République du Congo - PNUD - CNUEH

**Conférence mondiale sur
l'habitat (Istanbul, Juin 1996)**

Rapport national

Version n° 1

APOKO-ICE François
Consultant

Brazzaville, Mars 1996

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE	3
EVALUATION DE LA SITUATION ET DES TENDANCES.....	3
Evaluation de la situation : les indicateurs clés essentiels	4
Informations de base	4
Indicateurs urbains	8
MODULE 1 : DEVELOPPEMENT SOCIO-ECONOMIQUE.....	8
MODULE 2 : INFRASTRUCTURES.....	9
MODULE 3 : TRANSPORT	11
MODULE 4 : GESTION DE L'ENVIRONNEMENT.....	13
MODULE 5 : AUTORITES LOCALES.....	14
Indicateurs pour le logement.....	18
MODULE 6 : LOGEMENT ABORDABLE ET ADEQUAT.....	18
MODULE 7 : FOURNITURE EN LOGEMENT.....	20
Les tendances	23
Le contexte macroéconomique.....	23
LA STRUCTURE DE L'ECONOMIE	26
Les politiques d'ajustement.....	31
Les programmes d'ajustement structurel	31
La dévaluation du franc CFA	32
Les actions d'accompagnement.....	33
Impact de l'évolution des équilibres économiques.....	33
DEUXIEME PARTIE	35
BILAN DES POLITIQUES.....	35
Financement du logement et de l'urbanisme	36
Evolution du cadre juridique	36
Les activités des constructeurs et des promoteurs	38
Le financement du logement.....	38
Décentralisation et gestion des villes	40

TROISIEME PARTIE.....	43
SELECTION DES MEILLEURES PRATIQUES.....	43
Appui au système de crédit pour les femmes du secteur informel.....	44
QUATRIEME PARTIE.....	46
PLAN D'ACTION NATIONAL.....	46
Programme quinquennal de production et de gestion foncière pour la ville de Brazzaville	47
Programme quinquennal de production de logements adaptés de la ville de Brazzaville	49
Programme quinquennal d'amélioration et de protection de l'environnement de la ville de Brazzaville	50
Programme quinquennal de fourniture des services urbains et gestion de la ville de Brazzaville	52

INTRODUCTION

La méthode sous-tendant l'élaboration de cette première version du rapport national a consisté, pour le consultant, à effectuer des opérations suivant le processus ci-après :

- ETAPE N°1 : Prospection et constitution des supports documentaires appropriés (bibliographie physiquement établie);

- ETAPE N° 2 : Sensibilisation par écrit, des divers acteurs qui sont impliqués dans la préparation dudit rapport, cette implication étant justifiée par les domaines d'intérêt du rapport, tel que cela apparaît à travers le guide du CNUEH. Il s'est agi, pour le consultant, d'expliquer les objectifs de la démarche qu'il a entreprise, de livrer quelques informations sur ce qu'est le <<programme mondial des indicateurs>>, sur le niveau actuel de participation congolaise audit programme, et sur la préparation congolaise de la conférence mondiale sur l'habitat (Istanbul , Juin 1996)

A propos de ce dernier point, le consultant avait pris soin de joindre à chaque correspondance des photocopies de documents du CNUEH, documents aptes à édifier les acteurs sur la définition des << meilleures pratiques >>, sur les critères correspondants, et sur quelques exemples de << pratiques performantes >>. Vingt Ministères , les Mairies et Quinze ONG et Associations ont reçu les courriers du consultant.

- ETAPE N°3 : Organisation des séances de travail du consultant avec les responsables des services des Ministères, des Mairies, et avec des Dirigeants d'ONG et des Associations.

L'objet des séances de travail variait en fonction de la nature des activités exercées ou développées par les acteurs.

Pour le consultant, le bien-fondé de cette opération résidait en la mise à contribution, dès le départ, des divers acteurs. De sorte que, une fois représentés au séminaire national ou au comité national, tous les acteurs non seulement se retrouveraient dans les analyses ou évaluations des activités relevant de leurs secteurs respectifs, mais aussi conforteraient les débats ou les échanges en séminaire ou en comité national.

C'est également au niveau de cette étape que le consultant s'est fortement attaché à compléter les supports documentaires du projet du rapport national.

- ETAPE N°4 : Exploitation des données documentaires et d'entretiens, et rédaction de la première version du rapport.

Cette première version, qui sera soumise à l'appréciation des divers acteurs réunis en séminaire-atelier, a valeur de test. C'est pourquoi compte tenu des exigences de programmation, certains thèmes n'ont pu être examinés dans le cadre de ce test. Cependant il demeure évident que le rapport final (version n°2), qu'inspireront les contributions attendues des seminaristes, devra manifester la prise en compte de tous les domaines visés par le guide du CNUEH.

PREMIERE PARTIE

**EVALUATION DE LA SITUATION ET DES
TENDANCES**

EVALUATION DE LA SITUATION : LES INDICATEURS CLES ESSENTIELS.

INFORMATIONS DE BASE

Indicateur D1 : Usage du sol

Répartition des terrains à Brazzaville

Type de terrain	Surface en km2	% par rapport à la surface totale
Espaces naturels (non aménagés et non bâtis)	13,06	9,17
Terrains occupés par l'habitat (aire urbaine, tous types)	111,93	78,60
Terrains occupés par les activités	7,17	5,03
Terrains occupés par les équipements	10,23	7,18
TOTAL GENERAL	142,39	100 %

Brazzaville, dans ses limites administratives actuelles, s'étend sur 142,21 km² de terre ferme et de 0,18 km² d'eau, constituée exclusivement du cours d'eau " Djoué ".

La superficie de 142,39 km² ne prend pas en compte les surfaces occupées par l'habitat qui se développe en aire métropolitaine, faute d'une évaluation viable.

Néanmoins, en dépit de cela, le taux d'occupation de l'agglomération par l'habitat (78.60 %) constitue un indice de la forte urbanisation de Brazzaville, avec Pointe-Noire, concentrant à elles seules près de 55 % de la population nationale.

La décomposition des terrains occupés par les activités montre que le maraîchage et activités assimilées occupent 6,65 km², soit 92,74 % de cette superficie spécialisée.

Indicateur D2 : Population (1994)

	Population par sexe	% par rapport à la population totale
La ville proprement dite		
Hommes	469,348	50,07
Femmes	467,950	49,92
L'ensemble du pays		
Hommes	1 254 288	48,66
Femmes	1 323 197	51,33

Indicateur D3 : Taux de croissance de la population

	Taux de croissance
La ville proprement dite	6 %
L'ensemble du pays	3,5 %

L'enquête sur les ménages de Brazzaville, effectuée par le BEBATP en 1992, a permis d'établir le taux de croissance à 6 %. Le RGPH - 84 l'avait établi à 5,7 %

Indicateur D4 : Ménages dirigés par les femmes (1994)

	Nombre total de ménages dirigés par les femmes	Taux annuel de formation de ménages féminins
La ville proprement dite	49 558	13,27 %
L'ensemble du pays	153 412	10,30 %

Indicateur D5 : Taille moyenne des ménages (1994)

Ville	6,54
Pays	5,41

L'enquête-ménage de Brazzaville a permis de découvrir qu'en 1992, chaque " famille " était composée de 6,43 personnes en moyenne. En 1984, suivant le RGPH, elle était de 5,64. En 4 ans (1992 - 1996) la taille moyenne des ménages à Brazzaville a connu une croissance de 14 %, soit un accroissement moyen annuel de 1,75 %.

Celle du Congo était en 1974 de 5,03 et 5,04 en 1984 soit un taux de croissance en 10 ans de 3,77 %. Seulement la variation annuelle moyenne est de 0,37.

Indicateur D6 : Taux de formation des ménages (1994)

Ville	4,11 %
Pays	3,59 %

Le rapport d'enquête-indicateurs de Décembre 1995 donne l'occasion de saisir qu'à Brazzaville les ménages se sont constitués, au cours de la décennie 1984 - 1994, à un niveau moyen annuel beaucoup plus important que celui du Congo, pour la même période.

Indicateur D7 : Distribution des revenus des ménages.

Répartition des revenus annuels des ménages :

De Brazzaville (source : BEBATP, enquête-ménages 1992)

Revenu (FCFA)	< 100 000	100 000 - 200 000	200 000 - 300 000	> 300 000
Répartition	25,47 %	41,13 %	17,05 %	14,33 %

Du pays (source : Direction générale du budget, Novembre 1995)

Revenu (FCFA)	< 100 000	100 000 - 200 000	200 000 - 300 000	> 300 000
Répartition	46,47 %	45 %	5,96 %	2,1 %

La statistique des revenus de Brazzaville est celle des revenus des ménages et non des chefs de ménages. Celle relative à la situation nationale exclut les effectifs du secteur privé et de celui des budgets de transfert. Elle ne concerne donc que les fonctionnaires gérés par le Bureau de la Solde, ainsi que les contractuels et Militaires en relevant.

Néanmoins les deux structures de distribution expriment essentiellement la même logique, celle de la diminution des effectifs au fur et à mesure que les revenus augmentent, nonobstant ce que l'on peut observer au niveau des deux premières tranches de revenu.

A Brazzaville, l'effectif situé dans la tranche < 100 000 F est supérieur à celui situé à la deuxième tranche.

Au plan national, la tendance est renversée. ce qui permet d'estimer que la proximité par rapport au seuil de pauvreté est plus grande au plan national qu'au plan urbain.

La structure de distribution des revenus au plan national porte la marque de l'application de deux mesures d'ajustement structurel, celle de la "déflation" et celle de la diminution des salaires de 27,5 % décidées en 1995, en dépit de la dévaluation du Franc CFA de Janvier 1994.

Indicateur D8 : Produit par habitant (1994)

De Brazzaville : 211 459 000 000 FCFA

Du pays : 964 400 000 000 FCFA

Le produit par habitant de Brazzaville est le produit urbain brut (PUB). C'est l'indicateur qui mesure la "richesse" d'une ville par tête.

Le rapport d'enquête-indicateurs de Décembre 1995 permet de l'établir, pour 1994, à 422 918 000 USD.

Le même rapport établit l'indicateur de la "richesse" nationale à 1 928 800 000 dollars US.

Indicateur D9 : Statut d'occupation des logements

Nombre de ménages ayant les atatus d'occupation suivants à Brazzaville en 1994 (source : PNUD-CNUEH, Rapport d'enquête indicateurs, Décembre 1995).

Statut	Effectif	Pourcentage
Propriétaires occupants	48 122	43,67
Accédants	762	0,69
Locataires en logements privés	45 672	41,44
Locataires en logement social	112	0,10
Occupation gratuites	15 152	13,75
Autres	370	0,33
TOTAL	110 190	100

Cette statistique établit la proximité qui existe entre propriétaires et locataires à Brazzaville. La part des ménages propriétaires est de 43,67 %, celle des ménages locataires est de 41,44 %. Ceci manifeste l'effort qu'il y a à réaliser à Brazzaville pour promouvoir le processus d'accession à la propriété.

INDICATEURS URBAINS

MODULE I : DEVELOPPEMENT SOCIO-ECONOMIQUE

Indicateur 1 : Ménages en dessous du seuil de pauvreté

Brazzaville : 48,35 % (1994)

Le pourcentage 48,35 représente en valeur absolue, un effectif de 453 183 ménages. En d'autres termes, il existe à Brazzaville 453 183 ménages considérés comme pauvres.

Ils le sont parce que le budget moyen annuel que chacun des ménages concernés affecte à l'alimentation est inférieur à 74 378 FCFA. Ce budget moyen mensuel constitue donc la ligne ou le seuil de pauvreté des ménages brazzavillois.

Ce seuil a été déterminé par l'enquête-indicateur de 1995, sur la base des données de l'enquête-ménage de 1992, et du taux d'inflation moyen calculé à Brazzaville à 42,5 % en 1994.

En 1992, ce seuil était établi à 52 915.

Malgré la baisse du taux d'inflation constaté à Brazzaville à 10 %, l'année 1995, caractérisée par la diminution des salaires des fonctionnaires de 27,5 % au moins, tendrait à augmenter le nombre de ménages situés en deçà du seuil de pauvreté.

En effet, la diminution des salaires est un indicateur de tassement du pouvoir d'achat ou de niveau de vie des ménages.

Indicateur 2 : Emploi informel à Brazzaville (1994)

En pourcentage de la population active : 50,39 %.

En 1992, cette part s'élevait à 38,94 %, alors qu'en 1984 elle n'était que de 22,84 %.

En valeur absolue, l'effectif des actifs dans le secteur informel en 1994 est estimé à 111 527 pour une population active globale de 221 296.

Cette estimation a été effectuée à partir des données du RGPH 84 et de l'enquête-ménage de 1992.

Indicateur 3 : Lits d'hôpitaux

Nombre de personnes par lit des secteurs public et privé à Brazzaville en 1994 : 572.

MODULE 2 : INFRASTRUCTURES

Indicateur 7 : Niveau de connexion des ménages

Réseau de distribution d'eau : 63 %

Réseau d'électricité : 44,93 %

Réseau d'assainissement d'eau pluviale :

Ces données, évaluées sur la base des données de l'enquête-ménage de 1992, manifestent le degré d'effort qu'il y a encore à effectuer afin d'améliorer les niveaux d'accès des ménages à ces services.

Les niveaux actuels justifient l'adoption, en 1993, par le Gouvernement de la loi-programme sur l'électrification et l'hydraulique. L'objectif fondamental de cette loi c'est de porter le taux de couverture à 80 % en milieu urbain à l'horizon 1998.

Indicateur 8 : Accès à l'eau potable

Ménages : 97,05 % (1992)

Indicateur A20 : source d'alimentation en eau (1992)

	Réseau public	Fontaine publique	Vendeur d'eau	Puits	Autres
Ménages	66 %	-	30,17 %	2,60 %	0,66 %

Indicateur 9 : Consommation d'eau (1994)

Par personne : 50 litres consommés par jour

Indicateur 10 : Prix médian de l'eau (1994)

Abonnement particulier : 2615 FCFA

Indicateur A23 : Pertes d'eau dans le réseau : 34,43 % (1994)

En 1992, les ménages brazzavillois manifestaient un taux d'accès à l'eau potable bien significatif. Néanmoins la décomposition de ce taux permet de constater que 30,17 % des ménages achetaient encore de l'eau en 1992. Ce qui est considérable.

Au regard des besoins quotidiens en eau d'un ménage brazzavillois (6,43 personnes), besoins estimés à une moyenne de 200 litres, la consommation de 50 litres est bien faible. Cela est imputable à l'importance des pertes d'eau dans le réseau, pertes situées à 34,43 %.

En effet, le rapport d'activités de la SNDE de 1994, livre des données ci-après, données permettant d'évaluer le niveau de pertes :

- Eau fournie : 21 562 193 m³
- Eau facturée : 14 137 240 m³

Ces pertes expriment la vétusté des installations qui finissent par altérer la qualité de l'eau, provoquant ainsi maintes maladies diarrhéiques et fièvres typhoïde, comme le montre le PNAE (1994)

Indicateur A23 : Type d'assainissement

L'assainissement à Brazzaville

	Pourcentage
Raccordement à un réseau collectif	
Fosses septiques individuelles :	15,4 %
Puits à infiltration sans traitement (latrine) :	45,75 %
Rejet direct dans le milieu naturel :	2,60 %
Fosse maçonnée vidangeable :	36,26 %

45,75 % des ménages brazzavillois utilisaient, en 1992, les latrines qui, construites de façon précaire et sans souci d'hygiène, exposent leurs utilisateurs aux mouches, cafards.

Ces latrines constituent un véritable danger pour les enfants. Certains cas de chutes d'enfants dans lesdits lieux ont été signalés.

36,26 % des ménages brazzavillois, pour la même période, utilisent les fosses maçonnées vidangeables.

Indicateur A26 : Pertes dans le réseau électrique : 36,08 % (1993)

Le niveau des pertes à Brazzaville

36,08 % d'énergie non transportée en 1993 jusqu'au consommateur manifestent les défaillances physiques du réseau. Le réseau SNE souffre de la vétusté de ses équipements. Ceci est à l'origine de la faible qualité des services, faible qualité matérialisée par d'incessantes fluctuations de courant et de coupures. Ceci explique la faiblesse de l'offre locale d'énergie électrique, obligeant la SNE à s'approvisionner auprès de la SNEL à Kinshasa.

MODULE 3 : TRANSPORT

Indicateur 11 : Modes de transport (1994)

Automobile privé : 10,26 %

Train ou tramway : -

Autobus réseau public : -

Taxi collectif ou minibus :

Motocyclette :

Vélo :

Marche à pied :

Indicateur 12 : Temps de transport à Brazzaville : 25 Min (1994)

25 minutes constituent le temps moyen journalier effectué pour les trajets domicile-travail (TDT). Elles ont été évaluées par une enquête à partir de 26 points de départ expressifs des TDT à Brazzaville.

Les 25 minutes sont essentiellement effectuées dans les parcours arrondissement - Centre ville.

Le Centre ville draine près de 70 % des trajets domicile - travail, localisant par là-même le même pourcentage d'emploi. L'étude socio-urbaine de 1979 l'avait déjà affirmé.

Indicateur 13 : Dépenses en infrastructures routières

Brazzaville : 161,722 FCFA par tête d'habitant

Le financement d'opérations de construction, d'aménagement et d'entretien des voies de communication dans le ville de Brazzaville, a présenté, sur trois années (1991 - 1993) un taux de croissance de 61,06 %. Ce qui représente un taux annuel de 20,35 %. En valeur absolue, l'on peut observer la progression ci-après :

- 1991 : 105,55 M
- 1992 : 150 M
- 1993 : 170 M

Cependant sur les trois années, la tendance dominante en matière de financement a été celle des opérations d'aménagement et de réparation, puisqu'elles représentent 84,14 % du total des financements. Ce qui représente en valeur absolue 358,05 M FCFA. Le financement des opérations de construction n'a représenté sur la même période que 15,86 % du total des financements, soit 67,5 M FCFA en valeur absolue.

Indicateur 14 : Propriétaire des véhicules

Nombre d'automobiles pour 1000 habitants : 15,96

En 1993, la DGATT a dénombré officiellement 15.727 véhicules. Ceux-ci, rapportés à la population de Brazzaville de 1993 ont autorisé une affectation de 15,96 véhicules 1000 pour habitants.

Indicateur A24 : Budget des ménages affectés au transport

De l'ensemble des ménages : 10,67 %

Des ménages pauvres :

Les ménages brazzavillois affectaient, en 1992, 10,67 % de leurs revenus au financement des besoins de transport, suivant l'enquête-ménage du BEBATP. Les ménages pauvres brazzavillois en affectaient, tels que l'a calculé le rapport complémentaire de Décembre 1996 sur l'évaluation des établissements humains au Congo.

Indicateur A41 : Nombre de places dans les transports en commun

Brazzaville : 39,48 places

MODULE 4 : GESTION DE L'ENVIRONNEMENT

Indicateur 16 : Déchets solides produits

par an et par personne : 0,239 tonne (1994)

Indicateur 17 : Modes d'élimination des déchets solides

décharge contrôlée : 20 %

décharge brute : 80 %

Indicateur 18 : Ramassage régulier des déchets solides

Part des ménages en bénéficiant : 71,78 % (1994)

Le rapport d'enquête-indicateur de Décembre 1995 a tenté d'évaluer, sur la base des quantités de déchets solides domestiques et industriels collectés à Brazzaville en 1994, le tonnage à 224 109,52 par an. Ce tonnage est supérieur à celui qui a été estimé en 1992 dans le cadre de la stratégie nationale de logement. Ceci permet d'établir un taux de croissance en 1992 - 1994 à

Dans le cadre des études de base du PNAE, il a été identifié à Brazzaville cinq décharges ordinaires, constituées essentiellement par des ravins et des jardins. Seule une décharge, a affirmé l'étude de KONONGO et LOEMBET, est "reconnue par la Mairie". Par conséquent, la production annuelle des déchets étant connue, la quantité de ceux qui sont déposés en décharge contrôlée représenterait 20 % de la quantité totale, tandis que la décharge brute en recevrait 80 %.

En 1994, sur la base des estimations effectuées dans le rapport complémentaire de Décembre 1995 à partir des données offertes par SOCEMA sur la couverture de ramassage des déchets, 71,78 % des ménages brazzavillois ont bénéficié d'une collecte régulière des déchets solides.

MODULE 5 : AUTORITES LOCALES

Indicateur 20 : Principales sources de revenus

20.1 : revenu par habitant dont disposent les autorités :	3,812 US\$
20.2 : revenus des autorités locales par sources	
Impôts et taxes :	56,53 %
Redevances usagers :	8,39 %
Autres sources de revenu local propre :	20,38 %
Transferts provenant des autorités supérieures :	14,67 %
Emprunts souscrits par la collectivité locale :	0 %

Indicateur A65 : Evolution des ressources locales réelles par habitant

Evolution annuelle moyenne des revenus réels par habitant à Brazzaville sur une période de 3 ans (1992 - 1994) : 21,77 %

Indicateur A66 : Evolution des revenus propres réels par habitant

Evolution annuelle moyenne des revenus propres par habitant à Brazzaville sur une période de trois ans (1992 - 1994) : 11,20 %

L'évolution des ressources à Brazzaville

21,77 % exprime le taux moyen de croissance du budget des ressources comprenant les revenus propres, les revenus de contribution (subventions) et les emprunts. Il croît à un rythme beaucoup plus important que le budget des ressources propres dont le taux ne se situe qu'à 11,20 %.

Cela implique l'effort que la commune doit déployer afin de réduire la dépendance vis-à-vis des sources extérieures en améliorant le niveau des ressources propres.

Indicateur 20 : Dépenses d'équipement par habitant

Pour Brazzaville, en 1994 : 2,38 US\$

Indicateur 22 : Rapport entre la dette et le service de la dette et dépenses totales d'investissement

Pourcentage par rapport aux dépenses totales d'investissement, Brazzaville 1994 : 24,19 %.

Les dépenses d'équipement à Brazzaville

2,38 USD par tête et par an est un rapport réellement faible. Ce qui, mensuellement, ne présente qu'un effort de 198 cents (soit 138 FCFA) de la part de chaque utilisateur de la ville.

Par contre, le poids de la dette et de son service, paraissent en 1994 raisonnable, puisqu'il ne représente qu'un peu moins du ¼ des dépenses totales en investissement (24,19 %). Ce qui exprime que le recours par la commune aux emprunts a été peu important. En valeur absolue, la dette est de 278 426 282 FCFA, soit 556 853 USD.

Indicateur 23 : Nombre d'employés municipaux

Nombre d'employés rapporté à 1000 habitants à Brazzaville en 1994 : 1,71 ‰

Indicateur 24 : Part des dépenses en personnel

Rapport dépenses en personnel/dépenses de fonctionnement : 59,85 %

Le niveau des dépenses en personnel à la Mairie de Brazzaville

59,85 % des dépenses récurrentes en personnel dans les dépenses totales constituent un pourcentage bien élevé. Il finit par suggérer l'option d'étendre la mesure de déflation des travailleurs au niveau de la Mairie de Brazzaville. Parce que, à ce niveau, le financement des dépenses en personnel absorbe la totalité des revenus réels annuels de la commune, revenu situé à 2 044 627 578 FCFA (subvention de l'Etat, y compris 1994), soit 4 089 255 USD. Les dépenses du personnel sont situées elles-mêmes, en 1994, à 2 659 908 421 FCFA soit 5 319 817 USD.

Indicateur 25 : Part des dépenses consacrées aux activités contractuelles

Rapport dépenses services sous-traités / dépenses fonctionnement à Brazzaville en 1994 : 6,28%.

Les autorités locales ont-elles pouvoir, sans l'aval de la hiérarchie

- de fixer les taux d'imposition ? tous quelques uns

(cf. art. 42 et 106 de la loi 16-95)

- de fixer les redevances usagers ? tous quelques uns
- de choisir des entrepreneurs pour les projets ? tous quelques uns (cf. art. 52 et 106 de la loi 16-95)
- de procéder à des emprunts ? tous quelques uns

(cf. art. 52 et 106 de la loi 16-95)

Le montant des transferts de fonds en provenance des niveaux supérieurs est-il connu avant de procéder à l'établissement du budget ?

- l'ensemble une partie. Préciser le pourcentage

(source : Ministère de l'Intérieur)

INDICATEURS POUR LE LOGEMENT

MODULE 6 : LOGEMENT ABORDABLE ET ADEQUAT

Indicateur H1 : Rapport entre le prix du logement et le revenu

De Brazzaville, en 1992 : 6,85

Du Congo, en 1992 : Urbain = 3,79 / Rural = 3,16

Indicateur H2 : Rapport du loyer du logement au revenu

De Brazzaville, en 1992 : 0,13

Du Congo, en 1994 : Urbain = 0,45 / Rural = 0,63

Le prix du logement, le revenu et le type de loyer à Brazzaville

En 1992, à Brazzaville, sur la base des données de l'enquête-ménage du BEBATP, le coût moyen du logement représentait près de 7 fois le revenu moyen des ménages. Cependant, pour la même période, le loyer moyen est au dessus du 1/3 du revenu moyen (0,33), puisqu'il ne représente que 0,13 comme rapport.

En valeur absolue, l'enquête ménage offre les données suivantes :

- coût moyen du logement : 13 216 000 FCFA ;
- revenu moyen annuel des ménages : 1 929 072 FCFA ;
- loyer annuel moyen : 269 808 FCFA.

Indicateur H3 : Surface habitable par personne

Pour Brazzaville, en 1992 : 13,58 m²

Pour le Congo, en 1992 : Urbain = 12,66 m² / Rural = 10,92 m².

Le rapport sur la " Proposition de stratégie nationale de logement " (SNL) établit la taille moyenne de logements à Brazzaville à 87,35 m². L'enquête-ménage du BEBATP situe la taille moyenne des ménages à 6,43. L'indicateur 13,58 m² est le résultat du rapport entre ces deux données.

Indicateur H4 : Constructions durables

Part (%) des logements situés dans les constructions susceptibles des durer ou plus, à Brazzaville (1992) : 82 %

Congo (1992) : Urbain = 39,74 % / Rural = 11,11 %.

Indicateur H5 : Logement légal

Part (%) du parc logement conforme aux réglementations en vigueur, à Brazzaville (1994) : 13,52 %.

Les constructions légales et les logements durables à Brazzaville

La " Proposition de stratégie nationale de logement " (SNL, 1992), à partir de ses données, a permis d'évaluer le niveau des mises en valeur durables à 82 % du total des constructions. Ce qui est considérable, et exprime bien le comportement de la grande majorité des ménages propriétaires brazzavillois, celui de construire en dur, même si cela devait s'étaler sur plusieurs années. Par contre le pourcentage de logements légaux est faible et manifeste fait que peu de promoteurs individuels requièrent le permis de construire. Il définit également l'effet pervers du fort taux d'urbanisation (60 %) d'une ville comme Brazzaville, et le manque de maîtrise des autorités locales sur les pratiques d'urbanisation. Ce manque de maîtrise est caractérisé par de nombreux cas d'irrégularités administratives imputables aux autorités elles-mêmes, et par la faiblesse du dispositif de contrôle.

MODULE 7 : FOURNITURE EN LOGEMENT

Indicateur H6 : Effet multiplicateur de l'aménagement foncier

De Brazzaville (1994) : 2,28

Du Congo (urbain, 1994) : 1,98

Prix médian du m2 de terrain non aménagé, non équipé	Brazzaville 625 F/m2	C-Urbain 583,33 F/m2
Prix médian du m2 de terrain résidentiel aménagé et équipé	Brazzaville 1425 F/m2	C-Urbain 1158,33 F/m2

Quelque soit la catégorie de terrain à bâtir, les niveaux de prix à Brazzaville sont supérieurs à ceux qu'on peut constater dans d'autres localités urbaines congolaises. C'est que Brazzaville concentre aujourd'hui 36,46 % de la population globale, et présente le taux d'accroissement démographique le plus élevé (6 %).

Lorsque l'on considère la frange des fonctionnaires, Brazzaville en emploie 70 % selon les données de la "déclaration de politique du développement du Congo", données confirmées par la publication des résultats du dernier recensement des fonctionnaires.

Indicateur H7 : Dépenses en infrastructures

Dépenses moyennes en infractures par tête d'habitant financées par l'Etat pour le compte des localités (1984 - 1990).

De Brazzaville : 2,779 USD

Du Congo : 12,033 USD

2,779 USD par tête d'habitant en tant que financement moyen des équipements consentis par l'Etat au profit de la commune de Brazzaville représentent 23,09 % du total des dépenses d'infrastructures supportées par l'Etat. Pointe-Noire dont l'indicateur se situe à 0,137 USD, ne représente que 1,13 % du total des dépenses.

Indicateur H8 : Crédit au logement par rapport au crédit total

Rapport entre le montant total des prêts au logement et la totalité des prêts non amortis dans les banques et institutions financières :

De Brazzaville, au 30/10/95 : 0,078

Du Congo, au 30/10/95 : 0,073

Ces indicateurs, calculés dans le rapport d'enquête-indicateurs de Décembre 1995 à partir des données brutes offertes par les banques et la MUCODEC, manifestent le caractère marginal du financement immobilier.

Avec 0.078, Brazzaville en terme d'encours immobilier ne présente que le bénéfice de 7,8 % du total des encours, indicateurs permettant d'évaluer le niveau des concours financiers. Quant à la situation au niveau national, elle est analogue à celle de Brazzaville : l'indicateur 0,073 permet de situer le Congo au bénéfice des crédits immobiliers à hauteur de 7,3 %. Ces indicateurs justifient bien l'adoption du projet de "Banque de l'Habitat du Congo" (Novembre 1995, Ministère de la Décentralisation - Haut Commissariat Chargé de l'Urbanisme).

La décomposition détaillée desdits indicateurs permet de placer l'effort réalisé par la MUCODEC à un niveau de proximité crédit au logement/total crédit, supérieur à celui des banques commerciales et de développement, comme cela apparaît ci-dessous :

	Indicateurs MUCODEC	Indicateurs moyen BIDC + UCB + BNDC
Congo	0,179	0,085
Brazzaville	0,180	0,09

Cette différence s'explique par la différence de vocation, de nature, entre une institution mutualiste, et des banques. Ces derniers recourant à des conditions de rémunération beaucoup plus prohibitives. Ce rapport demeure encore moins favorable lorsque l'on compare les banques commerciales et la banque de développement : les premières, soumises aux exigences de rentabilité immédiate ne consentent que les crédits à court terme.

	BNDC	Indicateur moyen BIDC + UCB
Congo	0,121	0,067
Brazzaville	0,129	0,0755

Indicateur H9 : Production de logement

Logements, tous secteurs confondus (formel et informel)

Brazzaville, 1994		5,60 ‰
Congo, 1994	Urbain	8,61 ‰
	Rural	-0,85 ‰

Cet indicateur, mesurant le nombre de logements construits par an et par tête d'habitant est, en 1994, plus important au plan urbain national (8,61 ‰) qu'à Brazzaville (5,60 ‰).

Au niveau rural, il est négatif, expriment ainsi la stagnation de la production immobilière par rapport à 1991, les données de la SNL 92 permettent de calculer cet indicateur pour Brazzaville à 5,98 ‰. Ce qui exprime qu'il était en 1991 légèrement en hausse par rapport à 1994.

Indicateur H10 : Investissement dans le logement

Logements, tous secteurs confondus (formel et informel)

De Brazzaville, 1994 en pourcentage du PUB : 0,097 %

De Congo, 1994, en pourcentage de PIB : 0,054 %

Au plan local comme à celui national, ces indicateurs expriment la forte faiblesse de la participation de l'investissement annuel immobilier dans la constitution de la richesse urbaine (PUB) et la richesse nationale (PIB). Ces indicateurs n'atteignent même pas 1 % des valeurs de production locale et nationale. Ce qui confirme bien l'inexistence d'un effort congolais dans le domaine d'investissement dans le logement.

LES TENDANCES

LE CONTEXTE MACROECONOMIQUE

Le produit intérieur brut

Evolution du PIB

(Unité : millions de FCFA)

Années	1991	1992	1993	1994	1995
PIB	768,70	776,40	760,10	964,40	973,08
Variation (%) en valeur par rapport à l'année précédente	0,9	1,0	-2,1	2,9	0,9

Source : Ministère du Plan; CNSEE

Le PIB, en 1991-1992, présente une croissance moyenne positive de 0,95 %, quoique faible. En 1993, la variation a chuté à -2,1 %. En considérant les cinq années, la variation moyenne est de 27,6, soit une variation annuelle moyenne de 5,52.

La croissance négative de 1993 est principalement imputable au ralentissement des activités économiques résultant de la grande insécurité ayant caractérisé Brazzaville en 1993. A l'exception des branches du BTP, des droits et taxes sur les importations, toutes les autres branches ont présenté, en 1993, des variations en valeur négatives.

Ce que confirme d'ailleurs la chute de croissance qu'a connu, en 1993, l'agrégat économique destiné à mesurer le niveau d'investissement public. En effet, la formation brute du capital fixe (FBCF) a accusé en 1993 une variation en volume de -13, tandis que celle en valeur s'est établie à -12. Dans les années 1990 - 1992, FBCF a manifesté une croissance moyenne positive de 13,2 %.

Les hausses de PIB des années 1994 - 1995 sont l'expression des effets de la dévaluation intervenue début 1994, sur les activités d'exportation (bois, industrie extractives), du BTP, et d'autres activités qui présentent elles aussi des variations positives.

Atouts et contraintes

Les atouts du Congo reposent sur l'existence d'abondantes ressources naturelles. Les réserves de pétrole brut recouvrables sont estimées à près de 600 millions de barils. Les revenus pétroliers représentent aujourd'hui 51 % des recettes budgétaires, 85 % des recettes d'exportation et 33 % du PIB. L'exploitation annoncée des gisements NKOSSA (ELF) et KITINA (AGIP), associée à la mise en oeuvre des contrats de partage, renforcent encore ces atouts. Les forêts mixtes couvrent une superficie d'environ 20 millions d'hectares, soit 60 % du territoire national. Le bois constitue, après le pétrole, la deuxième meilleure source de recettes d'exportation (10,9 % en moyenne de 1991 - 1993).

Les contraintes sont nombreuses et ne sont que l'expression de la crise économique profonde qui sévit au Congo :

- le niveau inquiétant de l'exode rural : 55 % de la population congolaise est concentrée dans deux villes (Pointe-Noire et Brazzaville). Inférieur à 35 % en 1965, à l'an 2000, ce taux de concentration démographique atteindrait 70 % si les tendances actuelles se maintiennent. 80 % des travailleurs congolais sont fonctionnaires ou relèvent du secteur public. 75 % d'entre eux vivent à Brazzaville, et 12 % à Pointe-Noire ;
- le déséquilibre budgétaire : représentant 2,9 % du PIB en 1990, il a atteint successivement 12,9 % du PIB en 1991, et le record de 22,6 % du PIB en 1993. Il a pris une dimension structurelle en 1991 - 1992, à la suite de l'augmentation des effectifs de la Fonction Publique, au relèvement des salaires des fonctionnaires de près de moitié ;
- la masse salariale ; en 1994, elle a représenté, compte non tenu des arriérés, 81,2 % du total des dépenses (hors dette), et 11 % du PIB. En cela, elle représente une part considérable des dépenses hors dettes et du PIB ;
- la dette intérieure envers les fournisseurs de l'Etat (banques locales, banque centrale, secteur public, opérateurs économiques) : l'encours au 31/10/95 est de 150.949.000.000 FCFA. Le faible règlement de cet encours crée les conséquences suivantes : la rupture généralisée des fournitures d'équipement entraînant difficultés de fonctionnement des administrations publiques, la faillite de bon nombre d'opérateurs économiques ;
- la dette extérieure : l'encours au 31/10/95 est de 2 401 846 000 000 FCFA. En 1995, le niveau de la dette extérieure publique totale représente 259 % du PIB. Le service de la dette, rien que lui représente 158 % des recettes de l'Etat ;
- les déficiences du secteur bancaire : elles se sont traduites par la liquidation d'une banque commerciale et d'une banque de développement. Celles qui ont survécu à la crise sont quasi illiquides. Ce qui pose un réel problème de support de financement du développement des activités productives ;
- le délabrement avancé des infrastructures de communication : il affecte fondamentalement le système de transport ferroviaire et routier. Le chemin de fer qui apparaît comme la colonne vertébrale de l'économie congolaise et sa liaison avec l'extérieur, connaît d'importantes difficultés à cause du vieillissement partiel de la voie et de l'infrastructure des locomotives à traction. La voie ferrée de la COMILOG, reliant MBINDA au Chemin de Fer Congo - Océan (CFCO) et qui servait pour l'évacuation du manganèse exploité au Gabon, tombe en ruine faute d'exploitation et d'entretien. Cette situation entraîne constamment des ruptures de charge et cause un énorme préjudice aux entreprises. Cet état désastreux des voies de communication a occasionné au niveau des entreprises forestières une baisse de la production de 7,2 % et des exportations de 11,2 % de 1993 à 1994, en dépit de l'augmentation du cours du bois sur le marché mondial.

Tendances d'évolution à moyen terme

Trois facteurs primordiaux peuvent être considérés comme des facteurs destinés à soutenir la progression du PIB :

- l'entrée en exploitation prochaine des champs pétrolifères de NKOSSA et KITINA, champs disposant d'une qualité de brut très proche du Brent ;
- la pérennité des effets de la dévaluation du franc CFA sur la croissance des revenus d'exportation (bois, produits d'extraction ...) ;
- les effets sur les meilleurs résultats d'exploitation, de la privatisation des entreprises stratégiques (électricité, eau, télécommunication, pétrole).

Dans le cadre du Programme de Facilité d'Ajustement Structurel Renforcé (FASR, 1996 - 1998), les prévisions suivantes (millions de FCFA) ont été établies.

Années	1996	1997	1998
PIB	1060,20	1168,50	1297,50
Variation (%) par rapport à l'année précédente	8,9	10,2	11,03

LA STRUCTURE DE L'ECONOMIE

Secteur primaire

Evolution PIB sur 3 ans. Unité : Milliard FCFA

Branches d'activités	1992	%	1993	%	1994	%	% 1992-1994
Agriculture, élevage, chasse et pêche	73,7	0,52	73,3	9,64	80,2	8,31	9,15
Sylviculture et exploitation forestière	15,8	2,8	12,2	1,60	21,1	2,18	1,93
PIB des 2 branches	81,5	11,55	85,5	11,24	101,3	10,48	11,88

PIB toutes branches	776,4		760,1		964,4
---------------------	-------	--	-------	--	-------

Source : Ministère du Plan

En 1992 - 1994, la part des activités du secteur primaire dans la constitution du PIB est en moyenne de 11,88 %. La décomposition de ce pourcentage exprime la supériorité contributive du premier groupe d'activités (agriculture, élevage, chasse et pêche) sur le deuxième groupe qui ne représente que 1,93 %. Un certain nombre de mesures et d'actions incitatives ont été envisagées dans le cadre du Programme de " Facilité d'ajustement structurel renforcé " (FASR, 1996 - 1998) et seront aptes à faire progresser la part contributive du secteur au PIB non pétrolier pour lequel l'objectif à atteindre dans le cadre du FASR est sa reprise à environ 5 % par an.

Cette stratégie repose, comme le présente la " Déclaration de politique de développement " du Ministère de l'Economie sur :

- le désengagement de l'Etat des unités de production agricole, des sociétés forestières et de pêche, grâce au processus de privatisation en cours ;
- la décentralisation et le renforcement des structures régionales d'encadrement et d'animation en zones rurales ;
- l'actualisation des politiques agricoles, forestières et de la pêche à travers l'aboutissement du schéma directeur du développement rural s'appuyant sur l'assistance de la FAO, le " Programme d'Action Forestier Tropical ", la révision du code forestier et la régementation de la pêche continentale. La mise en oeuvre du " Marché d'intérêt National " (MIN) et des " Marchés d'Intérêt Régional " constitue un des axes cardinaux du schéma, puisque ceux-ci sont destinés à accroître les revenus

paysans en facilitant la commercialisation des produits, et à atténuer après coup l'exode rural, et les importations alimentaires.

De 1990 à 1994, l'évolution en valeur des importations alimentaires a été constante, tel que cela apparaît ci-dessous (en milliards de FCFA).

1990	1991	1992	1993	1994
32	36	45	48	59,3

Une telle situation exprime l'importance du degré moyen de dépendance des ménages vis-à-vis des importations : 81 % résultant des données suivantes :

- Viande bovine : 87 %
- Viande ovine : 61 %
- Viande de poulet : 74 %
- Lait : 100 %
- Oeuf : 59 %
- Riz : 97 %
- Arachide : 94 %
- Pomme de terre : 75 %

Secteur secondaire

La contribution du secteur secondaire à la formation du PIB se situe à près de 39 %. Les entreprises publiques dominent le secteur. Cependant, elles sont caractérisées par une faible productivité, des pertes importantes et un lourd endettement, ainsi qu'un manque de liquidités. L'étroitesse du marché et la concurrence des importations constituent des handicaps sérieux pour le développement du secteur. Néanmoins, la dévaluation du franc CFA intervenu en Janvier 1994 demeure un facteur de compétitivité et offre les meilleures chances aux potentialités qui devraient être exploitées.

Le pétrole

Fournissant plus de 80 % des recettes d'exportation (267 milliards en 1993), les hydrocarbures constituent une branche clé de l'économie congolaise. La production de pétrole stagne autour de 8 millions de tonnes par an. Néanmoins la découverte d'un nouveau gisement offshore au large de Pointe-Noire ("NKOSSA"), ouvre de nouvelles perspectives. Les perspectives de production sont bonnes et les estimations de croissance se situent à un niveau d'un million de tonnes en moyenne de 1996 à l'an 2000 (soit plus de 10 % par an). Un certain nombre de réformes ont été déjà mises en oeuvre afin d'accroître les recettes publiques. Le nouveau code des hydrocarbures a été déjà mis en application en ce qui concerne les nouveaux contrats pétroliers. Des contrats de partage de production sur les champs existants ont déjà été signés avec les trois plus grandes compagnies pétrolières (ELF, AGIP, CHEVRON) à la fin Novembre 1995 et approuvés par l'Assemblée nationale au début de 1996. Dans le cadre de

ces contrats qui couvrent pratiquement la totalité du secteur pétrolier, les recettes de l'Etat se situent à moins 32 % de la production de pétrole.

L'eau et l'énergie

En matière d'eau, le taux de couverture en milieu rural et urbain ainsi que l'insuffisance et la vétusté des équipements placent le Congo parmi les pays à développement humain les plus faibles (115^e rang mondial). L'objectif est de passer d'une production de 36,4 millions de m³ d'eau potable (soit un taux de couverture de 50 % en milieu urbain et 7 % en milieu rural) à un taux de couverture de 80 %.

Concernant l'énergie, 25 % des ménages en ville (soit 80 000 abonnés) sont couverts et le monde rural ne comprend que 2800 abonnés pour une production de 98 MW. L'objectif poursuivi est d'atteindre un taux de couverture de 56 % dans un délai de 5 ans et toucher ainsi 900 000 personnes et 63 agglomérations. Le PARESO prévoit ainsi la construction de 10 micro-centrales et de 1600 km de lignes de transport d'électricité avec l'appui de plusieurs partenaires publics et multilatéraux. La production devrait passer de 98 à 2400 MW.

L'amélioration de la production d'eau et d'électricité est tributaire de l'application de la politique de privatisation ou de désengagement des activités productives que l'Etat vient de mettre en place. Quoique considérées comme entreprises stratégiques parce que jouissant d'une situation de monopole, la SNE (électricité) et la SNDE (eau) ont été ciblées comme entreprises privatisables.

Les entreprises privées industrielles

La stratégie développée par le Gouvernement du Congo vise à privatiser les activités combinant valorisation des ressources naturelles, utilisation de main-d'oeuvre et valeur ajoutée à caractère technologique. L'industrie légère et l'artisanat devraient être relancés par une dévaluation du franc CFA, cette relance se traduisant à terme par une croissance de l'emploi et une amélioration de la qualité des produits, conditions préalables à la création d'un marché régional à l'exportation. Les industries mécaniques, métalliques, la céramique et le travail du bois constituent les secteurs clés de cette stratégie. D'autres branches bénéficiaires pourraient être la chaussure, la savonnerie, la conservation des produits alimentaires d'origine locale et le raffinage de l'huile de palme.

Secteur tertiaire

Les communications

La branche des communications demeure d'épine dorsale du système économique congolais. Sa réhabilitation reste la condition sine qua non de la relance.

Les transports maritime et fluvial sont dominés par l'Agence Transcongolaise de Communications (ATC) depuis longtemps. Elle comprenait le transport ferroviaire (CFCO) et le transport fluvial (DVNTF). Ces deux entités viennent, sur la voie du processus de privatisation, de gagner leur autonomie, et seront à terme mis en concession pour le CFCO, et privatisée pour les transports fluviaux.

Le dynamisme attendu de la privatisation permettra au Congo de reconquérir sa vocation d'économie de transit afin d'atteindre, à l'horizon 2000, un trafic de transit de plus de 2 millions de tonnes. En 1974, par exemple, le trafic de transit enregistré au port de Pointe-Noire à destination et en provenance de l'Hinterland représentait 74,3 % environ du trafic total. En 1992, ce trafic de transit ne dépassait guère les 20%.

Les transports aériens seront privatisés afin de garantir la qualité et la régularité des services.

L'Office Congolais de l'Entretien Routier, ayant longtemps dominé les transports routiers, à cause de ses contreperformances, vient de faire l'objet d'une restructuration en "Centrale d'Equipeement et des Travaux Publics". CETP devient un établissement public à caractère industriel et commercial soumis aux règles de la comptabilité privée. Elle a la charge de conduire les " Brigades d'Equipeement et Travaux Publics " (BETP) dans leur évolution future vers les PME et d'assurer les fonctions de Bureau d'Achat et de Management. En 1994, le budget d'entretien des infrastructures routières était de l'ordre de 5 milliards de FCFA.

Les télécommunications

L'ONPT, la troisième entreprise stratégique privatisable, comprend deux entités, les postes et les télécommunications. La deuxième entité sera privatisée afin de permettre que soient renforcées la capacité opérationnelle, la qualité de service et la productivité. Les télécommunications doivent soutenir la politique de décentralisation et contribuer au désenclavement du pays.

Les organismes financiers bancaires et non bancaires

Du fait que toutes les institutions financières (appartenant à l'Etat et contrôlés par lui) sont insolubles ou illiquides, l'intermédiation financière au Congo se trouve actuellement à un point mort et compromet le développement du secteur privé. L'Etat s'est engagé à réduire sa participation dans le capital des institutions financières à au moins 20 %, à privatiser les banques commerciales (UCB, BIDC). Il a nommé les liquidateurs à la BNDC et à la BCC.

Parallèlement, la " Caisse Nationale de Sécurité Sociale " (CNSS) vient d'être restructurée afin de renforcer son efficacité et ses performances financières. A terme, la " Caisse de Retraite des Fonctionnaires " devra subir la même procédure.

La Fonction Publique

La Fonction Publique congolaise est caractérisée par la forte évolution de ses effectifs jusqu'en 1994, période d'exécution du PAS issu de l'accord de confirmation du début 94, PAS ayant entraîné, à la suite de l'opération " nettoyage des fichiers " de la Solde et de la Fonction Publique, la sortie de près de 10 000 personnes. L'évolution s'est manifestée de la manière suivante :

- 1979 : 38 000
- 1984 : 51 000
- 1986 : 57 000
- 1991 : 80 000
- Fin 1995 : 70 230

La croissance moyenne des années 1979 - 1991 a été de 110,52 %, soit une variation relative moyenne annuelle de 27,63 %. ce qui est considérable. la conséquence ultime a été l'augmentation de la masse salariale qui, à la fin 1994 représentait 81,2 % du total des dépenses hors dette.

LES POLITIQUES D'AJUSTEMENT

LES PROGRAMMES D'AJUSTEMENT STRUCTUREL

L'accord de confirmation du PAS d'août 1986

Les premiers PAS remontent à 1986, commandés par la forte dégradation des termes de l'échange et de la baisse considérable des ressources financières de l'Etat. C'est que le Congo, qui reposait le principal de ses revenus et du financement de ses activités publiques sur les ressources pétrolières, venait de subir l'effondrement des cours mondiaux du pétrole survenu en 1986. Pour la période 1986 - 1989, une batterie de mesures fut décidée et mise en place. Elles concernèrent :

- la compression des dépenses ordinaires de l'Etat ;
- la diminution des exonérations fiscales ;
- la majoration de la taxe à la consommation des produits pétroliers ;
- la réduction du nombre de produits et services soumis au contrôle des prix ;
- le relèvement des tarifs des services publics afin de favoriser le recouvrement des coûts ;
- l'abolition des monopoles d'exportation et de nombreux autres monopoles sur le marché intérieur ;
- la suppression des restrictions quantitatives des importations, à l'exception du ciment et du sucre ;
- le blocage des recrutements dans la fonction publique afin de contenir la croissance de la fonction publique qui employait 57 000 civile en 1986 ;
- la liquidation de 10 entreprises publiques ;
- la réduction de la part du capital de l'Etat dans huit entreprises.

L'accord de confirmation d'Août 1990

Le deuxième accord de confirmation de 21 mois portant sur l'équivalent de 28 millions de DTS fut approuvé en Août 1990. Mais ce programme dérapa peu après son approbation, en raison essentiellement du soulèvement de la population qui réclamait une réforme politique et dont les pressions multiples ont fini par faire passer le Congo d'un régime de parti unique à un système de gouvernement démocratique et multipartite.

Accord de confirmation du PAS de Mars 1994 (le Plan d'Action et de Relance Economique et Sociale, fin 1993 : PARESO)

Il a été signé au lendemain de la dévaluation du franc CFA de Janvier 1994. En application des engagements pris dans le cadre, d'une part de cet accord signé avec le FMI et de la déclaration de politique de développement signé avec la BIRD d'autre part, le gouvernement congolais a mis en oeuvre les mesures suivantes :

- réduction significative du nombre d'agents inscrits au fichier de la fonction publique ;
- création de la taxe sur les hydrocarbures ;
- application effective de toutes les dispositions du " Programme Régional de Réformes Fiscales-Douanières " ;
- ajustement des prix administrés de l'essence (35 %) et du gas-oil (15 %) ;
- augmentation des tarifs de l'eau, de l'électricité et de transports publics de 20 %.

LA DEVALUATION DU FRANC CFA

Elle est intervenue le 12 Janvier 1994 à l'issue de la réunion des Chefs d'Etat et de Gouvernement des pays de la zone franc, réunion ayant eu lieu à DAKAR, au Sénégal. La parité FF/FCFA s'établit désormais de la manière suivante, à la suite de la dévaluation du franc CFA de moitié (50 %) : 1FF = 100 FCFA, ou 1 FCFA = 0,01 FF.

Cette dévaluation s'explique par les raisons économiques et financières et par des raisons de politiques économiques. Suite à une crise économique et financière profonde, on ne peut entreprendre un ajustement interne, sans effectuer un ajustement extérieur, c'est à dire un ajustement monétaire.

La relance de l'activité économique et la compétitivité sur le plan extérieur passe par la diminution des coûts des intrants intérieurs, laquelle diminution peut être obtenue par réaligement monétaire (dévaluation).

L'effet immédiat et sensible de la dévaluation a été la hausse généralisée des prix, faisant passer le taux d'inflation dès février 1994, de 27,3 à 42,4 %, soit une augmentation de 53,8 %.

En dépit des variations d'ailleurs non significatives observées tout au long des mois suivants, le taux d'inflation s'est établi en fin d'année à près de 42,4 %.

Ceci s'explique par le fait que le modèle de consommation caractéristique des ménages urbains étant le modèle occidental, la structure de consommation a demeuré tributaire des biens importés. La matrice du commerce extérieur congolais fait apparaître que le groupe de produits auquel appartient l'alimentation représente de loin, en 1993, 30,3 % des importations en valeur. Ce taux n'a cessé de croître depuis 1990, comme il suit :

1990	1991	1992	1993
19,7 %	23,4 %	25,8 %	30,3 %

Cette évolution correspond à une croissance de 53,80 % en 3 ans, soit une variation relative moyenne annuelle de 17,93 %.

En outre, les statistiques du Ministère de l'Agriculture, établissent le taux moyen de dépendance des congolais vis à vis des aliments importés de près de 81 %.

LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

Au contraire des autres pays de la zone franc, il n'y a pas eu des mesures compensatoires à l'égard de la baisse du pouvoir d'achat consécutif à la dévaluation du franc CFA, le gouvernement s'en tenant aux exigences édictées par l'une des mesures du plan d'ajustement, celui de la maîtrise des effectifs de la Fonction publique et de la diminution de la masse salariale représentait déjà à l'époque (fin 1993) 62,89 % des recettes de l'Etat. Néanmoins il y a eu relèvement des salaires dans le secteur privé.

Afin d'éviter l'accélération de la hausse des prix à la consommation, le gouvernement avait très tôt mis en oeuvre un dispositif de régulation, de contrôle, d'homologation des prix, grâce auquel l'inflation a pu être maintenu au taux de 42,4 % en 1994.

Dans le même temps, les institutions multilatérales et bilatérales ont dû promouvoir un certain nombre de projets orientés sur l'appui aux activités créatrices du secteur informel, et sur le renforcement des capacités du même secteur. (ACCT : Appui au système de crédit pour les femmes du secteur informel, Décembre 1994 / FAO : Appui à la promotion et à l'intégration des femmes au développement, Septembre 1994, etc...). Un fonds spécial de développement a été mis en oeuvre, grâce à la Mission Française de Coopération, et destiné à financer tous projets ayant vocation à atténuer les effets négatifs de la dévaluation. En effet plusieurs projets ont été soumis au Comité technique et au Comité de gestion dudit programme, programme ayant fonctionné jusqu'à fin 1995. Un autre fonds vient d'être décidé par le même donateur afin de succéder au premier.

IMPACT DE L'EVOLUTION DES EQUILIBRES ECONOMIQUES

Sur la démographie

L'économie rurale n'a pas bénéficié depuis l'ouverture de l'ère libérale des actions qui puissent porter à penser au renversement, ne fût-ce que tendanciel, des soldes migratoires. Brazzaville et Pointe-Noire ont continué à drainer le même flot des ruraux, les stratégies adoptées sous le plan quinquennal 1982 - 1986 n'ayant nullement produit les effets attendus.

Cependant à moyen terme, la mise en oeuvre du dispositif du PARESO dans sa deuxième phase, celle de FASR (1996 - 1998) et qui est caractérisée par l'application des axes du schéma du développement rural (MIR/MIN), les mouvements migratoires ruraux - urbains s'atténueraient. Pointe-Noire, longtemps encore, en raison de la mise en exploitation des gisements " NKOSSA et KITINA ", pourraient présenter des soldes migratoires positifs.

Sur le développement social

L'avènement d'un Ministère en charge des questions de la femme dans ses relations avec le développement, a déjà produit ses effets sur la multiplication des facteurs promotionnels de la femme. Beaucoup de programmes nationaux, bilatéraux, multilatéraux en faveur de la femme congolaise, programmes concernant le renforcement de ses capacités et l'appui à des activités productrices d'emploi ou rémunératrices, ont été exécutés ; d'autres sont en cours d'exécution. En même temps, le Ministère de la Santé, par le biais de la Direction générale des affaires sociales, développe avec l'appui international, des initiatives destinées à améliorer les positions sociales dans la société congolaise. Tout un tissu associatif féminin s'est constitué depuis l'ouverture démocratique (années 90). Il donne, tous les jours la preuve de son dynamisme. Tout ce vaste mouvement en faveur de la femme aura à moyen terme un réel effet d'entraînement sur l'amélioration de ses conditions. BEIJING 1995 en constitue un accélérateur.

Les jeunes déscolarisés ou jeunes en attente de première insertion, par rapport à l'action gouvernementale, sont bien pris en compte dans le schéma de la politique nationale de l'emploi et de la formation professionnelle post-scolaire. Ils en constituent un des publics cibles. Ceci demeure une préoccupation du Programme Triennal, lié à FASR (1996 - 1998). L'adoption prochaine du dispositif législatif (plan national d'appui à l'insertion et à la réinsertion) devrait accélérer la mise en oeuvre du processus de professionnalisation des déscolarisés, avec l'appui des bailleurs de fonds bilatéraux et multilatéraux.

Ces observations restent valables également pour les autres groupes cibles que sont les déflatés, les licenciés des entreprises publiques et privées.

Sur l'environnement

Le Plan national d'action pour l'environnement (PNAE), adopté par le gouvernement en 1995 demeure un document expressif de la diversité environnementale. L'approche multidimensionnelle qui a caractérisé son élaboration, sa prise en compte de la diversité écologique de l'environnement (milieux urbains, côtiers, ruraux, etc.) sont une garantie du succès de cette oeuvre. Il reste, dans le cadre de FASR, que ce plan soit érigé en loi afin de disposer de la capacité de mobiliser les ressources indispensables à sa mise en oeuvre.

DEUXIEME PARTIE

BILAN DES POLITIQUES

FINANCEMENT DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME

EVOLUTION DU CADRE JURIDIQUE

La planification et l'aménagement urbain

Avant la promulgation de la loi 21/88 constitutive du droit positif en matière d'aménagement et d'urbanisme, ce domaine était essentiellement régi par les règlements d'urbanisme intégrés aux plans d'urbanisme. A Brazzaville ce sont le plan LEGRAND (1965) et le plan directeur de Brazzaville (1980) qui ont constitué les supports desdits règlements d'urbanisme.

Cependant quoiqu'opposables aux tiers, leur portée était limitatrice puisque axée sur les prescriptions en matière d'occupation des sols.

La loi 21/88 du 17/09/88 sur l'aménagement et l'urbanisme

Cette loi et ses décrets subséquents régiront les divers objets liés à la planification et à l'aménagement urbain.

En effet la loi 21/88 dispose sur les matières suivantes :

- institution et définition du contenu de chacun des documents d'urbanisme (schéma directeur, plan directeur, plan de détail) ;
- fixation des compétences d'initiative et d'élaboration des documents d'urbanisme : l'initiative est dévolue à l'autorité en charge des questions d'urbanisme, l'élaboration est l'affaire des services centraux ayant l'urbanisme dans leur attribution ;
- institution du permis de construire et détermination de son champ d'application ;
- définition du contenu des règles d'utilisation des sols ;
- institution des organes consultatifs (commission technique d'urbanisme) ;
- définition des formes de coopération et des mécanismes de contrôle technique des relations entre services centraux de l'urbanisme et les collectivités locales décentralisées.

Cette loi, en soumettant les actes de l'autorité municipale au contrôle du Ministre de l'Urbanisme fait entorse aux principes du contrôle de tutelle (Ministre de l'Intérieur). Elle introduit en outre une contradiction à l'égard de pouvoirs des Maires, puisqu'il est reconnu à ces derniers la responsabilité en matière d'urbanisme et tant qu'ils disposent d'une compétence d'attribution, tel que cela apparaît dans les divers textes successifs pris dans ce domaine (ordonnance n° 012/79, loi 005/86, loi 52/83, loi n° 21/88).

Le décret n° 91/458 du 20 mai 1991 instituant les commissions techniques d'urbanisme (CTU)

En substance, la CTU est un organe consultatif destiné à émettre des avis sur les affaires locales (art. 2). Par conséquent, le demandeur de l'avis c'est l'autorité locale décentralisée (le Maire, le Chef de District).

Siègent au sein de ces organes tous les représentants des divers grands usagers de la ville et les cadres de l'administration technique en charge de l'urbanisme. Cette concertation est primordiale, car elle permet d'éviter toutes occupations et mises en valeur des dépendances de l'espace urbain qui soient marginales aux prescriptions de planification et d'aménagement urbains.

Néanmoins ce texte comporte des contradictions. Simple organe consultatif au départ, et mis en mouvement par l'existence des affaires municipales (art. 2), la CTU finit par devenir, à travers le même dispositif juridique, un organe délibérant (art. 8 et 9) et un organe ayant capacité à connaître des affaires à caractère national (art. 9) pour lesquels l'autorité en charge de l'urbanisme est décideur (art. 9). Ces contradictions remettent en cause le principe même de la décentralisation administrative.

Voici le schéma des paradoxes du décret 91/458.

Paradoxe n° 1	Paradoxe n° 2	Paradoxe n° 3
- Rôle consultatif de CTU (art.2). - Rédaction des procès-verbaux et prise de délibération (art. 8, 9).	- Emettre avis sur affaires soumises par les Maires (art. 2). - Délibérations soumises au Ministère de l'Urbanisme pour décision concernant projet national (art. 9)	- Avis (art. 2), donc la décision revient au demandeur d'avis (Maire). - Arbitrage du Ministre en cas de contestation par des tiers (art. 10).

Ce sont ces paradoxes qui sont à l'origine de la mise en veilleuse ces dernières années des activités des CTU.

Ainsi donc, la restitution du plein exercice des prérogatives dévolues à l'autorité municipale passe nécessairement par une harmonie de ce texte avec le principe de la décentralisation administrative. En pratique, ceci recommande la prise d'un acte réglementaire modificatif des articles 8, 9 et 10 porteurs des contradictions.

Au préalable, et en vertu des exigences d'ordonnancement juridique, la loi 21/88 doit être soumis au même traitement administratif, afin d'en extraire les ambiguïtés des dispositions du chapitre 7.

L'aménagement foncier et la conservation des titres

Le décret foncier de 1899

Il institue l'immatriculation des titres, source de droit de propriété. Or, la caractéristique de ce droit c'est de conférer à son titulaire les prérogatives d'usus, de fructus et d'abusus. L'immatriculation protège, garantit au propriétaire l'exercice desdites prérogatives. C'est pourquoi, en dépit de la promulgation de la loi 52/83 du 21/04/83 ne reconnaissant que les droits superficiels et de la prise du décret n° 72/326 du 25/09/72 aux termes duquel " toutes les concessions placées sous le régime de la propriété [étaient] transformées en concessions simples et relevaient désormais de l'autorité municipale " (art. 30 du décret sus-cité), les requérants des titres fonciers se les faisaient, sans difficulté aucune, délivrer. Le décret de

1972, comme la loi 52/83 portant code domanial et foncier, en violant ce principe fondamental du droit civil, avaient créé par là même une condition de leur désuétude.

Aujourd'hui, la constitution du 12 Mars 1992, en réhabilitant le droit de propriété (art. 30), réhabilite par là-même la fonction de conservation foncière, et donc le décret de 1899.

La délibération n° 75/58 portant organisation du régime domanial

En face des difficultés que rencontre l'autorité municipale pour maîtriser les pratiques des propriétaires issus du droit coutumier, la délibération n° 75/58 indique les mécanismes juridiques qui permettraient de résorber ces difficultés. En effet la procédure de constatation et de reconnaissance qu'elle institue porterait l'autorité municipale à recenser et à confirmer dans leur statut de "propriétaires fonciers" ceux qui seraient capables d'apporter la preuve de la disposition de ce statut, en produisant copie authentique de l'arrêté de reconnaissance délivré par l'autorité de l'époque (art. 3).

Le décret 91-459 du 20 Mai 1991 fixant les modalités de lotissements

Ce décret a l'avantage de poser le principe de la réquisition préalable d'une autorisation de lotir, de la part du lotisseur, afin que soient vérifiés par les services compétents, la compatibilité du projet avec les prescriptions des documents d'urbanisme. Ce pendant, en ne reconnaissant la qualité de lotisseur qu'aux seules personnes morales de droit public, le décret ignore la réalité de l'intervention en cette matière, des "propriétaires fonciers". Par conséquent, les réformes relatives à l'harmonisation des textes et à leur adaptation au contexte constitutionnel, devraient prendre en compte la nécessité de modifier l'article 2 dudit décret afin d'y considérer les "propriétaires fonciers" comme accédants au statut de lotisseur.

LES ACTIVITES DES CONSTRUCTEURS ET DES PROMOTEURS

Il n'existe pas de cadre juridique spécifique aux constructeurs et aux promoteurs. Cependant, dans l'exercice de leurs activités, ils sont soumis aux obligations résultant d'un dispositif juridique intégrant les textes ci-dessus présentés (loi 21/88 ; décret n° 91/458, décret n° 91-459) et le décret n° 91/460 du 20 Mai 1991 portant modification du décret n° 64-181 du 20 Mai 1964 relatif aux permis de construire.

LE FINANCEMENT DU LOGEMENT

Les financements par l'Etat

Ils sont essentiellement constitués par le produit de la cotisation patronale, cotisation instituée par la loi n° 19/62 du 3 Février 1962 et organisée juridiquement plus tard en 1981 par décret n°81/699 du 14 Octobre 1981 portant sur l'assiette, le taux et les modalités de recouvrement.

La cotisation patronale alimente le budget d'investissement de la "Société de Promotion et de Gestion Immobilière" (SQPROGI), instrument de réalisation de la politique de l'Etat en matière d'habitat.

La situation 1979 - 1994 relative au financement des opérations immobilières sur cotisation patronale apparaît ci-dessous :

Montant encaissé (ME) :	24 361 302 743 FCFA
Investissement pour construction :	20 541 241 728 FCFA
Pourcentage sur ME :	84,31

Les financements par les banques

0,093 et 0,085 représentent les indices du crédit au logement par rapport au crédit total en ce qui concerne respectivement Brazzaville et le Congo, à fin 1995. En valeur absolue, les encours immobiliers des trois banques (UCB, BICD, BNDC) à fin 1995 étaient à Brazzaville de 3 463 197 063 FCFA, tandis que les encours totaux étaient de 44 663 091 346 FCFA. En valeur relative, les crédits bancaires au logement représentent 7,7 % du total des crédits.

Ces rapports sont si faibles qu'ils justifient l'adoption même d'une stratégie congolaise basée sur la création d'une banque de l'habitat au Congo (étude de Décembre 1995), et sur le développement du système des crédits mutualistes.

Les financements de type mutualiste

0,180 et 0,179 représentent les indicateurs crédits au logement/crédit total en ce qui concerne Brazzaville et le Congo. Ces rapports qui expriment la tendance des "Mutuelles de Coopératives d'Épargne et de Crédit", paraissent quelque peu plus favorables que ceux des banques, même si en valeur absolue le niveau de mobilisation des crédits des MUCODEC est plus faible.

La MUCODEC octroie des prêts pour les objets suivants :

- construction de logement ;
- achat de logement ;
- achat de terrain ;
- rénovation ;
- aggrandissement du logement ;
- achat des matériaux.

La MUCODEC fonctionne grâce aux ressources déposées par les sociétaires que sont les épargnants. Un compte s'ouvre suivant les modalités ci-après opposables aux sociétaires :

- 500 F pour la délivrance du livret d'épargne ;
- 1000 F pour les parts sociales ;
- 500 F pour les frais d'inscription.

Les conditions d'accès aux crédits sont celles-ci :

- être sociétaire ;
- disposer d'une ancienneté de 3 mois au moins.

Le montant du prêt représente 3 fois l'épargne moyenne des derniers trois mois. A la fin 1995, la MUCODEC a consenti des prêts pour un montant total de 925 057 120 FCFA, le crédit logement représentant près de 15,30 % du total des crédits.

Le réseau des caisses MUCODEC n'a cessé de croître :

- 1988 : 19 caisses pour un total de 6470 sociétaires, 149 millions de FCFA pour l'épargne gérée, et 117 millions de prêt ;
- 1991 : 39 caisses pour 18 000 sociétaires, 569 M pour l'épargne gérée, et 175 M de prêts, soit 30,75 % de l'équipe produite ;
- 1992 : 689,3 M d'épargne gérée, et 305,7 M de prêts accordés ;
- 1993 : 1153,896 M d'épargne gérée, et 350,7 M de prêts ;
- 1994 : 2297,71 M d'épargne gérée, et 459,5 M de prêts.

L'épargne populaire et les financements hors des circuits bancaires

Bien que les données d'enquête relative aux financements des projets par des ressources informelles d'épargne, épargne dite " tontinière ", ne soient pas disponibles, l'observation directe du développement de ce système, associée à l'inaccessibilité des circuits formels par le grand nombre, nous portent à avancer qu'une partie de l'épargne " tontinière " est utilisée pour financer la production immobilière.

L'enquête qui vient d'être effectuée à Brazzaville par le Réseau AUPELF-UREF sur la mobilisation de l'épargne informelle, devra permettre, après dépouillement du questionnaire, de découvrir l'indicateur " financement du logement par épargne tontinière ".

DECENTRALISATION ET GESTION DES VILLES

Evolution du cadre législatif

Bref rappel historique

L'ordonnance n° 17/73 du 4 Juin 1973 portant organisation municipale.

Pour la première fois, les communes ont été érigées en collectivité territoriale, jouissant de la personnalité morale et de l'autonomie financière (art. 1^{er}). En vertu de ce statut, le corps municipal disposait d'un organe ou d'une assemblée délibérante appelée Conseil Populaire de Commune (art. 3). Les membres du conseil devaient être élus au suffrage universel direct et au scrutin secret. Malheureusement, cette ordonnance n'avait pas été mise en oeuvre pour des raisons d'instabilité politique. Les communes étaient aussi des circonscriptions administratives, donc des institutions déconcentrées.

L'ordonnance n° 012/79/PR-CAB du 10 Mai 1979 portant institution des Conseils Populaires de Communes

Le changement du titre de l'ordonnance ne correspond nullement à l'existence des modifications substantielles des dispositions du texte de 1973.

L'ordonnance de 1979 est une reprise complète des articles de l'ordonnance de 1973, préservant aux communes leur double statut de collectivité locale et de circonscription administrative, jouissant de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Les dispositions relatives au suffrage universel direct et au scrutin secret étaient maintenues.

Le différence entre les deux, c'est que l'ordonnance de 1979 a été mise en oeuvre. Cependant, elle l'a été au mépris des dispositions de son article 4 sur l'élection des membres du Conseil. Ces derniers étaient entérinés par les électeurs sur la base d'une liste établie au préalable par l'autorité administrative et politique (Parti Etat).

La loi n° 005/86 du 25 Février 1986 portant modification de l'ordonnance n° 012/79 du 10 Mai 1979 et instituant les Conseils Populaires d'Arrondissements.

En dehors du fait que la loi n° 005/86 crée les Conseils d'Arrondissements qui, du point de vue de leur composition et de leurs attributions, sont à l'image des Conseil de Commune.

Cependant la nouveauté par rapport au texte précédent, c'est que le loi de 1986 établit des attributions politiques aux Conseils en lui en précisant le contenu. " Le Conseil Populaire est intéressé par la vie et le fonctionnement des organes correspondants du Parti "

" Il applique la politique du Parti et de l'Etat " (art. 3).

En d'autres termes, l'Assemblée délibérante en devient simplement un instrument d'approbation des directives du Parti, introduisant par là même une " décentralisation " de façade

Le droit positif en matière de décentralisation et de gestion des villes (dispositif légal et réglementaire actuel)

Il est constitué de 6 (six) textes décomposés en 5 (cinq) lois et 1 (un) décret.

La loi n° 8-94 du 3 Juin 1994 fixant les orientations fondamentales de la décentralisation en République du Congo

Elle fixe un certain nombre de principes fondamentaux :

- Principe de la libre administration pour les collectivités locales de plein exercice (régions et communes de plein exercice) au moyen d'assemblées locales élues au suffrage universel direct (art. 3 et art. 6) ;
- Principe de l'autonomie limitée pour les collectivités locales de moyen exercice (district, arrondissement, communes de moyen exercice) ;
- Principe de transfert concomittant aux nouvelles collectivités locales de plein exercice, des compétences, des ressources et des charges correspondantes ;
- Loi n° 09-95 du 25 Mars 1995 portant modification de la loi n° 009-90 fixant l'organisation administrative et territoriale de la République Populaire du Congo.

Elle crée, essentiellement, les circonscriptions administratives du Congo : régions, communes de plein exercice, districts, arrondissements, communes de moyen exercice, cantons, villages et quartiers ;

- Loi n° 7-95 du 21 Mars 1995 portant organisation et fonctionnement des collectivités locales de moyen exercice.

Il s'agit de : district, commune de moyen exercice, arrondissement de commune ;

- Loi n° 16-95 du 14 Septembre 1995 portant organisation et fonctionnement des régions et communes de plein exercice ;
- Loi n° 17-95 du 14 Septembre 1995 relative à la répartition des compétences entre les communes de plein exercice, les régions et l'Etat ;
- Décret n° 95-67 du 13 Mars 1995 portant organisation de la mise en oeuvre de la participation des collectivités locales au développement économique et socio-culturel du Congo et mise en oeuvre du Programme National des Travaux d'Utilité Publique et pour l'Emploi.

Description résumée du dispositif institutionnel existant en ce qui concerne les communes

- Le Conseil Municipal (assemblée délibérante élue) : il délibère sur toutes les affaires de la commune (art. 106 de la loi n° 16-95) ;
- Le Bureau exécutif de Conseil : le Maire en est le Président. Il est assisté d'un Vice-Président et d'un Secrétaire (art. 104 de la loi n° 16-95) ;

Le Maire est chargé d'une manière générale d'exécuter les décisions du Conseil Municipal (art. 116 de la loi n° 16-95).

DOMAINE : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

*APPUI AU SYSTEME DE CREDIT POUR
LES FEMMES DU SECTEUR INFORMEL
CONGO*

DESCRIPTION SUCCINCTE DU PROJET

L'objectif du projet a été de contribuer à la mise en place d'un système de crédit en faveur des femmes microentrepreneurs et agricultrices de Brazzaville et ses environs, et de celles de Mindouli. Le projet a eu pour vocation de renforcer les ONG qui sont responsables de la gestion des opérations d'épargne et de crédit. La formation en gestion d'une micro-entreprise et en alphabétisation fonctionnelle a été assurée pour les bénéficiaires.

PARTENAIRES

- Programme des Nations Unies pour le Développement (PNUD), Bureau du Congo
- Ministère de l'Intégration de la Femme au Développement (MIFD)
- Caisse Féminine de Crédit Mutuel (CFCM) : ONG de Brazzaville
- Caisse Communautaire Féminine de Mindouli (CCFM) : ONG de Mindouli

DATES CLES

- 17 Août 1993 : Signature du projet entre le Gouvernement Congolais et le PNUD
- 09 Août 1994 : Revue tripartite réunissant le Gouvernement, le PNUD, le Bureau des Services d'appui et ayant constaté, à cette date, la réalisation de 17 activités sur 24 programmées
- Août 1995 : Mission d'évaluation conjointe du projet

SITUATION AVANT LE PROJET

En milieu urbain et rural, les femmes micro-entrepreneurs et agricultrices ne pouvaient pas accéder au crédit formel, compte tenu de la rigidité des procédures bancaires et de la pratique dans ce secteur des conditions prohibitives de rémunération des crédits. En outre les banques ne constituaient pas des cadres adaptés pour assurer le suivi et la formation des opératrices économiques de l'informel.

DESCRIPTION DES ACTIONS

L'appui financier par l'octroi des crédits aux activités du secteur informel, s'appuie sur un dispositif à plusieurs niveaux :

QUATRIEME PARTIE
PLAN D'ACTION NATIONAL

PROGRAMME QUINQUENNAL DE PRODUCTION ET DE GESTION FONCIERE POUR LA VILLE DE BRAZZAVILLE

OBJECTIFS	STRATEGIES	PLAN D' ACTIONS
<p>Priorité 1 Réduire l'occupation incontrôlée des terrains</p> <p>Maîtriser l'intervention des propriétaires fonciers</p>	<p>Le pouvoir public central doit appliquer le décret sur le lotissement et renforcer les capacités de l'inspection urbain en charge du contrôle des opérations de lotissement. L'autorisation de lotir ne devra être délivrée qu'en conformité avec les prescriptions de planification urbaine.</p> <p>Les propriétaires fonciers doivent s'informer sur les procédures et requérir l'autorisation de lotir auprès des services habilités</p>	<p>Réhabiliter la C.T.U. organe de concertation en charge d'examen des projets d'aménagement foncier</p> <p>Réformer la législation foncière afin de prendre en compte les dispositions qui réhabiliteraient le droit de propriété conformément à l'article 30 de la constitution, et qui inséreraient la procédure de constatation et de reconnaissance (des propriétaires fonciers)</p>
<p>Atténuer et anéantir les cas d'irrégularités administratives</p>	<p>Les Maires d'arrondissement doivent se conformer à la législation (loi 16.95) et éviter de procéder à des lotissements ou entériner directement les lotissements illégaux des propriétaires fonciers.</p> <p>Les Délégués à l'urbanisme et les agents du Cadastre et les autorités municipales doivent pleinement jouer leur rôle, celui de garantir une pratique professionnelle légale.</p>	<p>Révision du plan directeur d'urbanisme</p> <p>Organiser deux séminaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les autorités municipales, sur l'étendue et les limites de leur compétence en matière de gestion foncière - pour les Délégués à l'urbanisme, les agents du Cadastre, sur les exigences déontologiques.
<p>Priorité 2 Aménager des terrains à des coûts adaptés</p> <p>Dans la période 1996/2000, environ 1716 ha d'habitat non viabilisés représentant environ 42901 ménages, recevront une viabilisation</p>	<p>Le financement sera assuré avec la participation des habitants et à partir de la fiscalité communale</p>	<p>Mise en place du Comité de Coordination des opérations</p>

<p>selon une trame générale formant 143 îlots de 12ha chacun, soit un rythme annuel de 36 îlots pour 10.725 ménages à installer annuellement</p> <p>Les réseaux secondaires de voirie, de drainage et alimentation en eau seront réalisés</p>	<p>De façon concertée, la Mairie, les lotisseurs privés qui sont les propriétaires fonciers seront les maîtres d'ouvrage des opérations de viabilisation</p> <p>La conduite des opérations sera assurée par une agence spécialisée gérée selon les règles de droit privé</p> <p>Les travaux de viabilisation seront lancés au fur et à mesure de la collecte des cotisations de contrepartie des habitants.</p> <p>La conception des ouvrages fera appel à des travaux à haute intensité de main d'oeuvre.</p>	<p>Etablissement du plan directeur d'équipement des quartiers non viabilisés, approuvé par le Comité de Coordination</p> <p>Mise en place d'un compte spécial de viabilisation</p> <p>Instauration d'une taxe communale d'équipement</p> <p>Etude technique des travaux de viabilisation dans les quartiers ayant collecté la contrepartie</p> <p>Passation des marchés avec les entreprises</p> <p>Exécution des travaux dans le quartier</p>
---	--	--

PROGRAMME QUINQUENAL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ADAPTES DE LA VILLE DE BRAZZAVILLE

OBJECTIFS	STRATEGIES	PLAN D'ACTION
<p>Priorité 1 Adapter les systèmes de financement</p> <p>Renforcer l'intermédiation financière par la mise en place d'un établissement qui par sa nature spécialisée, sera un instrument de forte capacité de mobilisation de l'épargne intérieure et des ressources extérieures</p>	<p>L'initiative du projet sera dévolue du gouvernement</p> <p>L'Etat et ses démembrements participeront au capital à hauteur de 20 % (CNSS + SOPROGI + SNE + SNDE)</p> <p>Les partenaires privés disposeraient de 80 % des parts sociales (Soc. pétrol + Soc. d'expl. de bois + COGELCO + institutions multilatérales et bilatérales : BEAC/BDEAC, SFI, CFD)</p> <p>La Direction des MUCODEC intensifiera la campagne d'information sur les avantages du système</p> <p>L'Etat créera tout l'environnement incitatif pour l'avènement d'une classe de véritables professionnels de l'immobilier</p>	<p>Tour de table entre l'Etat et les Actionnaires potentiels du secteur privé pour la présentation du projet et l'annonce des prises de participation</p> <p>Constitution de la Banque de l'habitat au Congo (BHC) (rédaction des statuts, souscription et libération du capital, tenue de l'assemblée générale, nomination du Directeur général, etc...)</p> <p>ouverture des guichets à Brazzaville et à PNR</p> <p>Conception et mise en oeuvre d'un plan de sensibilisation sur les atouts du réseau MUCODEC</p> <p>Adoption d'une législation et d'une réglementation d'appui au développement des professions, de constructeurs et de promoteurs immobiliers, de coopérateurs immobiliers</p> <p>Révision du projet relatif à la législation des loyers.</p>
<p>Priorité 2 Encourager l'investissement dans les logements locatifs</p> <p>Dans la période 1996/2000, sur 23.401 logements qui seront construits, le parc locatif représentera au moins 41,44 %, soit 9697 logements locatifs</p> <p>3 types de logements seront développés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Très économiques : 5M FCFA - Economiques : 8M FCFA - Moyen standing : 18M FCFA 		

PROGRAMME QUINQUENNAL D'AMELIORATION ET DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DE LA VILLE DE BRAZZAVILLE

-50-

OBJECTIFS	STRATEGIES	PLAN D' ACTIONS
<p>Priorité 1 Réaliser des installations d'assainissement individuelles</p> <p>Améliorer l'accès des anciens ménages, dans la période 1996/2000, aux conditions d'évacuation des eaux vannes acceptables</p> <p>En effet 63,75 % de ménages résultant de la population de 1992 devront accéder à la fosse septique vidangeable, soit 92.125 ménages, soit par an 23.031 ménages</p> <p>Faciliter aux nouveaux ménages (1996-2000, 42.901) l'accès à des logements disposant directement des fosses maçonnées vidangeables</p> <p>Elever les capacités des ménages d'évacuer les eaux usées au moyen des puisards modernes, et éviter de les déverser dans des lieux qui créeront la dégradation de l'environnement</p> <p>82,2 % des ménages actuels devront bénéficier d'installations modernes relatives à l'évacuation des eaux usées</p> <p>118.787 sont ménages concernés dans la période 1996-2000, soit 29.697 par an.</p>	<p>La nouvelle société issue de la privatisation de la SNDE se chargera de la conception du développement du réseau public</p> <p>Le gouvernement se chargera de l'approbation dudit plan directeur de développement afin de préserver l'intérêt de service public</p> <p>Les sous-traitants actuels appuieraient par l'ouverture de nouveaux branchements l'action de la nouvelle société afin d'accélérer le processus d'accessibilité des ménages à l'eau, préalable à l'utilisation des ouvrages d'assainissement</p> <p>Dans l'instruction des dossiers de permis de construire, les services municipaux et centraux veilleront à l'inscription dans le projet de construction, la fosse maçonnée vidangeable</p> <p>La délivrance de certificat de conformité sera toujours exigée et est du ressort des services habilités (urbanisme)</p> <p>Les ONG et associations de développement s'occuperont de la promotion des projets d'amélioration des conditions d'assainissement individuel.</p>	<p>Mise en place d'un Comité de Coordination des opérations d'assainissement</p> <p>Elaboration des plans de détail au plans sectoriels d'assainissement, après enquête d'identification</p> <p>Adoption des plans financiers des diverses opérations sectorielles</p> <p>Mise en oeuvre des plans sectoriels</p> <p>Réhabilitation des fonctions d'Inspecteur Sanitaire et d'Inspecteur urbain</p> <p>Renforcement des capacités de réalisation de police administrative municipale</p>

**PROGRAMME QUINQUENNAL DE FOURNITURE DES SERVICES URBAINS ET GESTION DE LA VILLE DE
BRAZZAVILLE**

-52-

OBJETIFS	STRATEGIES	PLAN D'ACTION
<p>Priorité 1</p> <p>Fournir l'eau potable à des prix abordables à tous</p> <p>Dans la période 1996/2000, près de 19 489 ménages actuels accéderont à un branchement ou abonnement pour l'eau potable, soit 13 %</p> <p>A ces premiers, s'ajouteront les 42 901 nouveaux ménages</p> <p>A fin 2000, 62390 ménages devront accéder, au réseau public d'eau</p> <p>De 1996 à 2000, 29,76 % nouveaux branchements seront exécutés, soit 7,44 % par an</p> <p>Ce qui représentera un taux de couverture globale de 75,76 % à l'an 2000</p> <p>A fin 2000, les pertes d'eau dans le réseau seront amenuesées, passant de 34,43 % à 5 %, soit une amélioration moyenne annuelle de 7,35 % dans le transport d'eau vers les ménages</p> <p>A fin 2000, chaque membre d'une unité de consommation devra consommer en moyenne, tous usages confondus, au moins 262 litres par jour et résorber ainsi le déficit constaté actuellement</p>	<p>La conception du nouveau plan directeur de développement du réseau public d'eau potable, avec connexion aux ménages dépourvus, incombera à la nouvelle société issue de la privatisation</p> <p>Le gouvernement l'approuvera afin de garantir l'esprit de service public</p> <p>La nouvelle société aura la charge de la réhabilitation du réseau, frappé partiellement de vétusté</p> <p>Le gouvernement aura la responsabilité de concevoir le contrat de concession</p> <p>La nouvelle société aura la charge de financer le développement du réseau dont l'extension est exigée par l'arrivée de nouveaux ménages</p>	<p>Adoption des plans sectoriels d'accès individuels à l'eau potable, après enquête d'identification des ménages concernés</p> <p>Elaboration et Adoption des plans sectoriels de réhabilitation des infrastructures et de leur extension</p> <p>Conception et signature du contrat de concession</p> <p>Intervention financière de l'Etat par le biais de BHC</p> <p>Mise en oeuvre des plans de détail</p> <p>Mise à contribution des sous-traitants dans l'accélération du processus de branchements secondaires.</p>

Priorité 2		
<p>Fournir l'énergie électrique à des prix abordables à tous</p> <p>Dans la période 1996/2000, près de 44,93 % des ménages brazzavillois actuels accéderont à un abonnement au réseau électrique, soit 64.928 ménages. Ceci représente un volume d'accession annuel moyen de ménages</p> <p>Dans le même temps, 42.901 nouveaux ménages devront bénéficier de la fourniture électrique</p> <p>De 1996 à 2000 devront être couverts 107.829 besoins en électricité, soit en moyenne 26.957 branchements annuels</p> <p>Les ménages accéderont à une meilleure qualité de consommation grâce à l'amélioration de l'état des pertes dans le réseau</p> <p>Elles chuteront de 36,08 % à 5 %, soit un taux d'amélioration sur les 4 ans de 31,08 %</p>	<p>La conception du plan directeur du développement électrique urbain sera à la charge de la nouvelle société issue de la privatisation</p> <p>Le gouvernement l'examinera et l'approuvera afin de préserver l'intérêt public</p> <p>La société concessionnaire s'occupera de la réhabilitation et de la maintenance de l'équipement existant</p> <p>Le gouvernement aura l'initiative de la rédaction du contrat de concession</p> <p>Les sous-traitants interviendront en appui des opérations de réhabilitation, d'entretien et d'extension du réseau.</p>	<p>Adoption des plans sectoriels d'incidences individuels au courant électrique, après enquête d'identification</p> <p>Elaboration et adoption des plans sectoriels de réhabilitation, d'entretien et d'extension du réseau</p> <p>Montage financier des plans et contribution de l'Etat, par le biais de BHC</p> <p>Mise en oeuvre des plans sectoriels.</p>

ANNEXE

TABLEAU DE DISTRIBUTION D'ORIGINES DE DONNEES

(Rapport provisoire uniquement)

PARTIES DU RAPPORT NATIONAL PROVISOIRE	DOCUMENTS	ENTRETIENS
<p>Première partie : Evaluation de la situation et des tendances</p>	<p>PNUD - CNUEH - APOKO-ICE : Evaluation de la situation des établissements humains au Congo - Rapport provisoire (Brazzaville, Août 1995).</p> <p>PNUD - CNUEH - APOKO-ICE : Evaluation de la situation des établissements humains au Congo. Rapport complémentaire (Brazzaville, Décembre 1995).</p> <p>République du Congo. Ministère de l'Economie et des Finances : Déclaration de Politique de développement (Brazzaville, juillet 1995).</p> <p>République du Congo : Les options d'une relance économique durable (Brazzaville, version du 21 Juin 1995).</p> <p>République du Congo : Mémorandum des politiques économiques et financières du Congo (Brazzaville, 6 Décembre 1995).</p> <p>République du Congo : Aide-mémoire de politique économique et financière (Brazzaville, 31 Janvier 1994).</p>	<p>MOUTOU-KANGOU : Responsable de la Cellule des études macro-économiques au Ministère de l'Economie et du Plan.</p>

	<p>République du Congo, Ministère de l'Economie et du Plan : Les prix à la consommation des ménages au Congo en 1994 (CNSEE, Brazzaville, 1995).</p> <p>République du Congo : Les grandes options du Programme d'action et de relance économique et sociale (PARESO), Brazzaville, 4 Décembre 1993.</p> <p>République du Congo, CNSEE : Cadre macro-économique 1992 (Brazzaville, 1993).</p> <p>République du Congo, CNSEE : Cadre macro-économique 1986, 1987 (Brazzaville, 1988).</p> <p>République du Congo, CNSEE : Comptes de la nation 1982 - 1986 (Brazzaville 1987).</p>	
--	--	--

Deuxième partie : Bilan des politiques

<p>République du Congo : Loi n° 21/88 du 17/09/88 sur l'aménagement et l'urbanisme.</p>	<p>MOUTSARA André : Directeur général de la Construction, de l'Urbanisme et de l'Habitat, Haut-Commissariat.</p>
<p>République du Congo : Décret n° 91/458 du 20 Mai 1991 instituant les commissions techniques d'urbanisme.</p>	<p>BUYA Jérôme : Directeur du Centre de Formation DCCUH.</p>
<p>République du Congo : Décret n° 91-459 du 20 Mai 1991 fixant les modalités de lotissements.</p>	<p>BAKOBI Philippe : Directeur de l'Urbanisme et l'Habitat, DGCUH.</p>
<p>République du Congo : Décret n° 91/460 du 20 Mai 1991 portant modification du décret n° 64-181 du 20 Mai 1964 relatif au permis de construire.</p>	<p>NSADISI Paul : Chef de Service des engagements MUCODEC.</p>
<p>République du Congo : Ordonnance n° 12/79/PR-CAB du 10 Mai 1979 portant institution des Conseils Populaires de Communes.</p>	
<p>République du Congo : Loi n° 005/86 du 25 Février 1986 portant modification de l'ordonnance n° 012/79 du 20 Mai 1979 et instituant les Conseils Populaires d'arrondissements.</p>	

	<p>République du Congo : Loi n° 09-95 du 25 Mars 1995 portant modification de la loi n° 009/90 fixant l'organisation administrative et territoriale de la République du Congo.</p> <p>République du Congo : Loi n° 7-95 du 21 Mars 1995 portant organisation et fonctionnement des collectivités locales de moyen exercice.</p> <p>République du Congo : Loi n° 16-95 du 14 Septembre 1995 portant organisation et fonctionnement des régimes et communes de plein exercice.</p> <p>République du Congo : Loi n° 17-95 du 14 Septembre 1995 relative à la répartition des compétences entre les communes de plein exercice, les régions, l'Etat.</p> <p>République du Congo : Décret n° 95-67 du 13 Mars 1995 portant organisation et mise en oeuvre de la participation des collectivités locales au développement économique et socioculturel du Congo et mise en oeuvre du Programme National des Travaux d'Utilité Publique et pour l'Emploi.</p>	
--	---	--

<p>Troisième partie : Sélection des meilleures pratiques</p>	<p>PNUD : Projet du Gouvernement du Congo. Descriptif et projet. PRC/93/002/A/01/31 : " Appui au système de crédit pour les femmes du secteur informel " (Brazzaville, Août 1993).</p> <p>PNUD - ASEKENYE OONYU - IWUBA : Mission d'évaluation conjointe du projet PRC/93/002, " Appui au système de crédit pour les activités des femmes du secteur informel " (Brazzaville, Août 1995)</p>	<p>ONGOLI Roger : Directeur des Etudes, Ministère de l'Intégration de la Femme au Développement.</p>
<p>Quatrième partie : Plan National d'Action</p> <p>CNUEH</p>	<p>PNUD - CNUED - APOKO-ICE : Evaluation de la situation des établissements humains au Congo - rapport provisoire (Brazzaville, Août 1995).</p> <p>PNUD - CNUED - APOKO-ICE : Evaluation de la situation des établissements humains au Congo - rapport complémentaire (Brazzaville, Août 1995).</p> <p>République du Congo - Haut Commissariat : Etude de faisabilité de la banque de l'habitat du Congo (Brazzaville, Novembre 1995).</p>	<p>AYESSA : Conseiller, Cabinet du haut-Commissaire Chargé de l'Urbanisme</p>