

Theme : Quelle Reforme Fonciere Au Gabon En Vue De Son Emergence ?

Samuel Nguema Ondo OBIANG, Gabon

Key words : Access to land, Affordable housing, Cadastre, Capacity building, e-Governance, Land distribution, Land management, Legislation, Real estate development

SUMMARY

Gestionnaire des terres selon le principe de l'Acte Torrens, le Gabon a mis ce régime foncier au service de son développement et de l'aménagement de son territoire avant et surtout après son accession à la souveraineté internationale le 17 août 1960. Malgré l'important arsenal juridique dont il s'est doté depuis 1963, il est cependant arrivé que l'Etat Gabonais, pourtant propriétaire légal, « perde la mainmise sur son patrimoine foncier » et « rencontre des blocages dans la maîtrise publique des sols et de la politique d'aménagement du territoire de son choix », face à des occupants sans titre, généralement excédés par une législation protectionniste reposant sur une procédure d'attribution à double détente (phase provisoire et phase définitive) et contraignant les usagers à un parcours du combattant en 134 étapes pour prétendre à un titre foncier au bout de cinq (5) ans environ, en situation normale, dans un système incapable de fournir légalement des terrains à bâtir en quantité suffisante, en raison des faibles capacités techniques des services compétents avec notamment comme conséquences: • D'énormes difficultés de réalisation des multiples actions pertinentes pour faire face à la croissance urbaine galopante de la 2ème moitié des années 70. • L'absence d'une politique d'aménagement pragmatique entraînant un développement urbain anarchique. • De nombreux litiges fonciers en instance devant les juridictions compétentes. • L'exacerbation du difficile contrôle de la mobilisation du foncier par l'Etat, le contraignant à de nombreuses opérations de déguerpissement, malgré son statut de propriétaire légal. Dans le cadre de la mission assignée au Département Ministériel en charge de l'Habitat, conformément aux objectifs du Plan Stratégique Gabon Emergent tendant dans ce secteur à assurer le « Développement d'un cadre de vie sain et sécurisé par la promotion d'un habitat accessible au plus grand nombre de Gabonais et répondant à leurs besoins, dans la perspective du développement durable », c'est cette situation paradoxale qui aurait très certainement motivé la tenue à Libreville, du 13 au 15 juillet 2011, du Forum National sur le Foncier au Gabon à l'issue duquel une ambitieuse réforme foncière a été engagée dès fin 2011, autour des deux (2) principaux axes ci-après: • Une organisation administrative moderne, souple et efficace développant une gestion rationnelle et un aménagement durable du foncier; • Une procédure simplifiée d'accès à la propriété foncière avec la mise en place d'un guichet unique au sein de l'Agence Nationale de l'Urbanisme des Travaux Topographiques et du Cadastre. Dans ce contexte, l'Association des Professionnels de l'Ingénierie Topographique du Gabon (APIT-GABON), créée à Libreville le 09 avril 2011 et dont l'adhésion la Fédération Internationale des Géomètres (FIG) est souhaitée/souhaitable lors de sa prochaine Assemblée Générale à Abuja en 2013, s'engage à jouer son rôle de partenaire au développement pour le gouvernement que lui assignent ses statuts.

Theme : Quelle Reforme Fonciere Au Gabon En Vue De Son Emergence ?

Samuel Nguema Ondo OBIANG, Gabon

Gestionnaire des terres selon le principe de l'« ActeTorrens », institué par l'administration coloniale, le Gabon a mis ce régime foncier au service de son développement et de l'aménagement de son territoire avant et surtout après son accession à la souveraineté internationale le 17 août 1960.

Malgré l'important arsenal juridique dont il s'est doté depuis 1963 et qui en fait le propriétaire légal des terres, il est cependant arrivé que l'Etat Gabonais « perde la mainmise sur son patrimoine foncier » et « rencontre des blocages dans la maîtrise publique des sols et de la politique d'aménagement du territoire de son choix », face à des occupants sans titre.

Le comportement des intéressés, qui frise l'incivisme, semble découler du fait que certains sont généralement excédés par une législation protectionniste reposant sur une procédure d'attribution à double détention (phase provisoire et phase définitive sous réserve de mise en valeur du terrain attribué à titre provisoire).

Cette procédure avait pour inconvénient de contraindre les usagers à un véritable parcours du combattant de plus d'une centaine d'étapes pour prétendre à un titre foncier au bout de cinq (05) ans environ, en situation normale, dans un système incapable de fournir légalement des terrains à bâtir en quantité suffisante, faute à cet effet du nécessaire renforcement des capacités techniques et humaines pourtant régulièrement sollicité par les structures compétentes.

Ce déplorable contexte s'est particulièrement caractérisé par :

- L'absence d'une politique d'aménagement pragmatique et hardie en faveur de la production foncière et du développement de la promotion immobilière entraînant un développement urbain anarchique des établissements humains, essentiellement en zones urbaines,
- De nombreuses contraintes résultant de la conjugaison de la croissance naturelle de la population, d'une immigration étrangère massive et de l'exode rural et entravant la pleine réalisation des multiples actions pertinentes relatives au foncier engagées par le Gouvernement face à la croissance urbaine galopante de la 2^{ème} moitié des années 1970, en raison des travaux et aménagements nécessités par la tenue à Libreville du Sommet des Chefs d'Etat en 1977 ;
- L'absence d'une politique hardie en faveur de la production foncière et du développement de la promotion immobilière ;
- Des conflits de compétence entre administrations au grand dam des administrés ;
- De nombreux litiges fonciers en instance devant les instances administratives et judiciaires compétentes ;
- L'accroissement des difficultés de contrôle et de maîtrise de la mobilisation du foncier par l'Etat souvent contraint, malgré son statut de propriétaire légal, à de nombreuses et

- onéreuses opérations de déguerpissement pour la concrétisation de certains projets ;
- La confirmation depuis 1995 (Rapport COMBY sur le cadastre dans l'économie du Gabon) d'une situation de blocage due à une réglementation foncière de plus en plus inadaptée et généralement peu appliquée, ayant entraîné des effets pervers et n'ayant pas toujours permis aux différents intervenants dans la gestion du foncier et notamment au cadastre de remplir leur rôle.

Dans le cadre de la mission assignée depuis 2009 au Ministère en charge de l'Habitat, conformément aux objectifs du Plan Stratégique Gabon Emergent tendant tout particulièrement dans ce secteur à assurer le « Développement d'un cadre de vie sain et sécurisé par la promotion d'un habitat accessible au plus grand nombre de Gabonais et répondant à leurs besoins, dans une perspective de développement durable », c'est le souci ardent des autorités compétentes de remédier à cette situation paradoxale qui semble avoir très certainement motivé la tenue à Libreville de plusieurs assises et la prise de nombreuses dispositions et mesures idoines.

Il s'agit essentiellement :

- Des états généraux du Développement et de l'Aménagement de Libreville (du 10 au 14 mai 2010) ;
- Du Forum du Foncier et de l'Habitat (les 06 et 07 août 2010) ;
- De la création à Libreville le 09 avril 2011 de l'Association des Professionnels de l'Ingénierie Topographique du GABON (APIT-GABON), dont les buts et objectifs sont, conformément à ses statuts, de: i) unifier et organiser la profession par la mise en place d'un réseau, avec ses propres normes de performance pour ses membres, en vue de la création à brève échéance d'un ordre des géomètres au Gabon; ii) veiller à la qualification professionnelle et au renforcement des capacités de ses membres, notamment par le biais de la formation continue, en collaboration avec les institutions académiques compétentes et par l'usage des moyens technologiques requis; iii) agir au nom de la profession et contribuer au bien-être de la société, en qualité de partenaire au développement pour le gouvernement, les autres autorités nationales ou locales et/ou la communauté toute entière, en promouvant et en leur offrant les importants services qu'ils sont en droit d'attendre des domaines de l'ingénierie topographique ;
- Du Forum National sur le Foncier au Gabon (du 13 au 15 juillet 2011) à l'issue duquel une ambitieuse réforme foncière a été engagée depuis fin 2011 autour de deux grands axes : i) une organisation administrative moderne, souple et efficace pour développer une gestion rationnelle et un aménagement durable du foncier au bénéfice des populations ; ii) la simplification de la procédure d'accès à la propriété foncière par le biais du Système d'Information Cadastrale et Foncière (Projet SICAF prévu en quatre phases depuis 2011 jusqu'en 2013 voire 2014).

Depuis lors, les autres principales mesures énoncées ci-après ont été prises :

- Réorganisation en décembre 2011 du Ministère en charge de l'Habitat, de l'Urbanisme et du Cadastre chargé des tâches d'orientation, de conception, de contrôle et d'évaluation des politiques publiques ;
- Création en décembre 2011, de l'Agence Nationale de l'Urbanisme, des Travaux

Topographiques et du Cadastre(placée sous la tutelle du Ministère chargé de l'Habitat) dotée d'un guichet unique et chargée des tâches d'exécution résultant des missions assignées au Ministère

- Fixation du régime de la propriété foncière en République Gabonaise et institution d'une administration de la Conservation de la propriété foncière et des hypothèques avec création dans chaque chef-lieu de province d'une conservation, à l'exception de la province de l'Estuaire (ayant pour chef-lieu Libreville) qui en comprend deux ;
- Création (en cours) du Conseil National de l'Habitat ;
- Création de la « Société Nationale de Gestion et de Construction du Logement Social » ;
- Création du « Pôle Habitat ».

L'ambitieuse réforme foncière actuellement en cours au Gabon s'appuie ou devrait s'appuyer sur une stratégie comportant notamment la poursuite de la modification des bases législatives et réglementaires relatives au foncier afin de :

- consacrer rapidement les droits d'occupation ou de propriété foncière;
- réorganiser et réactiver les Brigades Spéciales de l'Urbanisme et de la Construction chargées de lutter contre l'occupation illégale et anarchique des terrains ;
- accélérer les procédures de régularisation des terrains occupés sans droits ;
- multiplier l'offre de terrains à bâtir légaux ou régularisés pour débloquer l'activité économique dans le secteur de la construction ;
- favoriser les activités de promoteurs et de lotisseurs privés ;
- faire de la fiscalité foncière un des fondements des finances locales en frappant la propriété foncière urbaine d'un impôt équitable et généralisé.

Selon un objectif commun qui a fait consensus au cours de plusieurs rencontres d'experts et conférences sur les questions relatives à l'administration des terres a l'occasion desquelles la FIG joue un rôle de premier plan, principalement par le biais de la Commission 7, il s'agit effectivement de « Promouvoir l'accès à la propriété foncière et à l'enregistrement des droits afin de contribuer à la réduction de la pauvreté et au développement économique ».

Il conviendrait donc que la Commission ministérielle chargée de la révision et la rédaction des textes relatifs au foncier en République Gabonaise, mise en place par l'arrêté n° 0535/MPITPTHTCAT du 13 février 2013 du Ministre chargé de l'Habitat, s'approprie les recommandations pertinentes ci-après de la Déclaration d'Hanoi sur l'acquisition de la terre dans les économies émergentes, à l'occasion de la 7^{ème} Conférence Régionale FIG du 19 au 22 octobre 2009 au Vietnam :

- disposer i) d'une législation et des procédures d'acquisition du foncier logiques, transparentes et efficaces et ii) de règles claires et transparentes pour l'intégration des parties impliquées et pour la détermination d'une compensation adéquate qui permette aux personnes à déplacer de se réinstaller d'une manière convenable;
- veiller à ce que : i) les principes de bonne gouvernance soient appliqués pour la conduite des processus efficaces, justes et légitimes d'acquisition des terres; ii) tous les droits soient pris en compte, y compris les droits non officiels ainsi que les droits humains et tout particulièrement les droits du pauvre et du faible.

Au regard de tout ce qui précède et des fortes exigences prévalant au Gabon en matière de gouvernance, notamment foncière et de lutte contre la corruption et la spéculation foncière, il importait effectivement que l'Etat reprenne rapidement le contrôle de la mobilisation du foncier (en évitant bien entendu de confondre vitesse et précipitation), en vue d'une gestion participative de l'aménagement du territoire et de la protection de l'environnement ,gages du développement durable pour un Gabon émergent à l'horizon 2025.

Les géomètres du Gabon détenant désormais,comme sous d'autres cieux, un rôle clé en raison de leur qualification pour conseiller les différents pouvoirs publics, les politiciens et l'ensemble des usagers dans la gouvernance territoriale, et enfin pour mieux faire entendre leurs idées, conceptions et recommandations aux acteurs dans la bonne gouvernance territoriale, gageons que cette noble mission sera dorénavant facilitée par la mise en place à l'issue de l'assemblée générale constitutive du 09 avril 2011 de l'APIT-GABON dont l'un des objectifs est la création à brève échéance de l'Ordre des Géomètres du Gabon sachant que notre souhait le plus ardent est l'adhésion de notre association à la FIG à Abuja 2013.