

3.2. Les bases d'un réaménagement progressif

Le concept d'une dynamique d'aménagement devrait être reconsidéré à partir de la problématique réelle de pauvreté, de natalité élevée, d'immigration urbaine explosive et de l'incapacité structurelle à répondre à un tel défi avec les moyens classiques existants. C'est le passage impératif pour pouvoir se placer dans une perspective d'objectifs économiques, politiques et sociaux réalistes.

Le mode d'occupation du sol et les réglementations urbaines qui en résulteront seront alors l'expression des préoccupations et des aspirations véritables du public, et deviendront crédibles.

Cette même démarche s'appliquera aux villes provinciales dont la progression démographique est également sensible. Et d'ailleurs, il faudra craindre que des efforts significatifs consentis sur Bangui, la régularisation foncière par exemple, n'accélèrent le mouvement migratoire et de ce point de vue, une grande responsabilité pèsera sur les structures d'aménagement du territoire pour mener une politique de rééquilibrage d'une même intensité dans les régions.

Si le développement de l'habitat doit partir de la population des quartiers, c'est à dire aller du particulier vers le général, il doit cependant s'insérer dans un cadre global du développement déterminé par les traits génériques de la morphologie urbaine, caractéristiques physiques, économiques, sociales.

Le principe même de la planification dans l'action sera de se doter des outils de la globalité du développement urbain, là où les données sont intangibles (climat, configuration physique, grands flux de population, acquis de l'existant etc.) et là où la cohérence de la progression doit être assurée.

Cette approche prévaudra au plan physique de la répartition et de l'affectation des espaces; elle conviendra également au plan des prévisions techniques, voies primaires, assainissement primaire, production et acheminement de l'énergie, production et adduction d'eau, télécommunications. Il faudra donc parler d'un ensemble de schémas orientation dans un cadre global définissant les aspects spécifiques intangibles en amont de l'aménagement urbain.

3.3. Propositions d'actions

Il s'agira de mettre en œuvre :

3.3.1. Plan d'Urbanisme de Référence (PUR) qui doit permettre :

- de localiser les zones d'habitation et d'activités à créer ;
- de localiser les zones d'aménagement différé ou il convient de créer des réserves foncières (ZAD) ;
- de localiser les grands équipement d'infrastructure et de superstructure ;
- de prévoir les actions de rénovation, de restructuration et de restauration des milieux bâtis ;
- de canaliser les grand investissements privés ou semi-privés.

3.3.2. La mise en place des équipements d'accompagnement

- *voirie*: Réhabilitation des voies existantes. création de nouvelles voies primaires dans les quartiers existants.

La maîtrise des installations sans contrôle passera par une exécution rapide de grands maillages dans les zones périphériques et l'aménagement de lotissements populaires dotés au moins des infrastructures élémentaires.

- *drainage* : Poursuite des travaux de réhabilitation de grandes collecteurs et ouverture de nouveaux collecteurs dans les zones en croissance qui seront planifiées.

- *marchés*: Une trentaine de marchés ont été identifiés pour leur mise hors d'eau, leur drainage, la réalisation de plates-formes et la construction de superstructures.

En préalable à cette série d'interventions planificatrices, la base cartographique urbaine doit être constituée par l'exécution d'une photo aérienne du Grand Bangui, sa restitution photogrammétrique et leur transcription en une base de données urbaine d'abord foncière mais aussi polyvalente inter services. Une photo, en général au 1/ 40 000, sa restitution au 1/5 000 et si possible son agrandissement au 1/2000 sont appropriés. La carte existante. à partir du 1/20 000 ne permet pas de travail sérieux.

La relance opérationnelle de l'aménagement urbain s'effectuera en utilisant les apports extérieurs potentiellement disponibles dans une approche socialement mieux équilibrée.
Dans les zones non planifiées qui composent de fait l'essentiel de la ville, l'organisation spatiale est pratiquement déterminée et l'occupation traditionnelle définit déjà les limites et le parcellaire, plus ou moins.

Chapitre 4 : Développement économique

La mise en parallèle des moyens disponibles et des efforts personnels montre que les habitants attachent beaucoup d'importance à leur logement. Aussi rudimentaire que puisse globalement paraître leur habitat, le taux relatif d'effort des familles en regard de leurs ressources se montre supérieur à celui de la collectivité publique. Il est donc essentiel de partir de la collectivité populaire lorsqu'elle démontre ainsi son engagement pour l'amélioration de ses conditions matérielles d'existence.

Le support aux collectivités d'usagers s'établira au travers de toutes les composantes de leur cadre de vie en tenant compte de critères de sélection en rapport avec les orientations du Plan, tels que :

4.1 .Niveau de développement socio-économique et d'équipement

Dans le cas courant, la priorité sera donnée au rattrapage des déficits en aménagement. C'est ainsi que les quartiers urbains non structurés pourront faire l'objet d'une remise en ordre prioritaire aux fins de les intégrer dans la légalité foncière et d'y implanter à terme une politique de rémunération des services urbains, consentie par tous les usagers sur une base équitable et réaliste.

En province, où l'équipement en infrastructures s'effectue surtout selon les priorités de la production, le rattrapage est encore plus crucial pour dépénaliser entre elles les régions les moins productives.

Les priorités sectorielles dans les programmes de développement seront appréciées en fonction des impératifs spécifiques locaux. Cet aspect se relie aux plans généraux développés par les services en regard de leurs programmes techniques ou sectoriels spécifiques. La politique de modernisation des réseaux notamment sera reconnue comme une donnée prioritaire des programmes d'aménagement.

4.2 .Construction d'une capacité d'entreprise en charge du développement de leur habitat par les groupes sociaux dans leurs communautés de base.

En dépit des apparences lénifiantes, les services font montre d'une grande réserve à l'égard des instances populaires véritables qui affichent à leur tour leur méfiance à l'égard des pouvoirs publics et de leurs agents. Ces réticences montrent que la ligne de commande verticale du haut vers le bas demeure et qu'elle rencontre la résistance communautaire.

L'intervention au profit de l'habitat doit s'établir en fonction du degré de participation effective des communautés considérées. Selon leur niveau d'organisation communautaire, les collectivités populaires deviennent autant d'interlocuteurs avertis aptes à concevoir et à participer aux projets d'intérêt collectif liés à l'habitat pour peu qu'on les épaule dans la définition et l'organisation des opérations d'amélioration liées à leur conditions de vie.

Comme il se produit déjà dans certains secteurs, l'apport des services doit être décentralisé c'est à dire qu'il s'exerce directement sur le terrain au contact des groupes populaires.

4.3. Partir des besoins ressentis et de la capacité contributive de la population

L'habitat est abordé globalement en le situant au cœur de l'amélioration du cadre de vie des populations défavorisées qui composent l'essentiel du peuplement national.

Si le logement proprement dit peut être placé par les intéressés après la santé ou l'emploi, il en va différemment lorsque l'habitat inclut l'environnement physique qui se relie aux accès, aux prestations essentielles comme l'eau contrôlée, à la salubrité de l'environnement physique immédiat et des latrines conformes aux règles d'hygiène, autant d'éléments ressentis comme facteurs de sécurisation et de meilleure santé. Les usagers ne s'y trompent pas et ne font pas l'amalgame simpliste entre l'habitat et le logement.

Le programme s'assignera de favoriser un auto développement assisté des collectivités locales, rurales et urbaines, pour leur permettre de prendre en mains le processus de leur développement (formation, concertation, organisation), d'accéder aux services de base en infrastructures collectives et en équipements sociaux essentiels, d' améliorer les logements et leurs prolongements, de promouvoir les activités économiques, génératrices de revenu.

Cette approche ressort déjà de l'intervention des services dans certains secteurs, santé notamment, et il s'agit donc pour l'habitat de rejoindre cette dynamique pour permettre aux collectivités de prendre en mains et consolider l'auto-développement de leur environnement physique et social.

La faiblesse des moyens institutionnels disponibles pour les établissements humains provient principalement de l'absence de ressources financières qui devraient provenir de la fiscalité urbaine, essentiellement taxes foncières et taxes d'habitation. La fonction cadastrale est exsangue et limitée au recouvrement des droits d'enregistrement sur le nombre très restreint des constructeurs soucieux généralement d'accéder au crédit- construction.

Il sera important de rompre ce cercle vicieux de la carence des prestations liée à l'absence de ressources financières pour convenir et faire comprendre aux usagers et peut être aux décideurs que rien n'est gratuit et que les services sont toujours payés par quelqu'un, à un moment ou à un autre. Chacun devra contribuer à la mesure de ses moyens aux services collectifs qui lui seront distribués. La subvention aux plus faibles doit être envisagée transversalement à partir des revenus élevés qui reçoivent de meilleures prestations et supportent ainsi la promotion des zones populaires.

4.4. Support renforcé aux activités génératrices de revenu

Dans la situation financière qui est celle de l'Etat centrafricain, l'amélioration du revenu est une préoccupation prioritaire, surtout en ville où la subsistance dépend étroitement de l'économie monétaire.

Par ses composantes d'aménagement et de construction, l'habitat offre cette possibilité directe de création d'emplois peu qualifiés, c'est à dire accessibles à la grande majorité. La construction est donc autant génératrice d'une redistribution des revenus que consommatrice de ressources.

Cet aspect est très directement perçu par les usagers à qui il arrive de voir le travail alloué à des personnes étrangères à la zone d'intervention. Les actions techniques qui n'intègrent pas cette dimension sociale directe doivent être corrigées, dans les programmes d'habitat.

Chapitre 5 : Gouvernance

5.1. La promotion de la décentralisation, gage d'une gestion transparente

Cette détermination indispensable doit s'exprimer tant au niveau du pouvoir politique que de la fonction publique, bras séculier de l'Etat. Le pouvoir et la fonction publique sont étroitement liés parce que les Gouvernants sont généralement issus de l'administration, véritable creuset de la fonction politique, et parce que cette même fonction publique prépare les options qui permettront au Pouvoir de décider des orientations nationales.

Les options qui sont ici suggérées pour conduire les activités d'amélioration des établissements humains sont lourdes de conséquences. Elles impliquent de reconnaître que la très grande majorité est très pauvre, que l'appareil de l'Etat est lui même dans l'incapacité de traiter sérieusement les problèmes d'habitat de cette masse déshéritée, et que dans l'ensemble une politique saine de l'habitat s'assignera d'accompagner les efforts personnels consentis par les habitants pour l'amélioration du cadre physique de leur existence.

L'orientation politique qui en découle rejoint sans ambiguïté la ligne d'action déclarée du Gouvernement de lutte contre la pauvreté, une orientation supportée par le PNUD.

Les dispositions structurantes de l'organisation territoriale doivent être établies dans le respect des réalités paysannes. La loi de 1961 relative à l'urbanisme s'est traduite par l'établissement de plans d'urbanisme pour les principales villes de l'intérieur, documents approuvés de 1966 à 1969. Ceux ci ne tenaient pas compte de la réalité d'un monde paysan s'urbanisant dans les villes pas plus qu'ils ne prenaient réellement en compte la relation de symbiose à conserver ou établir avec la zone d'impact économique politique et social de leur périphérie rurale. Les plans n'ont jamais été révisés et sont donc très rapidement devenus caduques. Le développement s'est effectué en dehors de leurs prescriptions.

Pourtant la désertification de ses campagnes est un trait caractéristique de la RCA et l'accroissement des villes de l'intérieur doit être plutôt vu comme un stade migratoire intermédiaire vers la capitale, objectif ultime.

La nouvelle constitution de 1995 préconise de remédier à cette évasion en orientant la décentralisation du pouvoir administratif vers les provinces mais les dispositions prises l'ont été dans un cadre plutôt formel, sans réelle efficacité au plan de l'aménagement.

Le processus de la mise en place des principaux équipements techniques et économiques selon les besoins de la productivité régionale accroît le déséquilibre originel entre les régions à fort potentiel et les régions aux ressources limitées.

Les collectivités locales et les communautés de base doivent se porter conjointement responsables pour la réalisation et la maintenance des infrastructures secondaires et des équipements de proximité.

La responsabilité familiale et individuelle directes interviennent pour la construction et l'entretien du logement et de son environnement de proximité.

5.2. La promotion de la participation populaire

5.2.0. Par la cohésion interne des collectivités de base

La communauté doit être soudée et faire preuve d'un engagement collectif pour les réalisations projetées. Cette cohésion permettra de lever par anticipation les contraintes internes qui pourraient faire obstacle à l'exécution, comme par exemple les déplacements de familles situées dans les emprises, problème dont la résolution ne devrait pas s'effectuer dans l'urgence de la mise en œuvre.

5.2.1. Par l'instauration d'un partenariat actif

Les divergences ou réticences qui ressortent des différentes analyses incitent à vigilance quant à la nécessité d'une identité d'objectifs et de méthodes entre les entités participantes, qu'il s'agisse des services nationaux ou locaux, des groupes communautaires issus de la population, des institutions ou des ONG coopérantes. Le consensus préalable est le gage d'une bonne réussite.

Dans la continuité verticale qui va du Gouvernement aux populations, chaque niveau d'intervention doit avoir sa placé, ses moyens et ses tâches effectives définies. L'accès aux communautés d'usagers au travers des instances municipales ou locales devrait être un passage obligé. Si cette voie n'est pas susceptible d'être objectivement efficace dans l'état actuel des choses, au moins devrait on s'obliger à transiter par l'association étroite des instances locales au processus de conception, de formalisation et d'exécution.

Au niveau des populations, leurs groupes représentatifs sont des partenaires à part entière dont les points de vue doivent être à l'origine des projets, les services publics, les aides extérieures et les associations du type ONG étant là d'abord pour les accompagner dans leurs entreprises. L'intérêt public qui relève de la responsabilité des services peut évidemment prendre le pas dans la transparence lorsque les circonstances l'exigent.

5.2.2. Degré de préparation des actions multi-sectorielles en cours ou programmées

Les populations dont on attend qu'elles initient ou présentent des projets d'intérêt commun peuvent ne pas être en mesure de les formuler et de les conduire avec leurs moyens intrinsèques. L'apport des services nationaux et des associations extérieures permet de formaliser les projets dans un cadre qui permet d'en étudier le contenu, d'en assurer le financement, puis de les conduire à bien.

Au vu des expériences négatives ou incomplètes, l'accomplissement de ces tâches n'est pas si simple, particulièrement en regard des composantes sociales qui sont plus aléatoires et plus difficiles à maîtriser. L'évaluation préalable des composantes des projets envisagés et de la disponibilité des moyens prévus par les parties est impérative. Il serait illusoire de se lancer dans des entreprises qui ne recueillent pas le consensus.

Chapitre 6 : Coopération Internationale

Le manque de ressources de l'Etat, mais surtout l'absence pendant de nombreuses décades, d'une véritable stratégie en matière d'établissements humains, sont les causes principales de la faible performance de la République Centrafricaine dans ce domaine.

C'est pour pallier à toutes ces insuffisances que la Coopération Internationale est sollicitée pour appuyer les actions ci-après, contenues dans le programme cadre 2000-2006 de la République Centrafricaine.

Chapitre 7 : Actions et initiatives

Pour asseoir une politique de l'habitat sur des bases saines, la mesure prioritaire est que les principaux textes législatifs en vigueur soient revus dans le sens de leur adaptation aux réalités nationales et surtout aux nouvelles orientations pour un habitat d'inspiration traditionnelle adapté aux personnes à faibles ressources.

La nouvelle approche en la matière devant se traduire de la façon suivante :

7.1. Assurer l'accès au foncier pour toute la population

La première mesure à prendre serait de faciliter l'accès au foncier. L'un des éléments essentiels de cette mesure étant d'offrir au public des terrains équipés en infrastructures de base accessibles à toutes les couches sociales au travers du crédit.

7.2. Amélioration de l'environnement physique immédiat des familles

Pour cela il faut :

- Faciliter la construction de l'habitat traditionnel par une assistance technique au niveau du choix des matériaux de construction, le perfectionnement de la main-d'œuvre locale ;

- Améliorer la qualité du logement sur le plan sanitaire par la promotion des latrines améliorées ;

- Permettre l'accession à l'eau potable par l'aménagement d'un espace point d'eau bien évacué ;

- Permettre aux ménages de se procurer les services sociaux éducatifs et sanitaires.

7.3. Les matériaux locaux

Pour réduire la dépendance en matériaux de construction importés, l'Etat doit asseoir une véritable politique de promotion et de vulgarisation des matériaux locaux. Il doit :

- Promouvoir les activités de recherche afin de mettre au point les nouveaux matériaux basés sur les ressources locales (terre, bois, etc....) en faisant ressortir une nomenclature de matériaux selon les régions de la République Centrafricaine ;

- Mettre en place une structure en vue d'assister techniquement les structures de production des matériaux locaux et assurer la formation du personnel pour permettre à la main d'œuvre d'atteindre une bonne maîtrise de la technologie de mise en œuvre ou de fabrication de ces matériaux ;

- Mettre en œuvre une véritable politique de promotion de matériaux par la construction en République Centrafricaine des édifices publics, des équipements socioculturels avec les matériaux locaux ;

- Favoriser l'implantation des petites unités de production des matériaux locaux (tuiles, briques cuites, briques de terre stabilisée...) en exonérant totalement ou partiellement les taxes sur les matériels et les équipements nécessaires à la réalisation de l'investissement ;

    - Faciliter l'accès aux lignes de crédits et micro-crédits pour l'implantation des petites et moyennes entreprises de construction ;

    - Revoir la politique de la commercialisation du bois en République Centrafricaine en privilégiant la consommation au niveau local ;

    - Encourager les coopératives de matériaux de construction ;

7.4. Assistance à l'auto-construction.

L'auto-construction constitue une solution de substitution idéale pour les ménages à faible revenu. Plusieurs actions peuvent être envisagées pour redynamiser ce secteur :

- Assister les collectivités (coopératives, associations....) dans l'exécution de leurs projets d'habitat ;

- Rationaliser l'auto-construction souvent exécutée sans beaucoup de supervision, contrôle, assistance technique par la formation ;

- Assurer l'encadrement et l'organisation des auto-constructeurs et des tacherons ;

- Renforcer les actions de l'ONG "Habitat pour l'Humanité" dans le cadre d'un accord de partenariat avec un cahier des charges bien précis ;

- Contribuer à la vulgarisation des méthodes et techniques locales simples de construction selon les régions et selon les types de matériaux utilisés.

7.5. Relancer les actions immobilières sur de nouvelles bases.

La création des sociétés immobilières par l'Etat n'est pas une approche à encourager car les réalités socio-économiques de la R.C.A ne lui permettent pas d'intervenir financièrement de manière massive. Par contre l'Etat pourrait mettre en place un cadre fiscalo-juridiique devant favoriser la prise en charge par le secteur privé de la création des sociétés immobilières.

7.6. Recouvrement intégral des coûts des services collectif.

La population à très faible revenu est traditionnellement la moins subventionnée car l'aide financière profite le plus souvent à des privilégiés. On peut voir par exemple que l'eau achetée à la pompe et transportée manuellement revient beaucoup plus cher aux familles vivant dans les quartiers sous équipés.
En dépit des apparences, le nouvel état de choses introduit par le recouvrement des coûts va dans le sens d'une plus juste répartition sociale des efforts.

7.7. Péréquation entre les groupes sociaux pour supporter les coûts d'aménagement

La péréquation s'exerce le plus aisément lors de l'attribution des terrains lotis où la tranche des revenus les plus faibles reçoit des terrains plus petits et dotés d'un niveau d'équipement plus limité alors que le groupe à plus fort pouvoir d'achat acquiert les terrains équipés, par paiement au comptant et à un prix supérieur justifié par une meilleure localisation et un meilleur équipement.