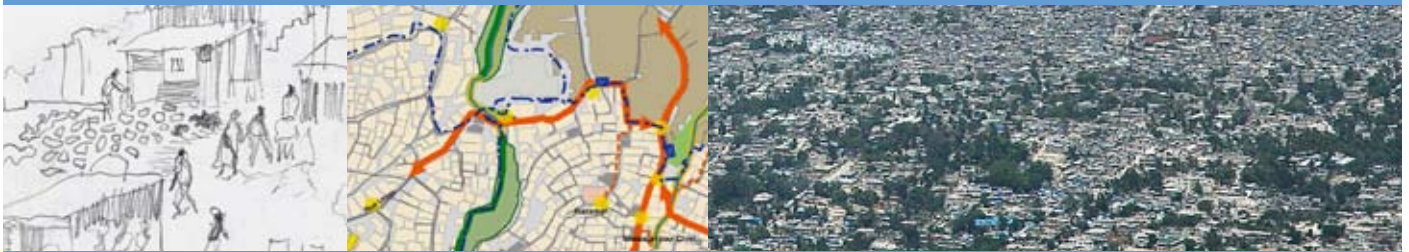


GOVERNEMENT DE LA RÉPUBLIQUE D'HAÏTI

# Politique nationale du logement, de l'habitat et du développement urbain



Document pour commentaires et suggestions

Version, 30 avril 2012



Gouvernement de la République d'Haïti





# Politique nationale du logement, de l'habitat et du développement urbain

Document pour commentaires et suggestions

Version, 30 avril 2012



Gouvernement de la République d'Haïti





# TABLE DES MATIÈRES

<b>LES MESSAGES CLÉS DE LA POLITIQUE</b>	<b>7</b>
<b>REJIM POLITIK LÒJMAN AN</b>	<b>9</b>
<b>KEY MESSAGES OF THE POLICY</b>	<b>11</b>
<b>I INTRODUCTION</b>	<b>13</b>
<b>II OBJECTIFS, ENJEUX ET PRINCIPES METHODOLOGIQUES</b>	<b>15</b>
<b>III LES AXES STRATEGIQUES</b>	<b>19</b>
<b>A. La stratégie institutionnelle</b>	<b>20</b>
1. Renforcer le leadership haïtien en définissant la maîtrise d'ouvrage publique haïtienne	20
2. Assurer la cohérence et les synergies au travers de la coordination et de l'appui technique	22
3. Communiquer et informer pour une meilleure prise de décision	23
4. L'accompagnement par les bailleurs de fonds et les agences de mise en œuvre	23
5. Poser les bases de réformes à long terme	24
<b>B. La stratégie technique du logement, de l'habitat et du développement urbain</b>	<b>26</b>
1. L'établissement des priorités et des cibles	26
2. La planification territoriale	27
3. Le contrôle de la réduction des risques naturels	27
4. Le foncier et la tenure	28
5. Infrastructures: Garantir l'accès à des services de base abordables et durables	29
6. Un logement sûr et de qualité	30
7. Les personnes et les communautés comme moteur du développement local	31
8. L'assistance technique : mise en capacité et accompagnement	32
9. La formation et la communication	33
10. L'assurance de qualité	34
<b>C. La stratégie de financement</b>	<b>36</b>
1. Les grandes lignes de la stratégie de financement	36
2. La disponibilité et l'utilisation des ressources financières	36
3. La programmation et la gestion financière des projets	37
4. Le logement à prix abordable	38
5. La stratégie de l'assistance financière aux familles	38
6. Le système du crédit pour le logement	39
7. Le secteur du logement en tant que stimulateur de l'emploi et du développement économique	40
<b>D. La stratégie de gestion des risques et les sauvegardes</b>	<b>42</b>
1. La gestion environnementale	43
2. La gestion des risques naturels	44
3. La relocalisation des familles	45
4. La protection des groupes vulnérables	46
5. La conservation et la valorisation des biens culturels et du patrimoine	46
6. La lutte contre la corruption	46
7. Les systèmes de suivi et d'évaluation : les rapports d'avancement et financiers	47

<b>IV</b>	<b>LES DOMAINES D'ACTION</b>	<b>49</b>
<b>A.</b>	<b>L'amélioration des quartiers existant</b>	<b>50</b>
1.	La catégorisation des quartiers	50
2.	La stratégie de mise en œuvre	51
<b>B.</b>	<b>Le développement des nouveaux sites et des nouveaux quartiers</b>	<b>53</b>
1.	La sélection et la planification des nouveaux sites	53
2.	La réponse aux nouveaux sites spontanés et périphériques	55
3.	L'atténuation des problèmes sociaux liés au déplacement vers les nouveaux sites	56
4.	Les instruments de mise en œuvre	56
<b>C.</b>	<b>La promotion de zones prioritaires de développement urbain</b>	<b>58</b>
1.	Le choix des zones prioritaires de développement urbain	58
2.	Les instruments de mise en œuvre	59
<b>D.</b>	<b>Stratégies de transition pour les résidents des camps et pour les camps</b>	<b>60</b>
1.	Les principes Humanitaires	60
2.	Établir la catégorisation des camps	60
3.	La stratégie de mise en œuvre	61
4.	Développer es communautés résilientes: la future réponse «abris »	62
<b>E.</b>	<b>Le développement des établissements humains et du logement en milieu rural et semi rural</b>	<b>63</b>
1.	Le contexte rural et semi-rural Haïtien	63
2.	La stratégie de mise en oeuvre	63
<b>V.</b>	<b>GLOSSAIRE</b>	<b>67</b>
<b>VI.</b>	<b>ACRONYMES</b>	<b>70</b>
	<b>ANNEXE 1: FICHE DE POPULATION ET LOGEMENT EN HAITI</b>	<b>71</b>

---

# LES MESSAGES CLÉS DE LA POLITIQUE

## 1. La construction du logement est la responsabilité des familles

Deux ans après le séisme, les familles haïtiennes reconstruisent, réparent ou construisent leur logement. C'est la preuve de l'énergie du peuple Haïtien, de sa capacité d'initiative et de sa force de résilience. Miser sur cette force sera la clé de notre réussite.

Haïti doit faire face au défi de construire 500 000 nouveaux logements pour répondre au déficit actuel de logements et aux besoins pour les prochaines dix années. Ceci se fera grâce à la capacité de production des familles haïtiennes et du secteur privé.

Notre rôle, comme État, est avant tout d'appuyer les familles et le secteur privé pour leur permettre de construire un parc de logements à un prix abordable, sûrs et de qualité, au travers d'un effort concerté de formation, d'information et de respect de la conformité.

## 2. Le leadership de l'État sur le logement

Le séisme a mis en exergue les faiblesses du secteur du logement, de l'habitat et du développement urbain : faible qualité des constructions, manque de maîtrise de la croissance urbaine, constructions sur des terrains dangereux ou sur des zones nécessaires à notre agriculture ou à notre approvisionnement en eau. Le formidable élan de solidarité internationale qui a suivi le séisme n'a pas été, jusqu'à présent, canalisé pour apporter des réponses adéquates et durables à ces problèmes.

Maintenant que l'urgence est derrière nous, et que nous entrons dans une phase de développement, il est urgent et important que l'État assure son rôle de leadership politique et régulateur pour prendre en compte par exemple : la planification des zones constructibles, les règles de construction, la réduction des risques naturels et la gestion de l'environnement. Ainsi, l'État pourra planifier et gérer la croissance du parc de logements de manière plus sécurisée et cohérente ainsi que le développement rural et urbain qui répondent aux besoins du pays.

L'état compte sur ses partenaires internationaux pour respecter les priorités nationales définies dans cette politique et pour travailler conjointement pour leurs mises en œuvre.

## 3. Avec des ressources limitées nous devons prioriser

### Des solutions durables pour les familles vivant dans les camps

Les camps sont le résultat du manque chronique d'accès à des logements et des terrains abordables. La mise en œuvre d'un éventail de solutions faisable, sûres et durables pour les familles vivant dans les camps est une priorité pour l'UCLBP. Ceci inclura une croissance accélérée de l'offre de logements locatifs bien situés et le renforcement de l'économie locale et les activités génératrices de revenus.

### Les investissements publics stratégiques

Ni l'État ni la communauté internationale ne disposent des ressources nécessaires pour le logement et les infrastructures. Nos ressources limitées doivent être priorisées pour être efficaces. Nous devons investir à bon escient de manière à guider, influencer et appuyer le secteur privé du logement pour augmenter la production et la qualité.

Les investissements publics seront coordonnés et dirigés en priorité vers les infrastructures nécessaires au développement du logement incluant la promotion de la fourniture et de la gestion par le secteur privé des services de base tels que l’approvisionnement en eau et en électricité. Les investissements publics seront ciblés pour parvenir à un développement urbain plus équilibré et durable.

#### **Les familles et les communautés établiront leurs priorités sur la base de leurs propres besoins**

Ce document présente les priorités de l’État et établit les principes de mise en capacité des familles et des communautés Haïtiennes pour diagnostiquer leurs propres besoins, considérer les options, prendre des décisions en toute connaissance de causes et planifier selon leur propres priorités. Le droit au choix et à l’autodétermination est fondamental et inaliénable.

## **4. Ce que nous faisons aujourd’hui change où nous serons demain**

### **Les bases pour les réformes**

Cette politique établit les bases pour les réformes nécessaires incluant le financement du logement, le foncier, la tenure et les systèmes de planification et de réglementation de la construction, qui sont tous essentiels pour réaliser des progrès à long terme et grande échelle en matière de logement et le développement urbain.

Des institutions locales et nationales plus fortes avec des rôles et des responsabilités mieux définis, une capacité accrue et des mécanismes efficaces de transparence et de reddition de comptes sont essentiels au développement national.

### **Construire ensemble un meilleur avenir**

Un secteur solide du logement est essentiel pour l’économie haïtienne, pour l’emploi et pour la cohésion sociale. Le logement, les infrastructures et la planification sont essentiels, tant pour l’amélioration des conditions de vie de nos familles que pour la production de nos quartiers, de nos villages et de nos villes durables, sûres et efficaces. Nous avons besoin de développer une interprétation commune du bien commun, du partage des responsabilités et une vision de l’avenir sur la façon dont nous allons vivre et travailler ensemble.

Nous avons besoin de construire non seulement des maisons, mais aussi d’exploiter notre énergie, notre esprit d’initiative et notre créativité pour construire une nouvelle société et une nouvelle Haïti.



# POLITIK NASYONAL LÒJMAN, ESPAS NAP VIV LA AK DEVLOPMAN NAN VIL LA

## REJIM POLITIK LÒJMAN AN

### 1. Konstwi lojman se rekonsabilite fanmi yo

De lane apre tranblemanntè 12 janvyè 2010 la, fanmi ayisyen yo kòmanse rebati, repare epi konstwi kay yo. Sa se prèv kouraj pèp ayisyen, yon pèp debouya ki reyaji vit. Sa se sous reyisit la.

Ayiti dwe rive bati 500 000 nouvo kay pou rezoud pwoblèm lòjman an, ak lot pwoblèm nou ka jwenn nan 10 lane kap vini yo. Kay sa yo ap rive bati gras ak fòs kouraj fanmi nou yo mete ak sektè prive a.

Leta gen pou wòl, bay fanmi yo ak sektè prive a jarèt pou yo kapab konstwi yon espas lojman solid, kote pri kay yo pa tro chè, yo bati nan nòm. Leta dwe pèmèt fanmi yo ak sektè prive a jwenn fomasyon ak bon jan enfòmasyon pou yo kapab bati kay yo nan respè nòm yo.

### 2. Leta se premye responsab kesyon lòjman an

Tranblemanntè 12 janvyè 2010 la, te montre a klè gwo feblès nan sektè lòjman an, nan jan nou konstwi ak devlope vil yo. Kay yo pa solid, pa gen kontwòl sou fason vil l ap devlope, kay yo bati sou tèren malè pandye oswa nan zòn pou fè agrikilti oubyen kote ki gen sous dlo yo. Bèl pote kole kominote entènasyonal aprè tranblemanntè a poko janm pèmèt nou rive jwenn bon jan solisyon pou pwoblèm sa yo.

Kounyea nou pa nan peryòd ijans ankò. Nou rantre nan peryòd pou nou devlope peyi a. Li enpòtan anpil pou leta reprann mayèt la pou li drese epi kontwole kijan y ap fè wout epi bati kay nan zòn riral yo tankou lavil, mete lòd nan jan moun achte epi vann teren, deklare ki zòn moun ka konstwi, ki zòn ki pi enpòtan pou yo devlope. Anplis bay prensip sou kijan kay yo dwe konstwi, pran mezi pou konbat katastwòf natirèl yo ak jere anviwonman an. Si Leta fè sa, li kapab rive kreye gwo espas lojman an kom sa dwa.

Leta konte sou kominote entènasyonal la pou bay li jarèt nan dosye k ap sitou gen rapò ak fòmasyon, pataje enfòmasyon epi ranfòse kapasite tout aktè ki nan domèn nan nan lide pou nou kapab reyalize bagay sa yo.

### 3. Lè mwayen ou limite, chwazi fè sa ki pi itil yo

#### Jwenn solisyon dirab pou fanmi yo ki ap viv nan kan yo

Prezans kan yo se rezilta yon gwo mank ki te genyen nan kesyon lojman ak jwenn bon jan teren pou konstwi. Cheche jwenn solisyon dirab pou fanmi kap viv nan kan yo, se chwal batay UCLBP. Sa pral fè gen anpil demand pou lwe kay nan zòn ki byen sitiye, ki kapab bay ekonomi lokal la jaret epi pèmèt moun yo rantre kòb.

#### Byen gade kibò pou fè investisman piblik

Ak tout bòn volonte yo, kit se Leta oswa kominote entènasyonal la, yo pa gen ase mwayen pou bati tout lòjman yo ak enfrastrikti tankou rout, kouran elatriye... Se sak fè li enpòtan anpil pou nou chwazi fè sa ki pi

itil yo. Nou dwe byen depanse yon manyè pou nou kapag bay sektè prive a konsèy, ba li jaret, pou li kapab mete men nan bati plis lòjman solid ki de kalite.

Envestisman leta kapab pèmet nou fè promosyon pou kalite materyo epi fason pou sektè prive a dwe ede pa egzanp nan zafè kouran epi dlo potab. Se pou envestisman piblik yo pèmet nou byen devlope vil nou yo yo manyè ki djanm epi kap dire.

#### **Fanmi yo ak moun kap viv nan kominote yo pral vinn avek priyorite yo sou baz prop bezwen yo**

Politik lòjman sa tabli priorite leta epi mete anvalè kapasite fanmi ak pep ayisyen nan dekouvri pwòp bezwen yo, wè ki sa k ap bon pou yo epi pran bon jan desizyon tet frèt sou sa k ap pi bon pou yo. Ayisyen pa negosye dwa yo pou yo chwazi sa kap bon pou yo.

## **4. Efò n ap fè jodi ap chanje kote n ap ye demen**

### **Poto mitan refom yo**

Politik lòjman an tabli bon jan refom sou kijan pou leta dwe finanse lòjman an, mete lòd nan zafè achte epi vann teren, epi bay prensip ak règleman sou kijan kay yo dwe konstwi. Tout say o enpotan anpil pou nou ka rive fè bon jan pwogrè nan kesyon lòjman an ak devlopman vil yo.

Enstitisyon lokal ak nasyonal ki fò ki gen bon jan wòl yo ak responsablite ki klè, ki gen bon sistèm pou montre a klè koman lajan an ap depanse se gwo zpouti pou devlopman nasyonal la.

### **Konstwi ansanm pou yon pi bon demen**

Yon sektè lòjman solid ap pemet pou ekonomi peyi nou an vanse, l ap kreye travay epi lap ede nou viv pi byen youn ak lòt. Lòjman, e nfrastrikti epi bon jan planifikasyon se twa zouti kap pèmèt fanmi nou yo viv nan bon jan kondisyon li mèt se nan katye a, nan vilaj la oswa nan bouk la. Se pou nou mete tèt nou ansanm pou nou konn kisa ki ap bon pou nou, aprann pataje reponsabilite yo epi aprann gade epi reflichi sou kijan nou pral viv ak travay ansanm.

Konstwi kay la se youn, men fòs kouraj nou, angajman nou ak jwen bon jan lide tout nef, se sa yo kap lot baz pou bati yon lòt sosyete ak yon lòt ayiti.

## KEY MESSAGES OF THE POLICY

### 1. The construction of houses is the responsibility of families themselves

In the two years since the earthquake, Haitian families are repairing, reconstructing and constructing their homes. This is evidence of the energy of the Haitian people, their capacity for initiative and the strength of their resilience. The key to our success will be to capitalize on these strengths.

Haiti faces the challenge to build 500,000 new homes<sup>1</sup>, to address the current housing deficit and need over the next 10 years<sup>2</sup>. This will be achieved through the production capacity of Haitian families and the private sector.

Our role, as the State, is above all, to enable those families and the private sector to build affordable, better and safer housing, including through promoting a concerted effort in awareness, training and compliance.

### 2. State leadership on housing

The earthquake has highlighted weaknesses in the housing, habitat and urban development sectors: low quality of construction, lack of control on urban growth, building on hazardous sites or on lands needed to safeguard water supply and agricultural production. The great momentum of international solidarity that followed the earthquake has not, up to now, been channelled towards durable solutions to these underlying and continuing problems.

Now that the emergency is behind us and we are entering a phase of development, it is urgent and important that the State assures its leadership role, in terms of policy and regulation to address, for example: land use planning, selection of priority development zones, building codes, risk reduction and environmental management. In this way, the State can plan and manage more secure and consistent growth of the housing sector, rural and urban development to meet the nation's needs.

The State is counting on its international partners to respect the national priorities as defined in this policy and to work together towards their implementation.

### 3. With limited means we must prioritise

#### Long-term solutions for families in camps

The post earthquake camps are the result of a chronic lack of access to affordable housing and land. The pursuit of a range of feasible, safe and durable solutions for the concerned families is a priority for the UCLBP. This must include a significant acceleration in the supply of well-located and affordable rental housing and targeted local economic and livelihood development.

#### Strategic public investment

Both the State and the International Community resources combined cannot address the housing and infrastructure needs in Haiti. Our limited resources must be prioritised to be effective. We must invest wisely to strategically guide, condition and support the private housing sector to increase supply and improve quality.

<sup>1</sup> An estimated 90,000 houses: repairs and construction underway or completed by Haitians themselves in the earthquake affected areas.

<sup>2</sup> The population of Port Au Prince is predicted to double from 3 to 6 million in 17 years.

Public investment will be coordinated and directed towards key infrastructure necessary for housing development, including the promotion of private sector provision and operation of basic services like water and electricity supply. Public investment will be targeted to achieve more balanced growth and sustainable settlements.

#### **Families and communities will set priorities according to their own needs**

This document outlines State priorities and establishes the principle of enabling Haitian families and communities to diagnose their own needs, consider their options, take informed decisions and plan according to their own priorities. The right to choose and self-determination is fundamental and inalienable.

## **4. What we do today changes where we will be tomorrow**

### **The foundation for reform**

This policy lays the foundations for much needed reforms, including in housing finance, land and tenure and the planning and construction regulatory systems, all of which are essential to achieve long term and wide scale progress in housing and urban development.

Stronger local and national institutions with better defined roles and responsibilities, increased capacity and effective mechanisms for transparency and accountability are key to national development.

### **Building a better future together**

A robust housing sector is vital for the Haitian economy, for livelihoods and for social cohesion. Housing, infrastructure and planning affect us individually with our families, and collectively as communities, towns and cities. We need to develop a shared interpretation of the common good, of shared responsibilities, and a vision of the future, of how we will live and work together.

We need to build not only houses, but also to harness our energy, initiative and creativity to build a new society and a new Haiti.

# I. INTRODUCTION

Deux ans après le séisme du 12 janvier 2010, on estime les besoins en logement en Haïti à 500.000 unités. Cette estimation inclut 200.000 logements détruits et endommagés par le séisme, selon l'étude des dommages conduite par le gouvernement, et une estimation de 300.000 logements additionnels, considérant les estimations du déficit de logements avant le séisme et de la croissance démographique tel que le doublement de la population de Port-au-Prince durant les prochaines 17 années.

Depuis le séisme on estime qu'en plus des 5.000 unités de logement reconstruites et des 15.000 réparées avec l'aide de la communauté internationale, quelques 50.000 unités de logement ont été réparées et réoccupées et 50.000 autres ont été construites par les familles haïtiennes avec leurs propres ressources. Ceci démontre l'immense dynamisme dont font preuve les haïtiens et les haïtiennes sur la question du logement. [Voir l'Annexe 1. Données liées à l'impact du séisme du 12 janvier 2010 sur les logements et la population]

Le contexte post séisme offre de nouvelles possibilités et des impératifs pour redéfinir, réaménager et restructurer les villes haïtiennes, et notamment la région métropolitaine de Port-au-Prince. Une vision pour la ville haïtienne devrait être fondée sur une meilleure connaissance des risques et de la gestion de l'environnement, sur l'optimisation des infrastructures et des investissements du secteur public et sur le potentiel et l'orientation des dynamiques du secteur privé.

La construction et la reconstruction de logements représente l'opportunité de contribuer à poser les bases d'une dynamique de développement à long terme répondant au problème de la pauvreté en Haïti et prenant en compte, dans l'aménagement urbain, les risques naturels qui menacent bâtis et infrastructures et mettent en danger vies humaines et investissements économiques. Pour cela, il est nécessaire que le gouvernement joue son rôle de régulateur et de promoteur du bien commun et qu'il définisse un programme de reconstruction, de rénovation et de construction de logements à prix abordables, sûrs et décents pour les différentes catégories de la population, basé sur une bonne maîtrise de la croissance des centres urbains et une reconnaissance de la réalité haïtienne actuelle.

A cette fin, l'Unité de Construction du Logement et des Bâtiments Publics (UCLBP) a pris l'initiative de développer ce document qui présente les lignes directrices d'une *Politique nationale du logement, de l'habitat et du développement urbain* à laquelle on se réfère dans ce document comme « la politique ». Cette politique propose une définition des principes, des objectifs, des stratégies et des paramètres clés qui guideront le programme de construction du logement et de l'habitat ainsi que le développement urbain. Tout au long du document, il est fait référence à l'UCLBP comme acteur central de la mise en œuvre et du suivi de la politique. Pour autant, l'UCLBP, telle qu'elle existe aujourd'hui, pourra évoluer, à la fois dans ses responsabilités et ses statuts, voire disparaître pour donner naissance à une autre entité en charge du logement. Le terme UCLBP devra donc être compris comme « UCLBP ou tout autre instance, à préciser ultérieurement ».

Cette politique présente les éléments fondateurs d'une politique nationale à long terme du logement, de l'habitat et du développement urbain. Elle s'inscrit dans le cadre du *Plan stratégique de développement d'Haïti* préparé par le Ministère de la Planification et de la Coopération externe (MPCE) faisant actuellement l'objet d'une consultation publique. La *Politique du logement, de l'habitat et du développement urbain* contribue aux objectifs définis par le plan stratégique en termes de refondations économique, territoriale, sociale et institutionnelle. La politique contribuera au rééquilibrage du système urbain haïtien en mettant l'accent sur les pôles de développement<sup>1</sup> identifiés par le plan stratégique afin de diminuer l'exode rural vers la capitale et de contribuer aux dynamiques de développement dans les provinces. La politique propose des éléments d'opérationnalisation du plan stratégique en relation avec le secteur du logement, de l'habitat et du développement urbain qui comprend la majorité de l'environnement bâti et des infrastructures, et qui constitue un facteur clé pour le développement économique et social.

1

Cap Haïtien, les Gonaïves, St-Marc, Hinche, Port-au-Prince et les Cayes.

La politique permettra de prioriser les actions. Tous les contextes et territoires ne nécessitent pas le même niveau ou type d'intervention. La politique établit les orientations stratégiques et les lignes politiques permettant que les intervenants ciblent leurs actions notamment en relation aux priorités de l'État, en fonction des zones prioritaires et des populations cibles. Ceci permettra de catalyser les processus de construction, de développement urbain et de densification, tout en tenant compte des risques naturels inhérents aux zones ciblées. L'application de la politique contribuera à améliorer les conditions de vie urbaines et rurales en se focalisant sur des zones de développement prioritaires.

En plus d'établir les directions stratégiques, la politique fixera les paramètres opérationnels pour la construction du logement, l'amélioration de l'habitat et le développement urbain. Elle servira de base pour rendre plus efficaces les interventions du grand nombre d'acteurs publics et privés, nationaux et internationaux qui opèrent dans ce secteur. Ces interventions sont souvent issues d'approches au mieux incohérentes les unes avec les autres et au pire contradictoires. La politique permettra leur harmonisation pour améliorer leur efficacité, leur impact à long terme et pour promouvoir l'équité des solutions proposées.

La politique porte sur l'ensemble du territoire haïtien, à savoir, toutes les zones rurales et urbaines du pays avec une attention particulière à celles touchées par le séisme du 12 Janvier 2010. Elle porte sur toutes les activités contribuant au relèvement, à la reconstruction et la construction de logements afin de satisfaire la demande en logements de toutes les couches de la population, et plus particulièrement des familles vulnérables.

Aujourd'hui, les ressources publiques et privées disponibles pour la reconstruction sont limitées et nécessitent donc une utilisation stratégique. De plus, il y a peu de cohérence dans les actions en cours ou prévues. Il est donc nécessaire de définir un cadre pour guider les initiatives actuelles et futures d'appui à la construction du logement et de poser les bases de la *Politique du logement, de l'habitat et du développement urbain*. La politique s'appliquera aux interventions déjà engagées ainsi que celles en cours de programmation et à prévoir dans les années à venir. Sur la base des priorités fixées par le Gouvernement, elle permettra de réorienter les ressources déjà disponibles mais aussi de mobiliser des financements additionnels. En effet, les ressources disponibles pour le logement, l'habitat et le développement urbain sont largement insuffisantes. L'application de cette politique devrait avoir comme effet : (a) de mobiliser et rationaliser l'investissement public, (b) d'attirer et de potentialiser l'investissement privé et (c) d'encourager les bailleurs de fonds à appuyer financièrement ce secteur.

## II. OBJECTIFS, ENJEUX ET PRINCIPES METHODOLOGIQUES

La politique nationale du logement, de l'habitat et du développement urbain répond à la fois aux besoins liés à la reconstruction, la construction et à la rénovation, mais également à ceux liés aux évolutions sociodémographiques et économiques d'Haïti.

### 1. L'objectif principal

---

L'objectif principal est avant tout de **développer une offre diversifiée du parc de logements en Haïti** qui **améliore les conditions d'habitat et le cadre de vie des populations urbaines et rurales** sur le moyen et long terme. Pour cela, il est nécessaire de s'appuyer avant tout sur **la capacité des Haïtiens à construire leur logement** et de créer les conditions suffisantes pour mettre en place **un processus contrôlé et durable** de construction et d'urbanisme en adéquation avec les objectifs de **gestion de l'environnement et des risques naturels**.

### 2. Les enjeux

---

La *Politique nationale du logement, de l'habitat et du développement urbain* proposée répond aux enjeux décrits ci-dessous :

- **La qualité et la sécurité de l'habitat**: il s'agit de développer un urbanisme et un habitat de qualité qui réduisent les impacts des risques locaux, qu'ils soient environnementaux, naturels, sociaux, culturels, économiques et financiers, qu'ils portent sur la construction ou sur la gestion à long terme du parc immobilier, de l'infrastructure et des services de base.
- **La cohérence des activités de construction, reconstruction et d'amélioration avec les plans de développement urbain et régional** : il est nécessaire de s'assurer que les constructions s'inscrivent dans les plans d'urbanisme et de développement garants de l'équité sociale et territoriale, en adéquation avec les besoins sociaux, économiques et démographiques d'Haïti et prenant en compte les risques naturels et la gestion de l'environnement.
- **L'équité sociale et territoriale** : L'enjeu est d'assurer une équité sociale et territoriale par une offre diversifiée et adaptée sur l'ensemble du territoire et pour une population aux profils et aux besoins divers.
- **Le développement économique** : il est essentiel de promouvoir la participation des familles et du secteur privé et d'augmenter la capacité locale de production. Le développement de l'urbanisme et de la construction doit être profitable au renouveau économique. Ainsi, il doit d'une part participer à la création d'une économie locale et d'emplois nouveaux (les besoins en main d'œuvre et matières premières étant considérables dans ce secteur), et d'autre part s'attacher à prendre en considération les besoins économiques des populations qui vont résider dans les espaces réhabilités ou construits. Il est aussi nécessaire de s'assurer de la disponibilité de logements dans les zones où la demande de main d'œuvre est forte ou à encourager.
- **La gestion du risque et de l'environnement** : Par ailleurs, les projets de développement urbains et de logements doivent être l'occasion d'impulser une dynamique de gestion environnementale, pour limiter la détérioration des ressources naturelles et rationaliser leur utilisation qui est vitale pour le développement social et économique.
- **Le développement de connaissances et de savoir-faire** auprès des familles, des communautés,

des professionnels, des collectivités territoriales et des institutions : Ces projets sont également une formidable opportunité pour permettre l'acquisition des connaissances et des savoir-faire clés de prise en compte des risques, particulièrement sur la construction de logements sûrs et de qualité, la sécurité au travail, l'intégration de l'habitat dans le fonctionnement urbain, la maintenance, l'entretien et la gestion du patrimoine individuel et collectifs. Concernant les institutions et les collectivités territoriales, il s'agit également de les renforcer en leur apportant compétences, outils et méthodes dans la perspective d'accroître leurs rôles dans l'augmentation d'une offre de logement, l'amélioration de l'habitat et le développement urbain.

- **Un système de production et de financement durable:** ces projets de réhabilitation ou de construction doivent s'inscrire très en amont dans une perspective de gestion et de financement sur le long terme. Pour cela, la politique s'attache à ce que :
  - La production soit assurée par le secteur privé d'une façon, standardisée, durable et rentable, le rôle du gouvernement se limitant à fournir des mécanismes d'incitation économique et un environnement facilitateur (par exemple en s'assurant que le marché foncier est fonctionnel).
  - Un système de financement qui permette l'investissement à long terme pour la construction et la propriété soit mis en place, incluant les mécanismes pour les institutions de financement permettant de faire un profit raisonnable sans risque excessif et permettant aux familles de capitaliser sur leur participation économique.

La poursuite de l'ensemble de ces enjeux est l'une des garanties d'efficacité de la politique. Dans un contexte de financements contraints et d'urgence sociale, la recherche du rapport efficacité / coût/ rapidité est essentielle.

### 3. Principes méthodologiques

---

Les principes méthodologiques directeurs pour l'élaboration des axes stratégiques et des projets d'augmentation d'une offre de logement, d'amélioration de l'habitat et de développement urbain sont alors les suivants :

- **Une approche intégrée attentive à :**
  - Intégrer le projet dans son environnement local tant en termes urbain par la mise en cohérence des activités de construction et d'amélioration avec les plans de rénovation et de développement urbain, qu'en termes social par l'intégration des problématiques de santé, de scolarisation et de transport, voire de loisirs qu'en termes économique, par la prise en considération des potentiels d'emplois locaux et des coûts de vie sur le lieu d'habitation.
  - Préparer et mettre en œuvre un projet qui s'intègre dans l'ensemble du processus d'élaboration d'un produit logement, prenant en compte les questions liées au financement, à la construction, au rôle de propriétaire, à celui de gestionnaire, et enfin à celui du résident.
  - Rechercher les synergies entre les différents partenaires pour optimiser les financements, les compétences et les efforts.
- **Une méthode qui s'appuie sur l'implication, la participation et l'action des familles, des communautés, des collectivités territoriales non seulement pour :**
  - Valoriser leurs connaissances précises des besoins et des fonctionnements des territoires pour ajuster les réponses proposées aux problématiques qui leur sont propres et répondre efficacement à leurs besoins ;
  - Optimiser les énergies et potentiels locaux (compétences, financements, réseaux...), notamment



ceux des familles dans la construction, la réhabilitation et l'équipement de leur logement ;

- Faciliter l'appropriation des espaces communs, des équipements et des logements et les impliquer dans le fonctionnement futur de la communauté et de l'ensemble urbain ainsi développé ;
- Assurer un système de financement sur le long terme en mobilisant avant tout le financement privé.

**Une attention particulière au développement des connaissances et des savoir-faire** au profit des différents acteurs (familles, communautés, professionnels, collectivités, ...) qui exige une approche pédagogique et de formation sur des points clés comme dans un premier temps la construction, la gestion, l'entretien du patrimoine et des infrastructures urbaines.

● **Une méthodologie nationale qui donne le cadre global des différents projets en mettant en œuvre progressivement :**

- Un encadrement par des cahiers des charges généraux qui guideront l'action des partenaires et des familles, notamment sur les orientations financières, les règles d'urbanisme et de planification, les règles de construction ;
- Un suivi-contrôle des opérations d'aménagement et de construction, reconstruction et rénovation de logements, portant notamment sur le respect de la planification, des règles d'urbanisme, de sécurité et de qualité de construction ;
- Un appui méthodologique à travers l'élaboration d'outils et de formations mis à disposition des familles, des acteurs de la construction et des partenaires ;
- Une communication régulière auprès de ces différents acteurs ;
- Un cadre juridico-légal réglementaire et incitatif ainsi que des politiques économiques, favorables.

● **Une méthodologie qui s'attache à l'opérationnalité des actions et leur faisabilité sur le long terme.**

**La réussite de cette politique passe par la mise en œuvre de 4 axes stratégiques clés :**

- Une stratégie institutionnelle renforçant le leadership haïtien dans le secteur ;
- Une stratégie technique de développement et de reconstruction du logement, axées sur la capacité du secteur privé à financer, construire et gérer le parc de logements nouveaux ou rénovés ;
- Une stratégie de financement qui s'attache à poser les bases durables d'un système et à assurer une utilisation efficace des ressources disponibles ;
- Une stratégie de gestion des risques qui permet de gérer le risque principal qui consiste à ce que les résultats du développement urbain et du logement ne soient pas ceux qui ont été planifiés.

● **Cette politique est ensuite déclinée au travers de cinq domaines d'action, qui répondent à la complexité du contexte et qui nécessitent quelques approches différenciées.**

- L'amélioration et la réhabilitation des quartiers existants ;
- Le développement de nouveaux sites et de nouveaux quartiers ;
- La promotion des zones prioritaires de développement urbain ;
- La transition pour les résidents des camps et pour les camps ;
- Le développement de l'habitat rural et semi rural.



### III. LES AXES STRATEGIQUES

---

**A. La stratégie institutionnelle**

---

**B. La stratégie technique du logement, de l'habitat et du développement urbain**

---

**C. La stratégie de financement**

---

**D. La stratégie de gestion des risques et les sauvegardes**

---

Ces axes stratégiques décrivent les éléments communs aux cinq domaines d'action spécifiques de la politique. Cependant, leur application sera différenciée en fonction de la spécificité de chacun des domaines d'action.

Le gouvernement d'Haïti définira, à court et moyen terme, les détails de ces axes. La politique proposée ci-dessous établit d'ores et déjà un certain nombre d'éléments et identifie ceux pour lesquels l'UCLBP et le gouvernement fournira des orientations précises dans un proche avenir.

## A. La stratégie institutionnelle

L'axe institutionnel de la *Politique nationale du logement, de l'habitat et du développement urbain* vise à définir les rôles des autorités concernées, des organismes d'appui, du secteur privé, des communautés et des familles dans la planification et le développement, le financement, la fourniture, l'exploitation et l'entretien du logement, des infrastructures et des services de base.

Prenant en compte la disponibilité limitée des capacités techniques, la stratégie institutionnelle s'appuiera, dans un premier temps, sur un système centralisé sous le leadership de l'UCLBP et des ministères sectoriels compétents. Ce système permettra de mutualiser les moyens techniques disponibles en Haïti, incluant l'expertise nationale et internationale. Au fur et à mesure que les capacités seront renforcées aux niveaux déconcentrés et décentralisés de l'État, les responsabilités d'encadrement techniques seront progressivement transférées à ces niveaux.

### 1. Renforcer le leadership haïtien en définissant la maîtrise d'ouvrage publique haïtienne

---

#### L'Unité de Construction du Logement et des Bâtiments Publics (UCLBP)

Placée à la Primature sous l'autorité du Premier Ministre, l'UCLBP assure la maîtrise d'ouvrage de la politique. Les missions de l'UCLBP sont les suivantes :

- Travailler avec les différentes institutions de l'État à la coordination de l'application des différents documents de politiques publiques en matière de conception et de mise en place de bâtiments publics ;
- S'assurer que tous les intervenants nationaux et internationaux inscrivent leurs programmes et projets (Bâtiments publics et Logements) dans le cadre du plan de développement du Gouvernement ;
- Assurer la coordination et la mise en œuvre des programmes et projets de construction des bâtiments publics et de logements sur tout le territoire de la république ;
- Assurer la coordination et la mise en œuvre de la politique publique du gouvernement en matière de réhabilitation et de relocalisation des personnes victimes du séisme du 12 janvier 2010 ;
- Faciliter la préparation et la divulgation des normes dans les secteurs cités et garantir le respect de leur application sur tout le territoire ;
- Promouvoir et encourager l'investissement privé dans la reconstruction en général et particulièrement dans la construction des bâtiments publics et de logements à travers le pays;
- Entamer des réflexions sur les possibilités de mettre en place des mécanismes de financement, tant publics que privés, pour des programmes à mettre en œuvre par l'Unité de Construction de Logements et de Bâtiment Publics.

De plus, l'UCLBP établira et présidera une table sectorielle composée des bailleurs de fonds du secteur qui permettra d'orienter une allocation stratégique des fonds et de l'assistance technique dans le cadre de cette politique et d'assurer l'équité sociale et territoriale des financements octroyés.

#### Les ministères sectoriels

L'UCLBP s'appuiera sur les ministères sectoriels clés et notamment ceux qui font partie de son comité de pilotage. Les ministères sectoriels jouent un rôle crucial dans l'établissement des règles et le suivi des

interventions relatives au logement, à l'habitat et au développement urbain. Les rôles des ministères clés sont:

- Le *Ministère de l'Économie et des Finances* (MEF) et la *Banque Centrale* (BRH) encadrent la politique de crédit et organisent les circuits financiers des aides publiques. Ils fournissent les moyens financiers pour la mise en œuvre de la politique;
- Le *Ministère de la Planification et de la Coopération externe* (MPCE) apportera les grandes orientations stratégiques au niveau national, les outils de programmation des investissements publics et de planification stratégique territoriale mis au point au travers de processus participatifs élargis, notamment pour l'identification des zones devant faire l'objet de promotion du développement et de densification urbaine. Avec l'appui de l'UCLBP pour les projets de logement, le MPCE assure l'instruction et l'approbation des projets proposés au financement du *Fond de Reconstruction d'Haïti* (FRH);
- Le *Ministère des Travaux Publics, Transports, Communication et Énergie* (MTPTCE) assurera son rôle normatif dans les domaines de la construction, des infrastructures et de l'urbanisme opérationnel ainsi que la promotion et la communication des règles, normes et standards relatifs, la formation, la supervision et le contrôle de qualité;
- Le *Ministère de l'Intérieur, des Collectivités Territoriales et de la Défense Nationale* (MICTDN) appuiera les délégations départementales et les collectivités locales pour assurer leur rôle de gestion de leurs territoires respectifs et l'application de la réglementation en matière de logement, d'habitat et de développement urbain;
- Le *Ministère du Commerce et de l'Industrie* (MCI) entreprendra les réformes favorisant l'amélioration de l'environnement, des affaires et du cadre légal et réglementaire pour inciter les investissements privés et promouvoir la croissance de l'économie locale et nationale.

### **Les collectivités territoriales**

Les collectivités territoriales sont étroitement impliquées dans la mise en œuvre de la politique du logement, de l'habitat et du développement urbain. A terme, elles assureront la maîtrise d'ouvrage de la planification du développement et de la planification urbaine au travers de leurs Plans de développement communal et *les Plans d'aménagement, d'embellissement et d'extension* : coordination et le contrôle de la conformité, gestion du développement local, communication des politiques publiques et engagement avec les communautés, gestion et entretien des infrastructures et des services relevant de leur autorité.

### **Les communautés**

Pour que l'ensemble des Haïtiens et des Haïtiennes participent pleinement aux efforts relatifs au logement, à l'habitat et au développement urbain, les communautés seront engagées dans une maîtrise d'ouvrage sociale comprenant la programmation, la mise en œuvre et le suivi/évaluation. L'UCLBP encourage le système des *Plateformes communautaires* déjà en place dans plusieurs quartiers dans le cadre du programme gouvernemental du 16/6 et par d'autres partenaires dans d'autres quartiers. Dans les communautés rurales ou d'autres zones ne comptant pas de Plateformes communautaires, la mise en place de mécanismes appropriés alternatifs sera encouragée, ceci afin d'atteindre les mêmes objectifs, notamment au travers de l'activation des *Conseils de développement des sections communales* et des *Conseils de développement communaux*. Dans un souci de pérennisation des actions, les communautés seront des acteurs importants dans la mise en œuvre de cette politique au travers de contrats communautaires incluant un rôle de gestion des investissements qui seront réalisés.

### **Les familles**

L'un des rôles de l'UCLBP est d'appuyer et d'optimiser le rôle des familles en tant que décideurs et acteurs clés responsables, de s'assurer qu'elles ont accès à l'information, à des conseils, aux moyens de financement et à une assistance technique encourageant les bonnes pratiques, la production de logements sûrs et de meilleure qualité.

### Le secteur privé haïtien

Le secteur privé haïtien remplit déjà un rôle central dans la construction et continuera à être un des acteurs principaux, notamment de la production de logements au-delà de la reconstruction. Il joue aussi un rôle important dans des domaines tels que la production, le transport et la commercialisation de matériaux de construction, la banque et les transferts financiers, la communication, etc. Il commence à se renforcer dans le domaine de l'analyse des risques naturels avec l'apparition de sociétés de géotechnique et de cartographie des risques. Le gouvernement mettra en place des mécanismes permettant de faciliter l'investissement privé et de renforcer le rôle des fournisseurs de services qu'ils soient formels ou informels. Les médias, le secteur académique, les professionnels et les autres acteurs de la société civile haïtienne seront aussi impliqués dans les activités de reconstruction.

## 2. Assurer la cohérence et les synergies au travers de la coordination et de l'appui technique

---

La coordination de la mise en œuvre de la politique s'effectuera à différents niveaux territoriaux (quartier, commune, département et niveau national). A chaque niveau, la coordination sera assurée par des instances spécifiques :

- **Les quartiers et les communes**  
Les collectivités locales assureront la coordination géographique au travers des *Conseils de développement des sections communales*, des *Conseils de développement communaux et/ou Centres de ressources communautaires (CRC)* et de leurs *Agences Techniques Locales (ATL)* lorsqu'elles en seront dotées. Les CRC et ATL sont mis en place au travers de l'initiative du gouvernement, *Programme d'appui à la reconstruction du logement et des quartiers* et les partenaires sont encouragés à appuyer des initiatives similaires dans d'autres quartiers et d'autres communes;
- **Les départements (hors Port-au-Prince)**  
Les Délégations, avec l'appui des Directeurs départementaux du MPCE, assureront la coordination géographique au travers des *Tables de concertation*;
- **La Région métropolitaine de Port-au-Prince**  
L'UCLBP assurera la maîtrise d'ouvrage des problématiques intercommunales. Pour cela l'UCLBP travaillera en étroite collaboration avec le MICTDN et les collectivités territoriales concernées.
- **Le niveau national**  
L'UCLBP assurera la coordination stratégique pour la programmation des ressources par secteur et par territoire. Pour encadrer et appuyer les agences de mise en œuvre, l'UCLBP mettra en place des mécanismes d'appui technique aux agences de mise en œuvre en organisant la mutualisation de l'expertise nationale et internationale disponible en Haïti . Pour les domaines techniques, la coordination sera assurée par les ministères sectoriels et les institutions nationales en fonction de leur mandat, au travers de *Commissions d'appui technique*. Les commissions d'appui technique fonctionneront sur la base de termes de référence et d'une autorité claire qui leur sera confiée. Pour plus de détails sur les Commissions d'appui technique, voir la section B-8, *L'assistance technique*.

Comme indiqué précédemment, ces mécanismes d'appui technique, de supervision et de contrôle seront établis en s'appuyant initialement sur un système centralisé impliquant les ministères sectoriels. Ces mécanismes seront progressivement transférés aux niveaux déconcentrés et décentralisés de l'État et impliqueront les collectivités territoriales au fur et à mesure du renforcement de leurs capacités, notamment au travers de la mise en place des *Agences techniques locales*.

### 3. Communiquer et informer pour une meilleure prise de décision

---

L'UCLBP mettra en place des canaux de communication permettant de s'assurer que les décisions prises au niveau du gouvernement soient communiquées clairement à l'ensemble de la population concernée afin qu'elle puisse faire ses choix en toute connaissance de cause. Les activités de communication entreprises par l'UCLBP seront coordonnées avec la communication des autres institutions afin d'assurer la cohérence des messages et l'optimisation de l'utilisation des circuits de communication.

En parallèle, des mécanismes de retour de l'information seront établis pour permettre d'identifier les problématiques émergentes afin qu'elles puissent être prises en compte au niveau approprié par les institutions compétentes.

Les mécanismes de reddition de compte permettront d'établir les modalités de responsabilités mutuelles entre le gouvernement, les collectivités territoriales, les bailleurs de fonds, les agences de mise en œuvre, les communautés et les familles. Ils seront basés sur une prise de décision transparente, une communication des résultats en temps réel et incluront des mécanismes de prise en compte des contentieux et des évaluations indépendantes.

### 4. L'accompagnement par les bailleurs de fonds et les agences de mise en œuvre

---

Afin que les Haïtiens et les Haïtiennes acquièrent les capacités et les outils pour faire face à la problématique du logement et du développement local, les agences de mise en œuvre nationales et internationales (incluant les institutions publiques et parapubliques, les collectivités territoriales, les agences bilatérales et multilatérales, les ONG, etc.) joueront principalement un rôle d'accompagnement auprès des familles et des communautés. Ils opéreront sur la base de cahiers des charges préparés par l'UCLBP en coopération avec les ministères sectoriels et les collectivités territoriales qui préciseront les objectifs, produits, activités, et intrants. Ces cahiers des charges préciseront aussi la portée et les mécanismes de remise de rapports et de reddition des comptes.

Dans le cadre des activités de reconstruction du logement, cet accompagnement devra être axé en priorité sur l'accompagnement des approches de : (a) « reconstruction gérée par la famille » ou de « reconstruction gérée par la communauté » (Voir encadré ci-dessous).

#### LES APPROCHES DE CONSTRUCTION, RECONSTRUCTION ET RÉPARATION

La construction, la reconstruction et la réparation de logements en Haïti sont généralement réalisées progressivement au fur et à mesure que les familles ont accès à des ressources. D'autres modalités peuvent être envisagées pour la construction qu'elle soit progressive ou non progressive, et qu'elle s'applique à des logements individuels ou des logements collectifs. Ces approches peuvent être classées comme suit:

- **Approche sans appui** (l'approche la plus commune en Haïti): La construction, la reconstruction ou la réparation est effectuée seulement avec les ressources de la famille et sans assistance extérieure.
- **Approche avec appui technique:** La construction, la reconstruction ou la réparation est effectuée avec les ressources de la famille, accompagnée par une réglementation et un appui technique visant à assurer que le logement soit mieux construit.
- **Approche avec seulement un appui financier:** Une assistance financière est fournie à la famille sans appui technique.
- **Construction gérée par la famille:** Une assistance financière est accordée à la famille à la condition que la construction respecte un certain nombre de règles. Un appui technique et une supervision de la construction garantissent que le logement soit mieux construit.

- **Construction gérée par la communauté:** L'assistance financière est acheminée à la famille par le biais d'une organisation communautaire avec un processus décisionnel et une maîtrise d'ouvrage collectifs. L'assistance financière est accompagnée d'une réglementation et d'un appui technique visant à assurer que les logements soient mieux construits. (Cette approche est particulièrement adaptée à la construction de logements collectifs et peut être utilisée également pour réaliser des infrastructures communautaires).
- **Construction in-situ gérée par une agence:** Une agence gouvernementale ou non gouvernementale engage une entreprise de construction pour construire, reconstruire ou réparer le logement à son emplacement actuel. (Cette approche peut être utilisée également pour réaliser des infrastructures).
- **Construction dans un nouveau site gérée par une l'agence:** Une agence gouvernementale ou non gouvernementale engage une entreprise de construction pour construire de nouvelles maisons et des infrastructures dans un nouveau site.

Un effort particulier sera entrepris pour encourager les organisations nationales à s'impliquer dans l'ensemble du processus de construction et en tant qu'agences de mise en œuvre. Les projets des agences de mise en œuvre<sup>1</sup> seront soumis à une procédure d'instruction et d'approbation de l'UCLBP pour s'assurer de leur conformité avec les cahiers des charges.

## 5. Poser les bases de réformes à long terme

La piètre qualité de la construction, l'absence de contrôle de l'urbanisation, le bas niveau d'investissement dans les services de base et l'absence de crédit au logement sont parmi les signes appelant à la nécessité de réformes en profondeur en Haïti.

Certaines réformes, même si elles ne pourront être mises en œuvre qu'à moyen terme, méritent d'être soulignées dans le contexte de la politique proposée, étant donnée leur urgence. Ce sont notamment les réformes concernant la planification et le contrôle de l'urbanisation, le foncier et la tenure, la construction et la gestion des risques, le financement du logement et le financement des services de base.

L'expérience acquise jusqu'à présent et celle qui sera acquise au cours des prochaines années permettra d'identifier avec plus de précision la nature et le contenu des réformes légales et institutionnelles prioritaires. Ces réformes, seront une condition sine qua non de la réussite à long terme de la politique. La liste ci-dessous présente une synthèse des réformes prioritaires; d'autres réformes sont mentionnées tout au long de ce document.

<p><b>1. La planification et le control territorial</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Moderniser les lois sur l'urbanisme et les procédures de lotissement;</li> <li>▪ Finaliser les plans régionaux et urbains, et mettre en place un système d'outils réglementaires pour assurer la mise en œuvre de ces plans. Adopter un système de zonage et de standards d'utilisation (taille des parcelles, droit de passage, espaces publics, etc.) pour encourager un usage efficace et productif du foncier ;</li> <li>▪ Appliquer une fiscalité basée sur les plus-values générées par la sécurisation de la tenure et l'investissement public dans les infrastructures;</li> </ul>
<p><b>2. Le foncier et la tenure</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en place un nouveau système d'enregistrement simplifiant et réduisant les coûts des procédures de transaction ;</li> <li>▪ Mettre en place une nouvelle gouvernance administrative et un nouveau système pour la conservation physique sécuritaire et la digitalisation des documents;</li> <li>▪ Établir un système renforçant l'efficacité du marché foncier et immobilier et consolidant la tenure des actifs immobiliers informels;</li> <li>▪ Faciliter la production de foncier urbain pour des usages diversifiés afin de répondre à l'éventail des besoins des différentes catégories socio-économiques ;</li> <li>▪ Limiter les interventions de l'état au zonage et à l'acquisition de terrains pour des circonstances exceptionnelles avec juste compensation;</li> </ul>

<sup>1</sup> Toutes les organisations non gouvernementales devront démontrer qu'elles sont dûment enregistrées auprès du gouvernement d'Haïti.



<p><b>3. La qualité des matériaux et de la construction et la gestion des risques</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en place un système de normes de construction incluant les mécanismes de leur diffusion et d'appui technique et encourageant leur respect. Pour les bâtiments essentiels (gouvernementaux, de santé, accueillant du public, etc.) établir des procédures efficaces de revue des plans, d'émission des permis de construire et d'inspection des travaux de construction ;</li> <li>▪ Établir des mécanismes de contrôle de la qualité des matériaux de construction (matériaux importés et matériaux produits ou manufacturés localement);</li> <li>▪ Mettre en place un système de classification géographique des zones : constructibles, constructibles à condition du respect de certaines mesures et de la réalisation de travaux de protection, et non constructibles.</li> </ul>
<p><b>4. Le financement du logement et le développement du marché hypothécaire</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Moderniser et établir un plafond sur le barème de droits et taxes relatifs aux prêts au logement et aux opérations immobilières;</li> <li>▪ Réduire les taxes sur les droits d'enregistrement des contrats hypothécaires et les tarifs sur les opérations financières et immobilières;</li> <li>▪ Réformer les procédures contre les débiteurs défaillants et réduire les délais d'éviction des locataires d'immeubles résidentiels, commerciaux et industriels;</li> <li>▪ Simplifier le régime d'imposition pour les biens immobiliers urbains, en se basant sur la valeur de marché plutôt que sur la valeur locative annuelle, pour inciter à l'investissement, et sur la catégorisation des zones urbaines en fonction de leur niveau de service;</li> </ul>
<p><b>5. Le financement des services locaux</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réformer le cadre légal pour étendre les options en ce qui concerne la mobilisation des ressources financières locales dans le but d'améliorer les services de base;</li> <li>▪ Établir des modèles et mécanismes innovants pour l'investissement dans les services de base et les autres investissements publics locaux;</li> <li>▪ Établir un programme national d'incitation financière pour le financement des services de base;</li> <li>▪ Établir un cadre réglementaire pour les partenariats publics privés pour la fourniture de service.</li> </ul>

## B. La stratégie technique du logement, de l'habitat et du développement urbain

**Une stratégie technique du logement, de l'habitat et du développement urbain doit être fondée sur des approches d'accompagnement et de mise en capacité des acteurs Haïtiens. Cela nécessite, de la part de la majorité des agences de mise en œuvre, un changement de leur rôle actuel de fournisseur direct de biens et de services vers des rôles de facilitation, de conseil, d'appui technique et de renforcement de capacité. Ce changement demande des ajustements concernant les types de compétences nécessaires, les activités et les budgets.**

### 1. L'établissement des priorités et des cibles

---

Définir des critères de priorisation est essentiel pour servir de base à la programmation du Gouvernement et de la communauté internationale et pour assurer la progression d'une approche basée sur un ensemble de projets ayant été chacun décidé et formulé de manière isolée, vers une approche plus équilibrée, harmonisée, stratégique et efficace.

Même si les priorités spécifiques seront amenées à changer au fil du temps, les critères de priorisation peuvent être regroupés en quatre grandes catégories:

- **Les critères relatifs au développement territorial** – par exemple : les pôles de développement du pays, ou les zones prioritaires de développement urbain dans l'aire métropolitaine;
- **Les critères relatifs aux groupes sociaux cibles** – par exemple : les ménages vulnérables ;
- **Les critères relatifs à l'investissement** - par exemple : l'investissement dans les infrastructures plutôt que dans le logement;
- **Les critères relatifs au renforcement institutionnel** - par exemple : le renforcement des collectivités territoriales et des organisations communautaires.

Ce sont bien sûr des critères généraux auxquels la plupart des projets pourraient répondre dans une certaine mesure. Pour cette raison, l'UCLBP vise à mettre en place les mécanismes qui permettront : d'établir et de communiquer périodiquement les priorités, de passer en revue l'ensemble des projets d'intervention et d'appliquer des critères concrets et objectifs d'évaluation pour leur approbation.

Cependant, on recherchera que les interventions répondent systématiquement aux caractéristiques suivantes:

#### **Des interventions qui ont un impact sur l'utilisation d'autres ressources**

La priorisation des activités et des investissements sera effectuée sur la base de l'examen de leur caractère stratégique, mais aussi de leur capacité catalytique pour créer des effets de levier en conditionnant l'utilisation des autres ressources afin de générer des effets multiplicateurs.

#### **Des interventions qui ont un impact durable**

Ces impacts peuvent porter sur des résultats de durabilité environnementale, des bonnes pratiques qui seront largement adoptées ou de développement institutionnel permettant de se doter de capacités pérennes.

#### **Des interventions qui facilitent le développement économique et social**

Le gouvernement vise à un développement équilibré. Le ciblage des groupes les plus vulnérables devraient entraîner des interventions au-delà des mesures à court terme pour soulager les symptômes et aller vers les investissements structurants permettant ainsi des solutions à long terme pour s'attaquer aux causes de la vulnérabilité, réduire la dépendance et renforcer la résilience économique et sociale.

### **Des interventions qui contribuent à l'équité**

L'UCLBP cherche à mettre en place une approche équilibrée, assurant de meilleurs résultats de l'aide externe et de l'investissement public. L'application de critères de priorisation permettra qu'un appui minimal essentiel soit accessible au maximum de la population, en améliorant l'efficacité et en développant des activités qui seront effectives à grande échelle.

## **2. La planification territoriale**

---

Les activités de planification territoriale s'appuieront sur l'initiative de planification stratégique et participative du MPCE. Ce travail s'effectue à trois échelles : quartier/communauté, commune, et agglomération/région. Au travers de l'approche participative initiée, l'ensemble des parties prenantes est engagé pour définir l'avenir des territoires. Cet engagement permet de se mettre d'accord sur des visions partagées, de définir des axes d'intervention et d'identifier des actions stratégiques et prioritaires. Ce large engagement permet de faire participer : ceux qui sont en charge des grandes décisions, ceux qui contrôlent les moyens et les outils de mise en œuvre et tous ceux sur qui les décisions et les actions auront un impact.

L'enjeu majeur consistera à ce que les plans servent effectivement à guider les actions petites et grandes de l'ensemble des acteurs impliqués dans la construction du logement, l'amélioration de l'habitat ainsi que dans le développement urbain. Alors que des réformes légales et institutionnelles importantes sont nécessaires pour mieux cerner les rôles et responsabilités des nombreux acteurs institutionnels (entre autres : MPCE, MTPTC, MICTDN, Collectivités territoriales et le CIAT), l'UCLBP travaillera avec ces partenaires pour définir dans les plus brefs délais les mesures nécessaires pour la production de plans opposables au tiers (*Plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension des communes*) et créant ainsi un droit solide pour le développement. Ceci sera une condition importante pour guider l'investissement public et encourager l'investissement privé en limitant les risques encourus par les investisseurs. À terme, les collectivités territoriales auront un rôle majeur dans la production, la réglementation et l'application de ces plans afin de réguler leurs territoires et les extensions urbaines ainsi que les interventions des investisseurs de toute sorte.

## **3. Le contrôle de la réduction des risques naturels**

---

L'exposition de la totalité du pays aux menaces naturelles que sont les inondations, mouvements de terrain, cyclones, et séismes, est bien connue mais jusqu'ici ignorée dans les politiques d'aménagement hormis quelques prescriptions génériques concernant les distances minimales à respecter vis à vis des cours d'eau et des bords de falaise. Les directives techniques définissant la réduction des risques naturels (*Plans de réduction des risques* présentés dans la section III.D de ce document) contiendront des recommandations de deux ordres. Elles définiront d'une part la répartition géographique des zones (a) non constructibles, (b) constructibles à condition de prise de mesures adéquates et de travaux de protection et de sauvegarde, et (c) constructible moyennant la simple application des bonnes pratiques ou normes de construction du bâti et des infrastructures. Elles définiront d'autre part les mesures et travaux nécessaires pour protéger bâtis et infrastructures dans les zones où cela est nécessaire et possible (techniquement et financièrement).

L'UCLBP collaborera avec les autorités techniques concernées, en particulier du MICTDN et du MTPTCE, ainsi qu'avec d'autres organismes compétents pour que ces directives techniques de gestion des risques soient systématisées dans les projets de reconstruction et de construction. Les buts principaux sont les suivants :

- **Le respect des standards**

Concernant le suivi et la continuité de leur mise en œuvre, l'UCLBP travaillera avec les autorités techniques concernées pour vérifier que les développements respectent le zonage des risques et que les mesures et travaux de protection et sauvegarde préconisés sont respectés et réalisés selon des standards assurant leur pérennité.

- **La priorisation**  
Le contrôle du développement et de la priorisation des bâtiments et des zones d'importance significative (tel que les infrastructures vitales, les bâtiments à forte occupation et les bâtiments à valeur stratégique) tiendront compte de manière particulièrement stricte des recommandations de zonage des risques naturels, des techniques de construction sûres et des solutions de mitigations à mettre en œuvre.
- **Le renforcement des institutions**  
Les capacités des organismes du gouvernement en charge de ce suivi seront renforcées afin d'assurer leurs compétences techniques et de mettre en place les mécanismes de validation nécessaires à la conception et la certification des travaux, ainsi que sur le processus de suivi pendant la phase de réalisation.
- **La durabilité des mesures**  
Les mesures de protection et de sauvegarde préconisées dans ces directives techniques incluront des approches pour le suivi et la continuité de leur mise en œuvre, notamment au travers de la formation et du renforcement des organisations communautaires.

Les mesures incitatives offertes dans les programmes d'appui au logement, telles que les subventions ou l'assistance technique, devraient d'être conditionnées au respect du zonage, de l'utilisation de techniques de construction sûres et à l'application des mesures de mitigation associées.

## 4. Le foncier et la tenure

---

La complexité du système foncier haïtien pose un grand défi pour la réalisation des programmes d'appui à la construction de logements. Le manque d'informations exhaustives sur l'occupation des terres et du bâti dans la zone affectée par le séisme a rendu difficile une reconstruction immédiate. Les situations sont diverses :

- **Dans la ville formelle**, le système repose sur les professionnels de la propriété, notamment les notaires et les arpenteurs ; l'existence de titre de propriété est très répandue. Cependant, il existe de nombreux conflits autour de ces titres et leur authenticité est parfois discutable. La multiplicité des systèmes de délivrance des titres ajoute à la confusion et à la possibilité de conflits. Ces problèmes sont un obstacle aux transactions foncières et immobilières, à l'accès au crédit et à l'investissement privé dans le secteur du logement.
- **Dans les quartiers précaires**, la tenure résidentielle est souvent caractérisée par la dissociation de la propriété foncière et de la propriété du bâti. De nombreux ménages sont propriétaires de maisons construites sur des terrains affermés, avec des contrats souvent verbaux, et une grande partie des familles n'est pas en mesure de prouver légalement leur statut d'occupation. De ce fait, leurs droits ne sont pas sécurisés. Alors qu'il est difficile de savoir qui sont les propriétaires fonciers, la tenure du bâti est connue et reconnue par la notoriété publique, c'est-à-dire par la connaissance des voisins et de la communauté.

La politique fixe pour objectif le renforcement de la sécurité de la tenure, et cela pour toutes les formes de tenure (propriétaires, locataires, occupants, etc.) en se basant sur le principe de la propriété privée (principe fondateur du système de la propriété foncière et immobilière en Haïti garanti par la Constitution de 1987). Alors que des réformes profondes (institutionnelles et légales) sont nécessaires, elles ne seront toutefois réalisables qu'à long terme (voir section III.A.5 - *Poser les bases de réformes à long terme*). Cependant, un certain nombre d'actions immédiates ou à court terme sont réalisables et nécessaires pour permettre, faciliter et encourager la construction du logement. Ces mesures seront diversifiées afin de répondre aux spécificités de chacun des cinq domaines d'action.

Toutefois, deux contextes nécessitent une attention particulière :

Pour la ville formelle, on s'appuiera sur les mécanismes et procédures existantes tout en visant à :

- L'amélioration progressive du système d'enregistrement foncier et des transactions immobilières ;
- Un renforcement des associations des professionnels du foncier et de la propriété ainsi que de la Conservation Foncière, pour permettre de mieux gérer les demandes de traitement d'actes et empêcher la production de faux titres de propriété ;
- Le renforcement du dispositif judiciaire permettant de réguler effectivement les conflits liés à la propriété, à l'immobilier, au crédit et à la location.

Pour les quartiers précaires existants, il y aura dissociation du droit sur la terre et du droit sur le bâti. Les mesures suivantes permettront de renforcer la tenure du bâti :

- L'identification des biens par la mise en place d'un système simplifié d'enregistrement du bâti et d'identification du statut de sa propriété, initiative en cours avec l'IHSI basée sur les expériences d'énumération participatives et de recensement du bâti par les collectivités locales;
- La reconnaissance des droits, au travers de la validation communautaire, et du statut de la propriété du bâti, entérinés par les collectivités territoriales en consultation avec les professionnels de la propriété ;
- L'amélioration de l'identification des personnes grâce à un accès simplifié et facilité à l'enregistrement de l'état civil, par le renforcement des officiers d'état civil ;
- La résolution des conflits par la mise en place d'un système simplifié de proximité pour la médiation et le traitement des contentieux, y compris les contentieux entre propriétaires et locataires.
- L'élaboration et la large diffusion d'un guide sur les relations propriétaires / locataires, les rôles et responsabilités de chacun et les règles qui régissent ces relations, basé sur le droit haïtien et sur les pratiques existantes.

Concernant le droit sur la terre, les mesures sont basées sur le concept d'une gradation des droits fonciers. Fondée sur les informations recueillies et validées au travers des exercices d'énumération participative, une démarche progressive sera appliquée pour la sécurisation de la tenure foncière. Au lieu d'une régularisation foncière passant directement à l'octroi des titres de propriété, cette approche offrira des formes de tenure intermédiaires, comme par exemple le droit d'occupation ou l'affermage des terrains privés ou de l'État, permettant ainsi aux pouvoirs publics, en collaboration avec les communautés, de mettre en place des procédures administratives, fiscales et techniques d'une manière progressive qui corresponde aux ressources et capacités disponibles, ainsi qu'au cadre légal et aux pratiques existants en matière de gestion foncière.

Le renforcement de la tenure ne sera pas entrepris pour les terrains non constructibles et il faudra s'orienter vers un système où chacun, propriétaire foncier, acheteur foncier, locataire, etc. puisse avoir accès à l'information qui définit le degré d'exposition aux risques naturels d'un terrain ou d'un groupe de terrains donnés. Les *Plans de réduction des risques* seront la base de cette information et devront être mis à disposition dans les mairies et dans les communautés.

## **5. Infrastructures: Garantir l'accès à des services de base abordables et durables**

---

La planification stratégique territoriale offre des occasions de cibler les investissements vers les infrastructures afin de faciliter et d'appuyer la construction du logement, la croissance et le développement. Cependant, dans un contexte où les ressources publiques demeurent limitées, il est important d'optimiser les impacts coûts-bénéfices et de tenir compte de l'ensemble des coûts incluant les coûts d'opération et d'entretien. Il faut aussi s'assurer que les systèmes réglementaires, les solutions techniques, les mécanismes de financement (notamment à travers les budgets de fonctionnement et d'investissement du gouvernement) et les approches de mise en œuvre soient pleinement appropriés au contexte Haïtien.

Pour cela, le cadre d'intervention opérationnel suivant sera mis en place:

- La fourniture de nouvelles infrastructures, la réhabilitation ou la modernisation des infrastructures existantes seront sujettes à l'approbation par les institutions et les autorités concernées;
- L'UCLBP coordonnera les flux de financement en faveur des infrastructures et assurera une planification conjointe avec l'ensemble des organismes concernés afin d'optimiser le rôle stratégique des infrastructures dans le relèvement et le développement;
- L'identification et la planification des infrastructures communautaires devront être effectuées en étroite consultation avec les communautés (urbaines et rurales), à travers des exercices de planification communautaire. Ceci permettra de s'assurer que les solutions proposées soient appropriées, acceptables et en ligne avec la réduction des risques et la gestion des ressources naturelles.
- La planification et le développement des infrastructures devront viser à faciliter et optimiser le rôle compétitif du secteur privé et des communautés et leurs capacités à répondre à la demande.
- Partout où les travaux pourront être mis en œuvre à travers des contrats communautaires ou via des entreprises locales, ces options seront préférées afin d'optimiser les investissements dans l'économie locale, l'appropriation locale et la durabilité.

## 6. Un logement sûr et de qualité

---

En Haïti, comme dans tous les pays, le logement représente la plus grande portion de l'ensemble des bâtiments. La majorité des pertes humaines et matérielles durant le séisme et dans d'autres catastrophes sont relatifs au logement. Une amélioration des logements même modeste au niveau individuel, mais répartie à grande échelle permettra d'améliorer la qualité de vie, d'accroître la résilience du pays, de créer des emplois et de développer la capacité de production locale.

Pour les familles, le logement représente un des investissements et des engagements les plus importants dans leur vie. Le processus de construction du logement en Haïti est principalement informel, et la plupart des décisions sont prises par les maçons et les ménages. Les stratégies visant à améliorer la sécurité et la qualité du logement doivent prendre en compte ce contexte et se concentrer sur la mise en capacité de ces acteurs pour qu'ils adoptent de meilleures pratiques. La promotion de normes et de solutions de logement plus sûres seront basées sur des améliorations progressives, s'appuyant sur les tendances et les préférences des familles, et les compétences existantes dans le secteur du logement.

La reconstruction post-séisme offre des opportunités uniques d'introduire et de promouvoir des améliorations clés dans le secteur du logement en répondant à la volonté collective de construire des maisons plus sûres dans des zones moins exposées aux risques naturels. Les activités liées à la reconstruction doivent aussi viser à l'adoption durable, dans l'ensemble du pays, des pratiques d'amélioration de la sécurité et de la qualité du logement. Les normes de construction résidentielle prendront en compte l'éventail des groupes socio-économiques et des conditions rurales et urbaines, y compris les typologies spécifiques permettant un développement progressif des logements et la production de logement locatif.

Les normes pour le logement et le développement résidentiel comprennent :

- **Les normes pour l'habitat**, tels que les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme, les plans d'occupation des sols, les directives sur le logement collectif dans les contextes ruraux et urbains ; les typologies de logements; les normes d'espace ; et les standards pour les infrastructures ;
- **Les normes et lignes directrices** pour la construction de logements, incluant : la construction classique <sup>1</sup>, la construction locale <sup>2</sup>, les nouvelles technologies <sup>3</sup> et les prescriptions structurelles, de

1 Construction classique; maçonnerie chaînée et renforcée, ossature en béton armé

2 Construction locale: maçonnerie en pierre, ossature bois avec remplissage maçonné, ossature bois avec d'autres types de remplissage ou de revêtement.

3 Nouvelles technologies: structures métalliques et technologies brevetées

performance et de services;

- **Les normes et lignes directrices pour la mitigation des risques naturels**, tels que le zonage de constructibilité issu des *Plans de réduction des risques*; et les prescriptions et mesures recommandées par les *Plans de réduction des risques* en fonction du zonage défini.

Les normes devront prendre en compte les besoins et demandes prévisibles des occupants, par exemple: (a) l'expansion du bâtiment, (b) les activités économiques qui se passent dans la maison, (c) la durabilité du bâti, (d) les exigences spatiales de la famille, et (e) les pratiques culturelles.

## 7. Les personnes et les communautés comme moteur du développement local

---

La vision pour le développement social et communautaire est de promouvoir un environnement favorable pour que les personnes prennent la responsabilité de leur propre relèvement et de leur avenir avec des options de construction basées sur leur résilience, leur capital social, leur initiative et leur dynamisme. Les personnes doivent être au cœur de la construction, avec pour responsabilités de décider, guider, mettre en œuvre et d'être tenues redevables du processus et des résultats. Le processus de développement social et communautaire est renforcé par un processus parallèle de développement institutionnel.

### Les familles

Les familles ont toujours été les acteurs les plus importants (et souvent uniques) de la production de logement. L'enjeu consiste à permettre que les familles construisent des logements de meilleure qualité et plus sûrs. On s'appuiera donc sur leur capacité à investir dans le secteur du logement tout en les outillant pour qu'elles améliorent leurs pratiques de construction. Pour cela, elles devront être mieux informées pour jouer leur rôle de maître d'ouvrage et elles devront avoir accès à une maîtrise d'œuvre qualifiée et des matériaux de construction de qualité. Les choix, la responsabilité et la contribution des familles sont donc les principes clés de la conception des stratégies d'appui au secteur du logement.

### Les communautés

Les communautés représentent les intérêts collectifs des familles, et les intérêts communs des groupes. Les organisations communautaires constituent le canal essentiel de l'engagement de tous pour les questions de logement, de l'habitat et du développement urbain, y compris pour la planification, les services, la gestion, le développement économique et social. Spécialement durant la période de reconstruction, il est essentiel que les représentants des communautés jouent un rôle actif et responsable tout au long du cycle de relèvement et fournissent leurs avis en temps réel pour influencer sur les prises de décision. En dehors de la représentation par zone/ quartier, il existe des représentants de groupes d'intérêt, par exemple : les femmes, les personnes âgées et les jeunes, les enseignants, les chefs religieux, les vendeurs, les prestataires de services, qui devront prendre part aux mécanismes de développement participatif pour contribuer à l'élaboration des stratégies, au suivi des progrès réalisés, à l'évaluation de l'impact des activités de reconstruction et à la gestion des investissements réalisés. Les choix, la responsabilité et la contribution de la communauté devront être les principes clés pour la conception de toute stratégie en appui au développement des quartiers.

### Les partenariats

La démarche d'accompagnement ne se réfère pas uniquement à la relation des organisations de mise en œuvre avec les familles et les communautés, mais aussi à la relation avec les collectivités territoriales, les autorités gouvernementales et les institutions nationales, les représentants de la société civile, le secteur privé et les organisations de base. Les activités d'appui technique devront s'articuler avec des stratégies proactives pour renforcer le rôle des partenaires locaux et nationaux, ainsi que leur capacité, leur expertise et leur expérience grâce à leur participation dans la planification, la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation des activités liées au logements, à l'habitat et au développement urbain.

## 8. L'assistance technique : mise en capacité et accompagnement

---

Les agences qui développent des programmes en appui au logement ne doivent pas supplanter le rôle central des populations. Cela s'applique particulièrement au relèvement post-séisme qui doit être mené par les Haïtiens et les Haïtiennes, les familles et les communautés ayant la responsabilité de la planification et la construction de leur propre logement, comme elles le faisaient avant le séisme et tel qu'elles continueront à le faire dans le futur. Les agences de mise en œuvre se limiteront à jouer un rôle de facilitateur en fournissant un appui technique et éventuellement financier. Les stratégies d'appui techniques seront basées sur les bonnes pratiques déjà développées en Haïti et sur l'adaptation des approches réussies dans d'autres pays en vue d'offrir un éventail large et cohérent de services d'appui.

### L'appui technique centralisé

La gamme de défis techniques et de coordination à résoudre en matière de construction du logement est vaste et complexe. Elle nécessite un haut niveau d'expertise et d'expérience mais les capacités techniques sont très limitées. Il est donc important de mutualiser l'expertise. Pour cela, l'UCLBP travaillera avec les autres institutions publiques pour établir les *Commissions d'appui technique centralisées*, ancrées auprès des autorités techniques concernées, pour élaborer de façon collaborative les directives techniques nécessaires, assurer la revue et la promotion des meilleures solutions/ pratiques et fournir des services consultatifs thématiques aux collectivités territoriales et aux agences de mise en œuvre.

Les *Commissions d'appui technique* seront renforcées par des représentants du secteur privé, du secteur académique, d'organisations locales et internationales ayant une expertise spécifique et une expérience de construction. Les *Commissions d'appui technique* permettront :

- d'améliorer les rapports coût-efficacité, de mettre en place des mécanismes de validation et de renforcer les capacités du gouvernement pour institutionnaliser un large éventail de solutions techniques,
- de traiter des problématiques telles que : l'évaluation géotechnique, la stabilisation des pentes, les tests de matériaux de construction, etc.;
- d'appuyer et d'être appuyé par des structures et organismes ancrés au niveau des territoires;
- d'accroître la coordination inter-institutionnelle et public-privé afin d'assurer une meilleure exécution des projets.

### L'appui technique au niveau local

Les activités de construction seront guidées et encadrées par les mécanismes tels que les *Agences techniques locales* (ATL) au niveau des communes et, les *Centres de ressources communautaires* (CRC) au niveau des communautés. L'UCLBP fournira les modèles de protocoles d'accords pour la fourniture de l'appui technique par les agences de mise en œuvre. L'initiative se nourrira de l'expérience des *Centres de ressources communautaires* pilotes déjà en place et s'attachera à harmoniser leur fonctionnement à moyen terme, y compris leurs liens avec les organismes travaillant dans les communautés, les *Agences techniques locales* et le suivi de la reconstruction. L'appui technique dédié à une zone géographique particulière couvrira l'ensemble des problématiques, y compris l'appui aux familles qui construisent leur logement seules. En effet, il s'agit d'aller au-delà de l'appui fourni seulement aux bénéficiaires des projets des agences de mise en œuvre et d'offrir aussi un appui aux familles qui reconstruisent seules.

## 9. La communication et la formation

---

Le gouvernement coordonnera et élaborera des stratégies spécifiques pour les activités en matière de formation et de communication pour une construction plus sûre et de meilleure qualité. La stratégie de communication sera mise en œuvre en parallèle d'une stratégie de formation afin d'assurer l'amélioration continue des connaissances et des compétences des maçons. En effet la formation des maçons ne suffira



pas, à elle-seule, à assurer de meilleures pratiques de construction, il sera tout aussi important d'investir dans la sensibilisation des familles.

Les stratégies de communication et de formation viseront les besoins des différents groupes en termes d'information, de savoir-faire et de rôles différenciés, incluant : (a) Les familles, (b) les constructeurs (tacherons, maçons, charpentiers, ferrailleurs, entrepreneurs, fabricants de blocs, fournisseurs de matériaux), (c) les professionnels (ingénieurs, architectes, techniciens, universités), (d) les collectivités (leaders communautaires, élus, responsables religieux et d'école), (e) les organisations d'assistance (les bailleurs, les ONG nationales et internationales), (f) les médias (presse écrite, radio, télévision, acteurs locaux et nationaux des médias) et (g) le gouvernement (autorités nationales, régionales et locales et les institutions).

### **La communication**

Une campagne de communication forte, amorcée à temps, s'inscrivant dans la durée et touchant l'ensemble de la société haïtienne est nécessaire pour sensibiliser efficacement le public et pour apporter des améliorations durables dans la construction des bâtiments. Prenant en compte le très grand dynamisme dont fait preuve la population au travers de l'auto-construction, les activités de communication sont considérées comme prioritaires afin de garantir un accès à une information de qualité aux populations, y compris là où il n'y a pas d'agences de mise en œuvre, et ceci à travers l'ensemble des canaux de sensibilisation et de diffusion et les médias.

La campagne comprendra, entre autres: des messages cohérents et efficaces et des ressources documentaires mises à disposition de tous, une planification coordonnée des activités de la campagne d'information du public (information visuelle et audio-visuelle, imprimés, medias numériques, maisons et objets de démonstration, centres des ressources). Il appuiera aussi le perfectionnement de toutes les personnes impliquées dans la campagne pour mieux communiquer auprès des populations et des acteurs de la construction.

### **La formation**

Le programme de formation comprendra, entre autres : une approche commune et coordonnée de la formation par les acteurs étatiques et non étatiques, des capacités accrues, des programmes de formation pour les maçons, les familles, la formation de formateurs et des formateurs qualifiés, des sessions d'orientation, la formation théorique et pratique pour tous les niveaux, la construction de maisons de démonstration, le renforcement des capacités entrepreneuriales et le renforcement des compétences pédagogiques. Le programme de formation offrira un accès large aux matériaux de formation et d'apprentissage.

Les stratégies de formation et de communication ont un excellent rapport coût-efficacité vis-à-vis de la qualité de la construction ; cependant, elles nécessitent un financement prioritaire spécifique et centralisé et une programmation des actions pour assurer leur mise en œuvre. Les stratégies seront développées au plus vite et à une large échelle à partir des ressources existantes et des capacités déjà en place, en veillant à améliorer la programmation et l'impact des activités et des budgets existants. En effet, il est essentiel d'atteindre les personnes suffisamment tôt afin qu'elles puissent prendre des décisions en toute connaissance de cause. L'UCLBP recherchera l'institutionnalisation de ces programmes pour assurer leur continuité à long terme et leur extension à l'ensemble du territoire national.

## **10. L'assurance de qualité**

---

Les capacités et les ressources qui sont disponibles pour le respect de la conformité et l'assurance qualité sont certainement limitées, aussi doivent-elles, en priorité, cibler les développements et les activités clés. Certains aspects institutionnels doivent être abordés par le biais des cadres réglementaires et à travers les rôles de supervision et de suivi-évaluation des autorités concernées. Il est nécessaire de renforcer les institutions tout au long du processus de reconstruction post-séisme en vue d'apporter des améliorations fondamentales dans le secteur de la construction, en particulier dans un contexte où les activités de

construction battent leur plein. Comme dans les autres pays, il est tout aussi important de s'attacher au développement des normes qu'au développement des mécanismes de contrôle de la conformité.

### **La qualité des matériaux**

L'assurance qualité des matériaux de construction est une condition préalable fondamentale pour l'assurance qualité dans le secteur de la construction. Le Gouvernement a un rôle crucial à jouer à différents niveaux pour l'assurance qualité des matériaux de construction, ce à travers la réglementation, le suivi-évaluation et les tests, l'assistance technique, la sensibilisation à grande échelle ciblant les acheteurs, et la promotion d'une structure de marché pour la vente et la distribution des matériaux de construction non-cartellisé et compétitif. Cela comprend:

- (a) les matériaux clés importés qui doivent être contrôlés : par exemple, l'acier et le ciment,
- (b) les matériaux d'origine locale, par exemple: le sable, le gravier, le bois, et
- (c) la fabrication locale, par exemple : les blocs de béton et les éléments préfabriqués.

### **La sensibilisation et le savoir-faire**

Améliorer la qualité des constructions suppose expressément d'intensifier la sensibilisation du public et d'améliorer les savoir-faire de la main-d'œuvre au sein des professionnels de la construction. Sans ces pré-requis, il n'y aura pas de demande pour des matériaux de construction améliorés, il n'y aura pas une pleine compréhension des orientations données par le gouvernement en matière de construction et de l'importance des tests de matériaux ou du contrôle du développement ; enfin il n'y aura ni savoir-faire ni capacités suffisantes pour exécuter les travaux selon les normes requises. L'amélioration durable de la qualité requiert un changement fondamental et sociétal de la culture de construction, à commencer par une amélioration substantielle des connaissances. Ceci sera possible via des actions de communication et de formation menées par le Gouvernement et appuyées par les activités d'assistance technique mises en place de manière coordonnée par un large éventail d'agences de mise en œuvre.

### **La qualité de la construction**

Le Gouvernement est responsable de la validation et de la promotion des codes de construction et des lignes directrices pour les constructions réalisées avec ou sans ingénierie. Un travail important a déjà été effectué dans ce domaine par exemple avec les Guides de bonnes pratiques et la préparation du Code de construction. Le respect de ces normes est une responsabilité partagée du gouvernement, du secteur de la construction et des propriétaires immobiliers. Dans le contexte de la reconstruction, il est aussi particulièrement essentiel que les agences de mise en œuvre s'attachent à ce que les communautés qu'ils appuient se conforment aux normes établies.

### **Le contrôle du développement**

Dans le cadre du contrôle du développement, le gouvernement priorisera les bâtiments et les zones d'importance significative, par exemple: les écoles et les infrastructures vitales (distribution de l'eau et de l'électricité aux hôpitaux, etc.), et dans les cas de la planification urbaine et du logement, les zones sujettes à des risques naturels importants et les bâtiments à haute occupation, tels que les immeubles résidentiels collectifs. On s'appuiera notamment sur les communautés pour veiller au respect des normes et renforcer les systèmes publics d'application des normes (par exemple, veiller à ce que les propriétés privées bâties n'empiètent pas sur les voies publiques). La mise à disposition de cadres pour le développement de normes, y compris pour la planification, les typologies de construction et de services, devrait contribuer à établir des paramètres d'assurance qualité, y compris dans le secteur du logement populaire et locatif, qui demeure à ce jour en dehors des cercles d'orientation technique et de contrôle.

Les programmes d'appui au logement devraient combiner des mécanismes incitatifs au respect de la conformité aux normes de construction et au contrôle du développement. L'accès aux subventions et aux crédits sera conditionné à une inspection des travaux qui permettra aussi de s'assurer que l'utilisation des ressources privées respecte les normes. Cela nécessite de coordonner la promotion et la sensibilisation aux normes, les appuis techniques relatifs et les mécanismes d'inspection en conjonction avec les mécanismes financiers, tant pour les activités de reconstruction à court terme que pour le développement durable du logement à plus long terme. Le programme d'appui appliquera des règles strictes quant à la mise à disposition d'une assistance financière qui sera basée sur le respect du zonage vis à vis des risques naturels.

### **La qualité des infrastructures**

L'assurance qualité relative aux infrastructures et aux services touche à la conception, au design, aux spécifications, à la mise en œuvre, au fonctionnement et à la maintenance. Les autorités techniques concernées fourniront des orientations sur les mécanismes de validation pour la conception et la certification des travaux, ainsi que sur le processus de suivi pendant la phase d'exploitation (Par exemple : pour tester la qualité de l'eau ou l'entretien de routine). Les capacités du gouvernement seront renforcées dans le domaine de l'évaluation des secteurs clés (tels que l'assainissement, la gestion des eaux de pluie). Les bonnes pratiques basées sur des critères techniques de performance, de rapport qualité-prix, de la faisabilité technique et financière et l'acceptabilité, seront identifiées afin d'en assurer une large promotion.

L'utilisation de contrats communautaires pour la mise en œuvre de travaux et l'utilisation du secteur privé pour la fourniture de services renforcent l'importance d'établir et d'opérationnaliser des normes et des systèmes de contrôle d'une part, et de clarifier les responsabilités des institutions en charge de les faire respecter d'autre part. Ce dispositif sous-tend la participation des autorités locales et techniques concernées à des étapes clés du processus de mise en œuvre de travaux d'envergure importante. L'appui technique octroyé par les agences de mise en œuvre devrait s'attacher à renforcer les capacités locales à faire respecter les critères d'assurance qualité, ce à travers le développement des compétences et savoir-faire, le renforcement des capacités en gestion de projet, la mise en place de systèmes d'inspection et de maintenance et le renforcement des liens et des mécanismes de reddition de comptes entre les autorités, les fournisseurs et les usagers.

## C. La stratégie de financement

**Pour pouvoir mettre en œuvre les investissements et les initiatives envisagés dans la politique, des ressources financières sont nécessaires. La définition de la politique incluant les objectifs de développement dans les cinq domaines d'action était un préalable pour pouvoir mobiliser ces fonds. L'UCLBP va maintenant focaliser ses efforts pour développer et mettre en œuvre une stratégie de financement capable d'appuyer l'ensemble de ces objectifs. L'UCLBP disséminera cette stratégie financière détaillée dans un avenir proche. Cette stratégie sera affinée au cours du temps au fur et à mesure que les approches de financement du logement seront mise en œuvre et que les enseignements seront tirés des ces expériences.**

### 1. Les grandes lignes de la stratégie de financement

---

La mobilisation et le bon ciblage des ressources pour le financement des investissements envisagés dans la politique sont deux des défis importants pour assurer le succès de sa mise en œuvre. La stratégie financière qui sera définie devra à la fois permettre la mobilisation des ressources, assurer une programmation efficace des ressources disponibles et poser les bases d'un système durable de financement. Cette section explique les grands lignes et les objectives de la stratégie de financement à venir.

Dans le modèle de financement proposé, le secteur privé (incluant les familles) jouera un rôle central et le gouvernement jouera un rôle d'appui et de facilitation pour:

- définir les paramètres et standards des projets d'investissement;
- fournir des orientations pour s'assurer que toutes les subventions disponibles soient déployées de manière efficace;
- aider à la mobilisation du financement public et privé avec par exemple dans le cas du financement public, la création d'un fonds pour le développement communautaire.

À moyen terme, L'UCLBP cherche également à faciliter :

- la diversification des sources de financement;
- la réduction des coûts de transaction en améliorant l'environnement de l'investissement (tel que l'accès au foncier);
- la création d'un cadre légal et politique pour encourager le financement et l'investissement privé, incluant la réduction des risques dans les transactions de financement du logement.

L'UCLBP encourage les partenaires à aligner leurs appuis financiers et techniques pour contribuer à la mise en œuvre de la stratégie financière, et privilégier des approches au financement qui soient équitables et durables.

### 2. La disponibilité et l'utilisation des ressources financières

---

Les ressources financières, même limitées, permettent de faciliter et d'accélérer la reconstruction. Cependant, elles doivent être programmées stratégiquement et utilisées efficacement pour produire les résultats escomptés. Les principales sources de financement pour la reconstruction immobilière post-séisme en Haïti sont les suivantes:

Les fonds privés mobilisés par les ménages :

- le revenu et l'épargne;
- les produits des assurances versés aux ménages;

- les transferts internationaux (les envois de fonds);
- le crédit à la fois formel (bancaire ou des institutions de micro finance) et informel.

Autre financement du secteur privé :

- les ressources des entreprises privées y compris les prêts;
- les produits des assurances versés aux entreprises privées.

Les fonds publics et le financement international :

- les fonds propres du gouvernement et des collectivités territoriales;
- les emprunts du gouvernement;
- les donations des bailleurs internationaux (aide publique au développement ou APD);
- les fonds des organisations caritatives, religieuses et non gouvernementales (nationales et internationales).

Haïti a besoin d'une approche de financement qui encourage et met à profit l'investissement privé par l'utilisation stratégique de l'investissement public (y compris le financement des bailleurs de fonds). Le financement public ne doit pas être utilisé pour des actions qui peuvent être financées par le secteur privé, mais devrait être utilisé préférentiellement pour garantir les besoins non couverts par le marché (tels que la réduction des risques, la sécurité de la tenure ou amélioration des infrastructures) ou pour encourager l'effort privé. L'investissement public permet que la propriété privée acquière une plus-value ; les ménages sont donc plus disposés à investir leurs propres fonds, cela réduit ainsi la nécessité de fournir des subventions.

Quant aux fonds publics, il est important de rechercher les synergies afin que les investissements publics dans plusieurs autres secteurs (eau potable, assainissement, voirie, électricité) soient dirigés vers les zones de reconstruction et de construction de logement et contribuent à l'amélioration de ces zones. La coordination des investissements publics dans les secteurs clés permettant l'amélioration des quartiers et des nouveaux sites, est une tâche prioritaire que l'UCLBP assumera conjointement avec le MPCE.

À ce jour, les fonds engagés par les bailleurs de fonds et les autres organisations internationales pour la reconstruction et la construction du logement ont reçu une très grande attention. Cependant, ces fonds, même s'ils sont importants et hautement appréciés par les Haïtiens, ne constitue qu'une petite partie du financement disponible ou nécessaire. À cet égard, il est essentiel de réaliser que les fonds privés sont la source de financement la plus importante pour la construction du logement. Les projets d'assistance devront être conçus pour inciter à la mobilisation de ces fonds privés, afin d'élargir le financement global pour la reconstruction, tout en guidant leur utilisation en vue d'assurer une meilleure sécurité et qualité des logements construits.

### **3. La programmation et la gestion financière des projets**

---

Les interventions pour la construction ou la reconstruction de logement ne devraient pas seulement couvrir l'appui à l'unité du logement, mais aussi appuyer l'amélioration du quartier ou du site. Les promoteurs des projets seront encouragés à développer des projets intégrés prenant en compte l'ensemble des besoins et la capacité de mobilisation des ménages qui ne sera pas forcément homogène au sein de la population ciblée. Ils seront aussi encouragés à identifier d'autres partenaires qui pourraient compléter leurs actions avec des financements et des activités complémentaires. Les améliorations prioritaires à mettre en œuvre dépendront : (a) du type d'intervention, (b) des priorités des résidents et des institutions locales, et (c) des conditions du quartier ou du site.

## 4. Le logement à prix abordable

---

Les familles en Haïti, de même que dans le reste du monde, font un compromis sur la qualité et la taille du logement, afin de rendre leur logement plus abordable. En outre, le coût du logement est évalué par les familles en prenant en compte les coûts de transport. Une solution de logement qui augmenterait considérablement les coûts de transport, serait rejetée malgré l'attrait que pourrait présenter cette solution de logement.

Le niveau d'accessibilité financière du logement est généralement analysé en comparant le coût mensuel du logement au revenu mensuel de la famille. Il y a deux moyens principaux pour rendre le prix du logement plus abordable:

- En réduisant les coûts de construction, (en réduisant les intrants en matériaux ou en main d'œuvre), en sacrifier la qualité, ou en offrant une subvention à la construction, et/ou
- En réduisant les dépenses d'utilisation par la réduction du coût, de la quantité ou de la qualité des services, ou en offrant une subvention à la location dans des situations très spécifiques telle que l'incitation à quitter un camp (voir chapitre D2).

Pour les logements construits à l'aide de crédit, abaisser le coût de l'emprunt est une troisième option.

Les subventions à la construction sont généralement des subventions ponctuelles, tandis que les subventions à l'utilisation exigent un engagement à plus long terme, mais dans les pays qui ne dispose pas d'un marché financier performant et de capacités suffisantes, ce type de mesures ne bénéficie qu'à une très petite minorité.

Les agences qui cherchent à fournir un appui à la construction ou la reconstruction du logement devront aussi faire face à choix en matière de programmation de leurs fonds, tels que:

- Augmenter le nombre de bénéficiaires ou augmenter la qualité de la solution de logement et les infrastructures
- Fournir des solutions acceptables pour l'agence, mais d'une plus grande valeur que le logement normal de la famille versus fournir une solution modeste similaire à ce que la famille s'attendait. (Des solutions de grande valeur non seulement créent des distorsions sociales au sein de la communauté, mais peut contribuer au déplacement si la famille décide de vendre la maison pour transformer la plus-value en espèces.)
- Fournir un financement élevés pour rendre les sites existants en toute sécurité versus relocaliser les familles loin des sites dangereux, mais également loin de leurs réseaux sociaux.

## 5. La stratégie de l'assistance financière aux familles

---

Le gouvernement ne peut pas garantir le remplacement complet des logements détruits ou la réparation complète de tous les logements endommagés, et encore moins la donation de maisons à toutes les familles touchées par le séisme. Le gouvernement demande d'ailleurs aux partenaires internationaux ni de le promettre, ni de le faire.

La stratégie de financement permettra l'attribution d'une assistance financière directe à un nombre limité de ménages, fixera les priorités pour l'attribution des subventions et définira des stratégies transparentes de mise en œuvre pour certains types de logements (par exemple : logements locatifs ou le logement dans les nouveaux sites) et pour l'infrastructure (par exemple : les travaux de drainage ou pour la réduction des risques).

L'assistance financière doit être conçue pour permettre aux familles de faire les choix qu'elles jugeront les plus appropriés et ainsi de renforcer la dignité des personnes. En plaçant l'initiative au sein des familles, l'assistance financière est aussi un moyen de leur permettre de se tourner vers leur propre projet d'avenir et ainsi de contribuer à surmonter le traumatisme du séisme. Cette approche renforcera aussi la fierté des familles en leur fournissant la possibilité de démontrer qu'elles sont capables de mener à bien la construction de leur logement.

Pour se faire, l'UCLBP recommande un système d'engagement direct des bénéficiaires dans la mise en œuvre (construction gérée par la famille ou la communauté). Cette approche implique le transfert financier direct au bénéficiaire, le décaissement pour tranche et un système d'accompagnement technique. (Voir l'explication dans la Section II.A.4).

Quelques principes financiers clés que les agences doivent prendre en compte sont les suivants :

- L'assistance financière attribuée aux familles, quand ce sera le cas, est conçue comme un « coup de pouce » initial aux familles bénéficiaires pour la construction ou réparation de leur logement.
- Les familles contribueront autant que possible au financement de leur logement afin de compléter l'assistance financière et d'augmenter la disponibilité globale de fonds pour la construction.
- Les projets qui incluent une assistance financière aux ménages doivent inclure aussi un soutien à la mobilisation du crédit, de l'épargne, des transferts de fonds et devront faciliter la contribution en nature au travers par exemple de la fourniture de main d'œuvre.
- L'assistance financière doit être accompagnée d'un système qui s'assure que l'utilisation de l'assistance financière, mais aussi, des ressources propres des familles suivent les mêmes standards de sécurité et de qualité. Afin de s'assurer que la construction est conforme aux méthodes et normes de construction édictées par le MTPTCE, une inspection sera conduite à chaque étape de la construction et permettra, si les conditions sont remplies, le décaissement des fonds pour continuer la construction.
- Les mécanismes de transfert devraient être conçus afin de garantir la destination effective des fonds aux familles bénéficiaires, de protéger les bénéficiaires contre des vols éventuels et de prévenir les détournements de fonds, tout en limitant le coût administratif des transferts.

L'UCLBP et le MTPTCE recommanderont les mécanismes de structuration des tranches de déboursement des fonds, selon le type de construction, dans la directive technique correspondante. L'UCLBP fournira des directives sur les bonnes pratiques pour le transfert des fonds aux ménages.

## 6. Le système du crédit pour le logement

---

En dépit des liquidités qui existent dans le système bancaire, l'offre commerciale de financement de l'habitat est extrêmement faible en Haïti à cause des risques liés aux imperfections de l'environnement juridico-légal et régulateur ainsi qu'aux difficultés de faire respecter les droits de propriété et l'exécution des contrats. Il est prioritaire de remédier à la mauvaise situation de gouvernance financière précitée et de mieux orienter/utiliser l'assistance technique des bailleurs de fonds pour renforcer l'infrastructure financière des banques et des organismes de micro-finance afin qu'ils puissent étendre leur offre.

Toutefois, les produits financiers, même très bien conçus, ne permettront pas de surmonter les faiblesses systématiques du système légal et réglementaire lié au crédit, limitant à la fois la demande et l'offre de crédit au logement. Il existe cependant des possibilités d'encourager l'octroi de crédits comme source de financement pour la construction, dans des projets particuliers ou pour des types particuliers de construction, mais l'objectif le plus important est de remédier aux faiblesses du système qui sont un obstacle pour que le marché du crédit immobilier se développe de manière organique et pérenne.

Une étude récente réalisée pour le gouvernement a identifié les conditions préalables pour qu'un système

de financement du logement prospère en Haïti. D'après cette étude, il faut<sup>1</sup> :

- un environnement macroéconomique stable;
- une offre de logements de haute qualité (incluant la sécurité foncière);
- la sécurité contractuelle des prêts;
- un volume important de transactions;
- l'assurance et des garanties pour la gestion des risques.

L'UCLBP travaillera avec le Ministère de l'Économie et des Finances (MEF), la Banque de la République d'Haïti (BRH) et les intervenants dans le secteur bancaire pour prendre en compte l'urgence de mettre en œuvre les réformes liées à la création d'un marché formel du crédit pour le logement à prix abordable. Cet effort inclura les analyses des performances mais aussi des contraintes des dispositifs de crédit ou microcrédit destinés spécifiquement au secteur du logement.

L'UCLBP mettra à disposition des agences de mise en œuvre les informations sur les institutions qui offrent des options de crédit en appui à la construction et la reconstruction de logements. L'octroi d'un prêt sera sujet à la décision des institutions de crédit. Cependant, les agences pourront faciliter l'accès des familles au crédit en les assistant dans la préparation de la documentation exigée par les organismes de prêt. Ces arrangements devraient être convenus à l'avance avec ces organismes.

## 7. Le secteur du logement en tant que stimulateur de l'emploi et du développement économique

---

La modernisation du secteur du logement (entre autres : sécurité, salubrité, et qualité du logement pour tous les niveaux de revenu) répond certes à des besoins sociaux mais a aussi une très forte justification économique. Le développement d'un secteur du logement plus productif, efficace et formel ayant un accès aux ressources financières, générera une croissance économique par la création d'une demande de main-d'œuvre et d'opportunités pour la création et la croissance des petites entreprises dans le domaine de la construction et les domaines qui lui sont associés.

Alors que la réforme du secteur du logement est un effort à long terme, il existe des possibilités immédiates de création d'emplois et de développement économique qui exigent une attention particulière dans les stratégies de financement et d'approvisionnement des projets. À cet égard, les principaux objectifs promus à travers cette politique sont les suivants :

- Le renforcement des savoir-faire, l'emploi local et l'utilisation d'approches à haute intensité de main-d'œuvre ;
- L'utilisation dans la construction et l'amélioration des quartiers d'approches techniques adaptées aux capacités de production locales (exemple : adoquinage au lieu de l'asphaltage ou du bétonnage) ;
- La maximisation des dépenses au travers de l'économie locale.

Les agences de mise en œuvre seront incitées à procéder à des appels d'offre concurrentiels et transparents pour l'approvisionnement de biens et de services et à offrir le maximum d'opportunités aux entreprises locales (formelles et informelles). Dans certains cas, les processus d'approvisionnement pourront prévoir des incitations pour la participation des entreprises locales, y compris à des consortiums internationaux, tant que les critères seront clairement énoncés dans les documents de passation de marché et n'entreront pas en conflit avec les règles des agences de mise en œuvre.

---

<sup>1</sup> USAID, FS SHARE Program, "Support Development of a Government-of-Haiti-Led Action Plan for Expanding the Availability of Housing Finance: Assessment of Options for Stimulating Housing Finance in Haiti," Draft Report, August 2011.



La création d'emplois notamment au travers de la formation est aussi encouragée. Les agences de mise en œuvre s'abstiendront de créer des nouveaux programmes de formation; mais seront encouragées à utiliser et appuyer les programmes de formation déjà établis par le MTPTC et la main-d'œuvre déjà formée. (Voir la section III.B.8)

Les agences de mise en œuvre seront encouragées à formuler des programmes qui favorisent la croissance du secteur privé local. La planification communautaire permettra d'identifier les opportunités d'amélioration des conditions favorisant le développement de l'économie locale. La construction de marchés ou d'espaces dédiés à l'artisanat ou au commerce de détail, l'amélioration de l'approvisionnement énergétique et en eau, et l'amélioration des accès viaires sont des mesures qui contribueront à la vitalité économique des quartiers.

L'UCLBP facilitera l'identification des entreprises locales et assistera les agences à élaborer des procédures de passation des marchés qui incitent la participation des entreprises locales. Les agences de mise en œuvre devraient porter une attention particulière à l'identification des facteurs qui pourraient décourager la participation des entreprises locales, et informer l'UCLBP afin de lui permettre d'identifier les mesures permettant que ces obstacles soient levés.

## D. La stratégie de gestion des risques et les sauvegardes

**La définition d'un risque est: « la combinaison de la probabilité d'un événement et de ses conséquences négatives. »<sup>1</sup>**

La stratégie de gestion des risques de la Politique vise à définir le cadre pour la gestion des risques, y compris l'évaluation des risques et leur analyse, ainsi que la mise en œuvre de stratégies et d'actions spécifiques pour les contrôler, les réduire et les transférer. La gestion des risques permet de minimiser les risques dans les décisions d'investissement et d'éviter les problèmes tels que l'interruption des activités, les arrêts de production, les dommages environnementaux, les impacts sociaux et les dommages causés par les risques naturels<sup>2</sup>. La nature décentralisée du processus de construction et de reconstruction et le manque d'un cadre réglementaire effectif de gestion du risque en Haïti augmentent le potentiel d'impacts négatifs.

Dans le contexte de la politique, la gestion des risques a deux volets :

- Un volet « projet » : les mesures pour atténuer les risques les plus importants liés à l'administration des projets, la construction et la réhabilitation des sites, et la construction et la reconstruction des bâtiments, y compris la gestion des intrants et la reddition des comptes; et
- un volet « secteur » : les mesure pour établir les « règles du jeu » par rapport à la gestion des risques dans le secteur, incluant les procédures d'évaluation des risques naturels dans les sites et les normes et procédures pour la conception, le suivi et l'évaluation de tout projet ou initiative.

Selon l'expérience internationale, les risques qu'il faut atténuer sont principalement:

- les risques naturels qui affectent les sites et les projets de construction et reconstruction;
- les risques environnementaux dans les sites de construction et dans l'approvisionnement en matériaux de construction;
- le risque que les familles vulnérables souffrent de manière disproportionnée des effets négatifs du séisme, tels que le déplacement prolongé ou la perte de revenu;
- les conséquences négatives de la relocalisation des familles sans leur consentement ou sans leur donner un appui adéquat;
- le gaspillage des ressources pour la construction et la reconstruction et la corruption dans leur utilisation;
- l'incapacité du système de suivi et d'évaluation de tirer des enseignements des interventions de reconstruction.

L'UCLBP vise à établir une culture de gestion des risques pour l'ensemble des partenaires. Des résultats négatifs affecteraient la réputation de tous ceux qui auront été impliqués, tout en réduisant les appuis destinés aux populations cibles. Parce qu'il est moins cher de prévenir ou de limiter les impacts négatifs que de les corriger plus tard, il est important que toutes les organisations impliquées mettent en place des mécanismes de gestion des risques.

Note : Tandis que la gestion environnemental et la gestion des risques naturels son étroitement liées, les interventions et les institutions impliquées son distincte, donc les deux thèmes sont traités séparément ici.

---

1 Stratégie internationale de prévention des catastrophes des Nations Unies (UNISDR), « Terminologie pour la Prévention des risques de catastrophe », 2009, [http://www.unisdr.org/files/7817\\_UNISDRTerminologyFrench.pdf](http://www.unisdr.org/files/7817_UNISDRTerminologyFrench.pdf).

2 Op cit.

## 1. La gestion environnementale

---

Les populations défavorisées sont celles qui souffrent le plus des conséquences négatives de la dégradation de l'environnement parce qu'elles sont les plus exposées à la dégradation des ressources, telles que l'air et l'eau<sup>3</sup>.

Dans le milieu urbain, l'urbanisation sauvage a un impact majeur sur le cadre de vie des haïtiens et sur l'environnement par l'utilisation incontrôlée de ressources naturelles et le rejet direct de déchets. Les villes sont caractérisées par l'insuffisance des services urbains de base, la surcharge des infrastructures et la dégradation du milieu. L'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation aggrave les problèmes de ruissellement et diminue les capacités de recharge de la nappe phréatique par infiltration.

Dans les zones rurales, le manque d'accès aux services de base (insuffisance de latrines, absence de protection des périmètres de captage des sources, le manque d'accès à l'eau potable) expose les populations rurales, et en particulier les enfants, à des risques sanitaires considérables.

La gestion de l'environnement et la réglementation environnementale sont traditionnellement faibles en Haïti. Cependant, les initiatives de planification régionale, communales, communautaire et des sites de construction et reconstruction sont l'occasion pour mieux définir les enjeux prioritaires de gestion environnementale et pour identifier et appliquer les bonnes pratiques environnementales. La mise en œuvre d'une planification territoriale incluant une urbanisation planifiée, la fourniture de services de base et la protection des zones à haute valeur environnementale serait un grand pas vers l'amélioration de l'environnement.

### La gestion de l'environnement dans les projets

Les projets de reconstruction et de construction ont le potentiel de créer de nombreux effets environnementaux négatifs. Ces risques sont liés en particulier aux impacts environnementaux sur les sites de construction, pendant et après la période de construction, et au choix et à l'utilisation de matériaux et de techniques de construction.

Les agences de mise en œuvre doivent conduire une évaluation environnementale pendant la phase de préparation de leur projet. L'évaluation doit traiter des impacts environnementaux de la construction et des impacts à long terme dans la zone du projet. Les exercices d'évaluation devront inclure la participation des habitants des quartiers à la collecte des données et à l'analyse de la situation afin de permettre l'implication des communautés dans l'identification et la mise en œuvre des solutions,

**Sur la base de l'évaluation environnementale, les agences doivent préparer un plan de gestion** environnementale pour chaque projet. Les budgets des projets doivent inclure les ressources nécessaires pour les activités d'atténuation et de gestion environnementale. En plus d'atténuer les impacts environnementaux négatifs des projets, les partenaires doivent rechercher les opportunités pour améliorer les conditions environnementales et promouvoir la bonne gestion de l'environnement dans les zones de projet.

Les budgets des projets devront prendre en compte ces activités.

L'UCLBP, en collaboration avec le Ministère de l'Environnement, fournira les directives techniques pour les bonnes pratiques environnementales en matière de reconstruction, la préparation des évaluations environnementales et des plans de gestion environnementale et pour le suivi de ces plans.

---

<sup>3</sup> Les quatre paragraphes introductifs sont paraphrasés du document : « La réhabilitation de l'environnement et la réduction de la pauvreté en Haïti : Les principaux défis à lever et les choix politiques à prioriser. » Ministère de l'environnement, Haïti. 18 juin 2007. <http://www.eclac.org/dmaah/noticias/paginas/9/35479/01-dsrp.pdf>

## 2. La gestion des risques naturels

---

La réduction des risques naturels dans est une grande priorité du gouvernement. L'approche « mieux construire » doit se baser sur le Système National de Gestion des Risques et des Désastres (SNGRD), et contribuer à son renforcement.

Dans le cas de la construction, on se préoccupera non seulement de la qualité du bâti, mais aussi de la localisation appropriée des sites de construction par rapport aux menaces naturelles. Cette approche doit être intégrée dans tous les aspects des projets de construction et de reconstruction, depuis leur conception jusqu'à leur exécution et leur suivi.

Toutes les agences de mise en œuvre devront réaliser ou faire réaliser une évaluation des risques des sites des projets, même si le projet a déjà commencé avant la promulgation de la Politique définie dans le présent document. Cette évaluation devra être réalisée selon la méthodologie brièvement définie ci-dessous, nommée provisoirement Plans de réduction des risques (PPR), et dont les termes de références seront divulgués dans le cadre de l'élaboration des directives techniques.

Cette méthodologie vise à établir, quelle que soit l'échelle du territoire concernée par un projet de reconstruction ou de construction donné : (1) les zones exposées aux risques naturels et (2) les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à mettre en œuvre pour s'en prémunir. Cette méthodologie se réalise et se met en œuvre à l'échelle locale, en interaction avec les gestionnaires du territoire et en incluant un élément participatif, afin d'obtenir une perspective locale et de sensibiliser les résidents aux risques et aux moyens d'y faire face. Elle se base sur une analyse exhaustive des aléas naturels et des vulnérabilités et enjeux auxquels font face gestionnaires du territoire et populations concernées.

La méthodologie à mettre en œuvre comprend la définition des éléments suivants :

- La caractérisation et cartographie des menaces naturelles
- La vulnérabilité et les enjeux
- Le zonage préconisé
- Les prescriptions associées.

La validation technique des *Plans de réduction des risques* tels que définis ci-dessus devra être réalisée par une ou des institutions nationales techniques désignées. Le résultat de ce zonage peut rester évolutif en fonction des capacités financières et techniques pour mettre en œuvre des travaux d'atténuation. Lorsque les agences de mise en œuvre peuvent assurer que des ressources financières sont disponibles pour sécuriser une zone originellement définie comme non constructible, le zonage peut être révisé.

Les *Plans de réduction des risques* seront intégrés dans les plans relatifs à chacun des domaines d'action: (a) les plans communautaires ou municipaux pour les quartiers, (b) les plans pour les extensions urbaines et les nouveaux quartiers, (c) la programmation des actions de promotion des zones prioritaires de développement urbain et (d) l'appui au logement rural. Les plans devront maximiser la participation des habitants au travers d'activités telles que la formation et la mise en œuvre et l'entretien des ouvrages d'atténuation.

L'UCLBP collaborera avec les autorités techniques concernées, en particulier le MICTDN et le MTPTCE, ainsi qu'avec d'autres organismes compétents pour définir les directives techniques pour la gestion des risques naturels dans les projets de reconstruction et de construction et pour identifier et mettre en œuvre les autres réformes et pratiques plus systématiques.

Les directives techniques liées à la réduction des risques naturels définiront les procédures pour la préparation des *Plans de réduction des risques*, y inclut la répartition géographique des zones et les options de mesures et travaux d'atténuation des risques.

### 3. La relocalisation des familles

---

La relocalisation des familles dans le but de réduire l'exposition aux risques naturels peut être une stratégie effective dans les projets d'amélioration des quartiers et de reconstruction du logement. La relocalisation des familles loin de leur lieu de vie habituel est considérée comme une option de dernier recours par l'UCLBP, à cause des impacts négatifs potentiels dans la famille, mais pourra être envisagée dans certains cas. La relocalisation des ménages au sein des quartiers d'origine, dans les quartiers avoisinants, ou dans les quartiers sélectionnés par les familles seront les options privilégiées. L'auto-sélection des quartiers a été la stratégie employée dans la majorité des projets de subvention à la location jusqu'à présent.

Deux risques importants auxquels les initiatives de relocalisation ont à faire face fréquemment doivent être envisagés et évités. Il s'agit de (a) la vente de la nouvelle propriété par la famille relocalisée dans une courte période de temps, à cause des inconvénients liés au nouveau site ou pour couvrir un besoin financier grâce à la plus-value de la vente, et (b) la réoccupation des sites évacués.

Les projets qui impliquent une relocalisation devront démontrer à l'UCLBP qu'ils ont pris les dispositions pour :

- Réaliser une analyse de l'impact économique et social sur les familles (englobant le travail, les services sociaux, le transport, les coûts quotidiens d'occupation et de subsistance, etc.), et de mettre en place un plan de suivi pour une période minimum d'un an en même temps que des ressources adéquates pour l'opérationnalisation et le financement des activités d'accompagnement.
- Mettre en place les mesures opérationnelles et financières pour s'assurer que les zones évacuées seront protégées d'une occupation future, et ce au moyen de contrôles physiques ou sociaux.
- Envisager des dispositions telles que la location-vente afin d'établir une période durant laquelle le logement ne pourrait pas être vendu (en général, ces transactions sont difficiles à prévenir et probablement ne devraient pas être interdites, car les familles sont les mieux placées pour prendre les décisions sur l'utilisation de leurs propres actifs.
- Établir des mesures pour s'assurer que les familles qui déménagent ne se relocalisent pas à nouveau dans des zones à risque.
- Préparer un *Plan de réduction des risques* pour la ou les zones de relocalisation prévues selon les modalités définies par l'UCLBP.

Certains projets menés dans le cadre des cinq domaines d'action de cette politique peuvent impliquer d'autres types d'activités qui auront un effet sur la relocalisation, en particulier la relocalisation des activités économiques telles que, entre autres, les marchés, les petites entreprises et les vendeurs ambulants. Un effort de réaménagement majeur tel que celui envisagé pour le centre ville est susceptible de nécessiter la réinstallation temporaire ou permanente d'activités qui sont incompatibles avec les objectifs de développement de la zone ou qui seraient un obstacle aux activités de construction. Ces cas de relocalisation doivent également être planifiés et leurs effets atténués dans le cadre de la planification et le financement des projets envisagés.

L'UCLBP mettra au point une approche commune pour l'ensemble des partenaires impliqués dans la relocalisation, et mettra en place des recommandations de base et des procédures pour les projets impliquant une relocalisation, y compris les mécanismes de sélection des familles relocalisées, et les mesures d'indemnisation, de protection des moyens de subsistance et d'accompagnement après la relocalisation.

## 4. La protection des groupes vulnérables

---

Les activités de construction et de reconstruction devraient assurer la protection sociale durant leur mise en œuvre.

Les évaluations sociales devraient être utilisées dans la sélection des bénéficiaires des projets de logement. Tout processus de sélection des bénéficiaires devrait inclure un mécanisme de validation communautaire de la liste de bénéficiaires en se basant sur les bonnes pratiques internationales en la matière.

Les agences de mise en œuvre établiront également des procédures pour la divulgation, auprès des populations concernées, des conclusions des évaluations afin de recueillir leurs commentaires. Les organisations communautaires devraient participer au suivi de la mise en œuvre des mesures de sauvegarde proposées.

L'UCLBP en collaboration avec le *Ministère des Affaires Sociales et du Travail* (MAST) et d'autres organisations, fournira des lignes directrices pour l'évaluation et la conception de mesures de protection sociale au cours de la mise en œuvre.

## 5. La conservation et la valorisation des biens culturels et du patrimoine

---

Maintenir des liens avec la culture est l'une des façons dont les sociétés se relèvent des catastrophes. Les caractéristiques qui contribuent à l'identité culturelle nationale et le sentiment d'appartenance au niveau du quartier se retrouvent dans presque tous les établissements humains, qu'ils soient formels ou informels. La protection et la conservation des biens culturels est une activité prioritaire dans le cadre de la reconstruction et au delà dans les activités de développement urbain.

Les agences de mise en œuvre travailleront avec les collectivités territoriales, les organisations communautaires et les résidents pour évaluer et atténuer les impacts négatifs des projets de construction et ainsi éviter la perte de biens culturels et renforcer l'aspect de la culture dans la construction.

L'UCLBP en collaboration avec le Ministère de la Culture, l'Institut de Sauvegarde du Patrimoine National (ISPAN), et d'autres organisations, fournira des lignes directrices pour l'évaluation et la conception de mesures de protection au cours de la mise en œuvre.

## 6. La lutte contre la corruption

---

Toutes les organisations seront incitées à évaluer le risque de corruption dans leurs projets et à mettre en œuvre des mesures visant à lutter contre la corruption et assurer un examen de ces risques sur une base régulière. Les agences de mise en œuvre porteront une attention particulière aux mesures permettant d'éviter la corruption cela inclut : la séparation des fonctions de supervision et de certification et la séparation des fonctions d'achat et de mise en œuvre.

Les agences impliquées dans la construction de logements auront la responsabilité d'informer l'UCLBP, ou l'organisme désigné par l'UCLBP, de toutes pratiques de corruption dont elles seront témoin durant la mise en œuvre des projets. L'UCLBP fournira des lignes directrices pour l'évaluation et l'atténuation de ce risque et identifiera les organisations qui sont en mesure de fournir des conseils sur les mesures visant à réduire la corruption dans la conception et la mise en œuvre des projets.

L'UCLBP collaborera avec les organisations partenaires pour fournir des recommandations concernant les

mesures que les organisations devront prendre, y compris :

- es codes de conduite ou les pactes d'intégrité;
- Les contrôles internes;
- Les audits concurrents et ex-post.

## 7. Les systèmes de suivi et d'évaluation : les rapports d'avancement et financiers

---

Le suivi des projets par l'UCLBP prendra en compte les aspects opérationnels (avancement physique), les aspects financiers (coûts et décaissements) et les résultats (produits, en particulier la fourniture de logements et l'amélioration des conditions de vie). L'évaluation des projets de construction analysera ces aspects d'un point de vue objectif et permettra aussi de mesurer l'impact des projets sur les bénéficiaires, les quartiers, les institutions locales et l'économie locale.

L'information sur l'avancement des projets et les autres activités du secteur servira à appuyer la prise de décision de l'UCLBP, du gouvernement et des collectivités territoriales ainsi que les partenaires d'appui dont les bailleurs de fonds et les agences de mise en œuvre. La gestion de l'information se fera au travers du *Système d'Information sur le Logement et les Quartiers (SILQ)* mis en place par le *Centre National de l'Information Géo-Spatiale (CNIGS)*, dans le cadre du programme gouvernemental en cours, Programme d'appui à la reconstruction du logement et des quartiers.

L'UCLBP mettra en place un programme de suivi et d'évaluation avec trois volets :

- **Le suivi**  
L'UCLBP et les institutions compétentes fourniront les procédures et les formats pour la collecte des informations clés qui alimenteront le SILQ. Les bailleurs de fonds et les agences de mise en œuvre fourniront régulièrement au MPCE les informations concernant les coûts, les décaissements financiers et les rapports d'avancement de leurs projets au travers du *Module de Gestion de l'Aide Externe (MGAE)*.
- **L'évaluation**  
L'UCLBP commanditera des évaluations indépendantes régulières et ponctuelles afin d'analyser les problématiques prioritaires, l'efficacité de l'appui à la reconstruction et la satisfaction des bénéficiaires. Tous les organismes qui effectueront des évaluations de leurs propres projets devront partager les résultats avec l'UCLBP.
- **Les études techniques et analytiques**  
L'UCLBP effectuera des travaux analytiques ponctuels sur les questions opérationnelles et stratégiques, directement ou en faisant appel à d'autres organisations compétentes. Tous les organismes qui effectueront des études techniques liées aux compétences de l'UCLBP devront se coordonner avec l'UCLBP.





## IV. LES DOMAINES D'ACTION

- 
- A. L'amélioration des quartiers existant

---

  - B. Le développement des nouveaux sites et des nouveaux quartiers

---

  - C. La promotion de zones prioritaires de développement urbain

---

  - D. Stratégies de transition pour les résidents des camps et pour les camps

---

  - E. Le développement des établissements humains et du logement en milieu rural et semi rural
- 

La politique identifie cinq domaines d'action spécifiques qui nécessitent des approches et des critères différenciés, prenant en compte les différentes réalités humaines et culturelles, les pratiques et le choix des Haïtiens et des Haïtiennes.

La particularité de chacun de ces domaines est décrite dans ce chapitre. Chaque domaine a son importance. Cependant, une priorisation sera effectuée afin de maximiser l'impact de la politique en dirigeant les ressources et les activités vers les domaines offrant les meilleurs rapports coût-efficacité (voir section B1 – Importance du ciblage : Les priorités).

## A. L'amélioration des quartiers existants

La mise en œuvre de la politique contribuera à la réhabilitation et au développement de logements et d'infrastructures dans certains des quartiers existants avant le séisme et des quartiers précaires des villes non touchées par le séisme dont les caractéristiques varient en fonction : (a) des niveaux de dommages, (b) des risques d'exposition aux catastrophes naturelles, (c) de la valeur environnementale et culturelle du site, (d) de la résilience économique, (e) des niveaux de densité et de formalité, (f) des types de logement, et (g) de l'accès aux services de base. Le contexte du quartier informera le champ d'intervention et permettra de fournir un appui approprié.

L'objectif est de mettre en place des modèles de développement et de gestion urbains plus durables, fonctionnels, inclusifs et productifs à travers les opportunités offertes par la reconstruction et la réhabilitation. L'amélioration des quartiers existants devrait reposer sur l'appui aux organisations communautaires et la prise en compte des intérêts des communautés ainsi que sur la prise en compte du potentiel des ressources et des capacités en place et mobilisables.

### 1. La catégorisation des quartiers

---

La politique cible trois catégories de quartiers existants en se basant sur les principes d'équité sociale et territoriale. Chacune d'entre elles fera l'objet d'interventions différenciées en termes de mécanismes de régulation, d'investissement public et d'appui technique.

Ces trois catégories sont : (a) les quartiers où un contrôle strict du développement est nécessaire, (b) les quartiers devant être restructurés et (c) les autres quartiers à améliorer.

#### Les quartiers nécessitant un contrôle strict du développement urbain

Il s'agit des quartiers répondant à un ou plusieurs des critères suivants :

- Site à très haut risques (inondation, glissement de terrain, séisme);
- Site à très haute valeur environnementale;
- Caractéristiques géotechniques du sol avec une très faible capacité de charge,
- Très faible capacité d'accueil en termes d'infrastructure, accès et circulation, eau, assainissement, etc.;
- Très forte densité de population (coefficient d'occupation du sol, taille des parcelles, taille et occupation des logements);
- Très haute valeur culturelle et/ou patrimoniale.

Ces quartiers nécessiteront des mesures spécifiques pour exercer un contrôle strict du développement, accompagné par un appui technique et des mécanismes de financement.

#### Les quartiers qui feront l'objet d'une restructuration urbaine

Il s'agit des quartiers répondant à un ou plusieurs des critères suivants :

- Possibilités d'entreprendre des démolitions stratégiques devant permettre le développement d'infrastructures, de voies de circulation, de mesures d'atténuation des risques, d'espaces communautaires, d'agrément ou de services ;

- Niveaux importants de dommages offrant des opportunités pour effectuer des regroupements parcellaires en vue d'y construire collectivement des logements par exemple ;
- Prédominance de parcelles vacantes pouvant faire l'objet d'un développement.

Ces quartiers permettront la réalisation de constructions améliorées et la modernisation des infrastructures et des services au travers d'un accompagnement technique et d'investissements.

### **Les quartiers qui feront l'objet de rénovation urbaine**

Il s'agit des quartiers répondant à un ou plusieurs des critères suivants :

- Site où les risques sont faibles;
- Site sans enjeux environnementaux, patrimoniaux ou culturels;
- Site sans forte densité;

Ces quartiers nécessiteront des mesures spécifiques pour exercer un contrôle strict du développement, accompagné par un appui technique et des mécanismes de financement.

## **2. La stratégie de mise en œuvre**

---

### **La planification et la gestion des quartiers**

Les programmes d'amélioration des quartiers offrent des opportunités uniques pour renforcer les communautés et les collectivités territoriales concernées mais aussi pour renforcer les relations entre ces entités. Cela induit le développement d'outils de régulation et de gestion qui devront être appropriés par les acteurs afin d'assurer la pérennisation et l'efficacité de la planification et du contrôle du développement.

La réhabilitation de quartiers, dans un contexte post-désastre, offre une opportunité unique d'aborder la problématique des risques en s'appuyant sur l'expérience douloureuse vécue par la population en la mettant en relation avec l'action collective de reconstruction. En ce sens, la réhabilitation des quartiers appuie une dynamique de changement. Un engagement prolongé des organisations d'appui aux communautés locales dans le cadre d'une approche d'accompagnement et la facilitation des échanges avec d'autres communautés doivent promouvoir les innovations ainsi qu'un apprentissage et des outils pouvant servir de base pour le développement urbain et la pratique de la gestion urbaine à long terme.

Les appuis requis pour la planification communautaire devront cibler les quartiers concernés par les problématiques suivantes : (a) consolidation/ contrôle du développement, et (b) restructuration. La planification communautaire est une contribution clef pour bâtir les capacités des communautés, pour comprendre et analyser les problématiques de développement physique au niveau local et pour création de plateformes de négociation et de prise de décisions collectives sur ces problématiques. Elle permettra de contribuer à un développement ordonné et équilibré des espaces urbains et du bâti et à la recherche des meilleurs rapports qualité-prix.

### **L'amélioration du logement**

L'amélioration du logement dans les quartiers existants devrait contribuer à l'augmentation de l'offre de logements et à l'amélioration de la qualité des constructions. Des conseils techniques pour la construction devraient être dispensés aux ménages qui envisagent d'agrandir des logements existants en vue de louer les extensions.

Dans les cas où la restructuration ou l'existence de terrains vacants offrent des opportunités pour le développement de sites de taille plus importante, des mécanismes incitatifs seront développés pour favoriser le logement collectif et multifamilial, y compris le logement locatif (voir la section III.B.9).

L'assistance et les conseils techniques pour l'amélioration des logements devraient viser l'amélioration des performances des bâtiments (individuellement et collectivement) et couvrir un éventail de critères dont : la sécurité des bâtiments, la durabilité, l'assainissement, la gestion de l'eau, la ventilation, l'éclairage naturel, l'efficacité énergétique, la gestion de l'environnement, la sécurité, l'hébergement des activités économiques des ménages et l'accès aux espaces ouverts privés, selon les priorités établies par les familles et les communautés, avec une attention particulière au rôle des femmes dans les initiatives d'amélioration du logement.

### **La conformité aux normes**

La conformité des projets individuels et collectifs aux normes de développement urbain et de construction sera renforcée à travers une participation étroite des autorités compétentes. Ces investissements seront d'autant plus nécessaires dans le domaine de la conception et du développement de mécanismes de promotion et de contrôle de la conformité aux normes devant informer et outiller les communautés dans la reconstruction et le développement futur. Cet aspect nécessite une priorisation par les bailleurs de fonds et les agences de mise en œuvre ainsi qu'un appui institutionnel et un engagement des autorités concernées. (Le sujet des normes est traité en détail dans la Section xxx.)

## B. Le développement des nouveaux sites et des nouveaux quartiers

**Le développement de nouveaux sites de logements et des nouveaux quartiers se réfère aux projets de développement à vocation principalement résidentielle, à des échelles variables.**

**Dans cette politique, il s'agit d'une part de poser les principes pour la sélection des sites et la réalisation de projets significatifs d'urbanisation planifiée tels que la nouvelle urbanisation à Caracol associée avec le parc industriel, ou les projets de construction de logements proposés au bas du Morne à Cabris et à Duvivier.**

**D'autre part, il s'agit de guider la croissance urbaine quotidienne qui se fait autour des grandes villes par une multitude d'initiatives individuelles, sans qu'elles s'inscrivent pour l'instant dans un cadre d'organisation spatiale cohérent. Sont également inclus dans cette catégorie d'interventions les nouveaux quartiers de grande échelle qui se sont développés spontanément sur les nouveaux sites dans le contexte post-séisme, tels que la zone Canaan/Jérusalem sur la commune de Croix-des-Bouquets.**

### 1. La sélection et la planification des nouveaux sites

---

Le développement des nouveaux sites d'une manière planifiée offre la possibilité de rationaliser l'utilisation de l'espace, de limiter l'étalement urbain et d'organiser et programmer les infrastructures et les équipements, évitant ainsi le développement d'un tissu urbain anarchique et abaissant significativement le coût d'équipement des terrains. Le développement planifié des nouveaux sites permet également d'appliquer des concepts innovants de développement tels que l'efficacité énergétique ou la réduction des déchets qui peuvent être plus difficiles à promouvoir dans les projets de restructuration de quartiers existants ou dans les sites non planifiés.

Lorsque les sites sont sélectionnés et les plans préparés pour les nouveaux projets d'urbanisation, le Gouvernement d'Haïti s'assurera que les principes et objectifs suivants soient pris en compte:

- **La sélection des sites**  
Le choix des sites et la programmation des investissements publics se feront dans le cadre des priorités identifiées par les plans stratégiques de développement urbain et régionaux en cours d'élaboration par le gouvernement haïtien et les collectivités territoriales. Là où ils existent, les plans d'occupation des sols et de zonage inclus dans les *Plans d'aménagement, d'embellissement et d'extension* des communes devraient guider la sélection des sites. Les collectivités territoriales et les autres acteurs locaux (incluant les occupants, s'ils sont déjà identifiés) doivent être impliqués dès le début de la planification de ces projets pour assurer la cohérence des interventions. Même si les règlements de zonage formels n'existent pas, les bons principes d'aménagement tels que développés dans le *Guide simplifié d'urbanisme* en cours d'élaboration, doivent être appliqués dans la planification des sites incluant leur intégration avec les zones avoisinantes en cherchant les synergies avec d'autres initiatives locales et en minimisant les conflits d'utilisation de l'espace.
- **La gestion du risque**  
Les projets de développement de nouveaux sites doivent, en pré requis, disposer d'une analyse des risques naturels quantifiée afin d'assurer que les développements prévus et les investissements associés soient durables et responsables. La prise en compte des risques naturels n'est pas une étape optionnelle, une fois le projet conceptualisé. Au contraire, cela doit être réalisé en amont et justifié de manière explicite dans l'argumentation sur l'aménagement du territoire.
- **L'aménagement des sites**  
Les zones doivent être suffisamment grandes pour accueillir une combinaison d'utilisations de terrains résidentiels et non résidentiels (y compris commerciaux et dans certains cas industriels), et

planifiées de manière à ce qu'elles soient intégrées de façon appropriée avec les utilisations des terrains avoisinants. Les activités commerciales, en particulier, naissent spontanément là où une demande importante est présente, donc il est essentiel d'anticiper ces activités et de planifier en conséquence. Ces zones ont besoin aussi d'espaces dédiés aux services sociaux et publics (centres de santé, écoles, bâtiments administratifs) et aux infrastructures, même s'ils ne sont pas réalisés dans l'immédiat.

- **La capacité des infrastructures**

Les plans d'aménagement des sites devront prendre en considération la capacité existante des infrastructures (routes, assainissement, etc.), et les plans de développement futurs des systèmes dans la zone du site.

- **La gestion environnementale**

Lorsque ces sites comprennent des activités industrielles, des études d'impact environnemental devraient être menées afin de réduire les impacts environnementaux et les conflits d'utilisation du sol. De plus, des études devraient permettre la ségrégation des activités qui peuvent devenir une source de conflits pour les résidents de la zone, comme le transport des employés et la circulation des camions.

- **La réponse au marché immobilier**

Dans le cadre des zones de développement économique formel, le logement doit être développé pour différents niveaux de revenus et pas forcément dédié uniquement aux employés de la zone, pour éviter l'isolement du projet. Les logements doivent répondre à des questions de fonctionnalité, style de vie, coût-efficacité, et la satisfaction des occupants. Il est conseillé que les entreprises et les agences de mise en œuvre procèdent à des études de marché pour s'assurer que le logement est bien adapté à la demande du marché.

- **Une offre diversifiée**

Il faudra prévoir une offre diversifiée pour différentes catégories socio-économiques. Les projets d'extensions planifiées doivent comprendre des zones d'habitat formel strictement régulées mais également des zones faiblement régulées où les infrastructures seront réalisées et recouvertes progressivement pour permettre l'installation de populations à faibles revenus. Le modèle de la trame assainie garantit une planification minimale tout en permettant les processus de développement de l'habitat populaire.

- **Les dispositions pour le financement et la gestion**

Les projets doivent comprendre des structures financières et organisationnelles pour assurer leur pérennité. Les régimes de propriété et de gestion doivent tenir compte, entre autres préoccupations, de la propriété foncière et du logement, des conditions futures d'achat et de vente, de la responsabilité pour les aires communes. Les régimes financiers devraient comprendre des moyens de recouvrement des coûts à la fois récurrents et de l'investissement, par le biais de la fiscalité locale et le paiement des frais d'usage. La stratégie financière devrait comprendre des stratégies spécifiques pour la provision et la continuité dans la durée des services sociaux, y compris la santé et l'éducation, dans la zone.

- **La promotion des partenariats public-privé**

Le développement de nouveaux sites peut diversifier l'offre de logements dans le pays. Le Gouvernement haïtien encourage le secteur privé à proposer et financer des projets dans de nouveaux sites, y compris à travers des partenariats public-privé. L'UCLBP s'est engagé à faciliter l'investissement privé dans le secteur et, à cette fin, coordonnera avec le *Ministère du Commerce et de l'Industrie* (MCI) et les autres organisations qui appuient l'investissement privé pour faciliter l'utilisation des modèles tels que le partenariat public-privé dans le secteur. La stratégie financière, comprend des propositions supplémentaires sur l'utilisation des fonds publics pour mobiliser l'investissement privé.

L'UCLBP avec ses partenaires gouvernementaux appuiera les promoteurs de projets dans le choix des sites et la programmation des investissements en vue d'assurer la cohérence de la construction de nouveaux logements avec les objectifs stratégiques de développement et fournira des orientations sur le développement des nouveaux sites. L'UCLBP identifiera les bonnes pratiques en matière de conception des projets et fournira des lignes directrices sur la sélection et la planification des nouveaux sites, dans le cadre de la préparation des directives techniques.

## 2. La réponse aux nouveaux sites spontanés et périphériques

---

Les modes de production urbaine spontanés et informels engendrent des coûts importants a posteriori notamment pour l'équipement et les connexions de ces nouveaux quartiers.

Il est important d'organiser la croissance des quartiers populaires en articulation avec les zones fortement réglementées en réservant (et faisant respecter) les emprises des futures voies de connexion et de structuration de ces zones. Si de telles zones ne sont pas planifiées et un minimum organisées, les quartiers populaires se développeront inexorablement et anarchiquement autour des îlots d'urbanisation planifiés, conduisant à des situations de type Pétionville où le centre planifié est entouré de quartiers précaires.

Par ailleurs, il faut aussi organiser un minimum la croissance spatiale quotidienne qui se fait dans les zones périphériques. Cette croissance spatiale tout azimut engendre un mitage (et à terme l'urbanisation) des zones à forte valeur agricole ou naturelle, un étalement urbain donnant des tissus peu denses et extrêmement chers à desservir en infrastructures et en services. S'il n'est pas possible de l'empêcher, il peut être guidé par défaut car la connectivité de ces zones au reste de la ville est un élément essentiel de sa répartition géographique.

Les objectifs suivants devraient d'être pris en compte dans les initiatives qui cherchent à améliorer ces deux types de zone :

- **L'aménagement des sites**  
Par le biais de la planification communautaire et stratégique, identifier les secteurs à réserver pour les infrastructures de connexion et pour les équipements essentiels futurs (écoles, etc.) et, en coordination avec les collectivités territoriales mettre en place des mesures pour que les populations ne s'installent pas dans ces espaces.
- **Le contrôle de l'occupation**  
Empêcher la croissance et éventuellement toute habitation dans les zones à risques et les zones de protection environnementale, à travers les instruments réglementaires (règles d'occupation) et communautaires (planification communautaire, contrôle social, projets de reforestation). Dans le cadre des projets d'amélioration des quartiers, il faudra chercher les moyens de relocaliser les familles hors des zones à risques ou hors des secteurs réservés pour les infrastructures ou les autres équipements publics.
- **Financement de l'infrastructure**  
Développer progressivement l'infrastructure, au fur et à mesure de la densification de ces zones et charger leur coût sur les futurs usagers ou à travers la fiscalité locale (recouvrement progressif).
- **La sécurité de la tenure**  
Chercher les mécanismes pour renforcer les droits d'occupation des occupants du site, soit par la location formelle ou par d'autres mécanismes de garantie de l'occupation.

Les nouveaux sites à grande échelle ne sont pas forcément planifiés à l'avance. L'installation d'environ 30,000 – 40,000 personnes près du camp de Corail sur la commune de Croix-de-Bouquets est un exemple d'un nouveau quartier qu'il faudra planifier après son occupation.

Les principes suivants sont recommandés dans les initiatives d'amélioration de ce type de zone :

- **La planification ex-post**  
La planification ex-post, se basera sur les bonnes pratiques de planification, y compris les éléments participatifs même si les options de développement dans ces sites sont réduites;
- **Les options d'infrastructures**  
Les coûts d'amélioration dans les sites informels à grande échelle peuvent être considérables. Si la mise en place de grandes infrastructures n'est pas possible, l'utilisation des systèmes d'infrastructures décentralisés doit être considérée pour réduire les coûts;
- **Les alternatives planifiées**  
Les zones des lotissements informels peuvent offrir des espaces pour des extensions planifiées. La mise en place des options telles que les projets de « trames assainies », par exemple, réduira la croissance non planifiée.
- **Le recouvrement des coûts de l'amélioration**  
Les projets de mise à niveau dans ces zones nécessiteront des mécanismes de recouvrement des coûts et des systèmes pour la gestion des infrastructures et des espaces communs. Les questions abordées dans la section précédente liées aux stratégies financières et de gestion opérationnelle dans les zones planifiées s'appliquent également à ces zones. Des approches telles que l'utilisation de zones spéciales de développement devraient également être envisagées et des dispositifs pour le financement et la récupération des coûts des infrastructures et des services devraient être mis en place.

Réduire le développement non planifié, tout en offrant des sites planifiés, est une priorité pour l'UCLBP, compte tenu de l'impact financier, social et environnemental négatif de ce type de développement. L'UCLBP travaillera avec les collectivités territoriales et les autres partenaires afin de développer des stratégies permettant de minimiser l'occupation non-planifiée et de promouvoir le contrôle de la croissance urbaine et la mise à niveau de ces sites une fois qu'ils sont occupés, afin de s'assurer qu'ils reflètent les principes de bonne planification locale et l'intégration avec les territoires avoisinants.

### 3. L'atténuation des problèmes sociaux liés au déplacement vers les nouveaux sites

---

La qualité du logement et des services qui peuvent être fournis dans de nouveaux sites est souvent de meilleure qualité que dans les zones urbaines et particulièrement dans les quartiers précaires. Cependant, la relocalisation des ménages affectés par une catastrophe dans un nouveau site est généralement considérée comme un dernier recours à cause des risques économiques et sociaux résultant d'une telle démarche. En cas de relocalisation, les familles ont besoin de ré-établir leurs moyens de subsistance, de déplacer leurs enfants dans une nouvelle école et sont confrontées à de nouvelles dépenses comme par exemple le transport. De surcroît, la rupture des liens sociaux crée également des vulnérabilités pour les familles.

Ces risques devraient être atténués par les agences de mise en œuvre, même si les familles se sont déplacées volontairement. Une discussion plus approfondie de ces questions se trouve dans la section II.D.3.

### 4. Les instruments de mise en œuvre

---

#### Les plans stratégiques régionaux

Les plans régionaux sont en cours de préparation pour plusieurs pôles de développement en Haïti. Même si ces plans ne sont pas encore finalisés, les plans préliminaires et les organismes impliqués dans leur développement peuvent fournir des informations utiles sur les questions liées à la planification des projets dans les nouveaux sites, y compris le choix du site, la disponibilité future de l'infrastructure et les enjeux locaux de gestion des risques. Il est donc indispensable que les organismes et les entreprises qui envisagent le développement de projets immobilier dans les nouveaux sites se mettent en relation avec, par exemple, le



MPCE, le CIAT et les collectivités territoriales ainsi que les autres organismes impliqués dans la préparation des plans stratégiques régionaux.

**Les Plans communaux d'aménagement, d'embellissement et d'extension** qui comprennent des plans de zonage et le guide simplifié d'urbanisme déjà en cours d'élaboration qui vont être prochainement lancés pour préciser les plans régionaux d'aménagement.

### **Les directives techniques**

Jusqu'à l'approbation des plans communaux pour les nouveaux sites et la mise en vigueur de leur cadre réglementaire, l'application des directives techniques de l'UCLBP et des Ministères tel le Guide simplifié d'urbanisme et la révision des plans par l'UCLBP et les ministères compétents serviront de mécanismes d'instruction et de validation des propositions de projets dans les nouveaux sites. Au travers des directives techniques, l'UCLBP fournira des orientations sur la sélection, la planification et la mise en œuvre des projets dans les nouveaux sites. Les directives incluront en particulier des conseils sur la gestion des risques naturels afin de minimiser la vulnérabilité des populations et des investissements.

### **Les incitations économiques**

Actuellement, le financement engagé par les bailleurs de fonds et le gouvernement pour les projets dans les nouveaux sites constitue l'incitation économique la plus importante pour le développement de ce type de projet.

Due au manque d'expérience relative à ce type de projets, les subventions proposées sont souvent très élevées et peuvent être mal ciblées. Par exemple, il ne devrait pas être nécessaire de subventionner entièrement ce type de projet, surtout si la population ciblée dispose d'un emploi stable, si la structure financière du projet est bien conçue et que au moins une partie de l'investissement puisse être pris en charge par les institutions financières ou des investisseurs privés. Une fois qu'une expérience plus large sera acquise, et que les secteurs public et privé seront plus en mesure de développer des structures et des modèles de projet mieux adaptés, les coûts et les subventions devraient diminuer.

### **Les investissements stratégiques**

Bien que le financement complet par subventions ne devrait pas être nécessaire, les investissements stratégiques (notamment dans l'infrastructure de base, l'approvisionnement en eau et en électricité, les équipements publics ou les routes d'accès) représentent une incitation puissante pour encourager le développement des nouveaux sites. Une variation du modèle d'investissement stratégique est un modèle dans lequel le propriétaire bénéficie de l'amélioration de sa propriété contre la contribution d'une portion du terrain pour la construction du logement à prix modéré.

### **L'information du public**

Concernant les mécanismes d'information du public spécifiques aux nouveaux sites, ils porteront principalement sur :

- la promotion des progrès et des résultats des processus de planification régionale et des pôles de développement ainsi que les *Plans communaux d'aménagement, d'embellissement et d'extension*;
- la promotion auprès des bailleurs de fonds, du secteur privé haïtien, de la diaspora et du secteur privé international des opportunités et des besoins d'investissement dans ces sites;
- l'accès à une information complète pour les investisseurs sur les directives techniques liées au développement dans les nouveaux sites et sur les mécanismes d'incitation économique, une fois disponibles;
- l'analyse et la divulgation des exemples de projets aboutis sur des nouveaux sites et les enseignements tirés de ces expériences.

Finalement, tout effort de promotion du développement dans les nouveaux sites par les agences et le secteur privé doit être conforme aux objectifs stratégiques et aux directives techniques, et être entrepris en consultation avec l'UCLBP.

## C. La promotion de zones prioritaires de développement urbain

La promotion de zones prioritaires de développement urbain se réfère aux nouvelles constructions et aux réaménagements qui permettent d'augmenter la densité dans les zones urbaines existantes. La densification permet d'optimiser la capacité de certaines zones urbaines au travers de l'économie d'échelle offerte par l'existence des réseaux, des infrastructures et des services. La densification sera d'autant plus encouragée si des espaces publics de qualité sont inclus dans ces zones notamment des espaces verts. La densification de zones urbaines existantes permet aussi de réduire la pression de l'étalement urbain et notamment d'éviter le développement urbain sur des zones à risque et de permettre la sauvegarde des terres à haute valeur environnementale (terres agricoles, ressources en eau, écosystèmes, etc.).

L'effort de promotion de zones prioritaires portera sur la régénération urbaine dans et autour du centre-ville et d'autres pôles, à identifier, qui offrent un très grand potentiel de développement urbain avec la possibilité d'accueillir des fonctions diversifiées incluant des activités économiques, politico-administratives, culturelles, de loisir et du logement. Les zones prioritaires de développement auront aussi pour vocation de promouvoir un parc locatif différencié accessible aux diverses catégories socio-économiques.

### 1. Le choix des zones prioritaires de développement urbain

---

Le choix des zones prioritaires de développement urbain se fera par l'UCLBP avec les partenaires gouvernementaux sur la base de l'analyse d'un certain nombre de critères de sélection, dont :

- Le niveau d'infrastructure existant et les coûts nécessaires pour la réhabilitation et l'amélioration des infrastructures, l'existence de projets de fourniture ou d'amélioration des infrastructures ;
- Le niveau de risques et les coûts pour mettre en œuvre les mesures nécessaires pour atténuer ces risques ;
- L'existence de services et d'équipements publics et les coûts associés à leur amélioration, l'existence de projets de fourniture ou d'amélioration des services et des équipements publics ;
- La proximité de zones d'activités économiques offrant de l'emploi ;
- L'analyse de la demande et de la capacité à accueillir du logement et notamment des immeubles de logement collectif ;
- L'existence de terrains vacants résultant des destructions du séisme ou d'une sous-occupation de l'espace avant le séisme ;
- La localisation notamment en relation avec les transports et les accès.

Les zones de promotion du développement urbain seront identifiées en prenant pour base les processus participatifs de planification urbaine stratégique mené par le MPCE. Les choix définitifs et la priorisation des zones de promotion feront l'objet de décisions politiques impliquant l'UCLBP, le gouvernement et les collectivités territoriales. De plus, un mécanisme sera mis en place pour permettre au secteur privé, sur une base compétitive, de proposer des opérations de promotion urbaine et immobilière.

## 2. La stratégie de mise en œuvre

---

La stratégie de mise en œuvre s'appuiera sur les instruments de mise en œuvre suivants, pour la promotion du développement urbain: (a) des mécanismes de régulation, (b) des mécanismes d'incitation économique, (c) des mécanismes d'investissement, et (d) des mécanismes d'information du public.

### La régulation

Concernant les mécanismes de régulation spécifiques pour les zones prioritaires de développement urbain, les règles d'urbanisme fixeront des fourchettes de coefficients d'occupation du sol et des typologies de logement qui favoriseront la construction en hauteur et les immeubles de logements collectifs. De plus, une fiscalité locale incitative à la mise en valeur du foncier permettra :

- le recouvrement des coûts des équipements et services;
- le recouvrement des charges d'usagers;
- une sur-fiscalité pour les terrains non-bâties afin de limiter la rétention foncière spéculative et le gel de terrains non construits dans les zones prioritaires de développement urbain.

Les dispositions réglementaires seront consignées dans un cahier des charges qui sera mis à disposition de tous les acteurs voulant intervenir sur la zone. Les mécanismes de régulation seront strictement appliqués à travers la mise en place de mesures de contrôle et de sanctions en cas de non-respect des dispositions. Les mesures de contrôle seront complétées par des mesures d'accompagnement et d'appui technique incluant des outils et des recommandations techniques permettant de réduire les coûts et les risques d'investissement et d'analyser la faisabilité des opérations. Pour cela, des « guichets uniques » seront mis en place pour l'appui technique et pour traiter rapidement toutes les démarches administratives afférentes à la promotion immobilière en aval de la validation des projets par l'autorité compétente.

### Les investissements stratégiques

Concernant les mécanismes d'investissements stratégiques spécifiques pour les zones prioritaires de développement urbain, l'UCLBP avec les Ministères sectoriels (notamment le MPCE) et les collectivités territoriales mettront au point une programmation d'investissements publics et établiront une priorisation pour l'utilisation des ressources d'investissement et des subventions des bailleurs de fonds. Sur cette base, des investissements publics stratégiques seront réalisés avec notamment la construction de bâtiments publics à vocation politico/administrative, ainsi que la construction d'équipements tels que des marchés pouvant accueillir notamment le commerce informel, des établissements scolaires publics et privés, des gares routières et des équipements culturels et de loisirs.

Des investissements publics seront aussi réalisés dans les infrastructures notamment pour le drainage, la collecte et le traitement des eaux usées et la voirie. Des investissements publics, parapublics, privés ou publics-privés seront réalisés pour la fourniture des services marchands, notamment pour l'approvisionnement en eau et en électricité. Une attention particulière sera donnée afin de faciliter les investissements privés stratégiques portant par exemple sur la construction de complexes hôteliers ou commerciaux.

### L'information du public

Concernant les mécanismes d'information du public spécifiques pour les zones prioritaires de développement urbain, ils porteront principalement sur :

- la promotion auprès des bailleurs de fonds, du secteur privé haïtien, de la diaspora et du secteur privé international des opportunités d'investissements dans ces zones;
- l'accès à une information complète pour les investisseurs sur la réglementation et les mécanismes d'incitation économique;
- la vulgarisation des règlements et des procédures;
- l'incitation au respect des règlements et aux attitudes civiques au travers de campagnes d'information du public.

## D. Stratégies de transition pour les résidents des camps et pour les camps

La transition des camps se réfère à l'ensemble des activités qui permettront soit de fermer les camps par l'intermédiaire du relogement des résidents, soit de regrouper les camps, soit de transformer les camps en de nouveaux quartiers. La politique contribuera à : (a) normaliser les critères et les approches pour la fermeture des camps, (b) gérer les conséquences de la fermeture des camps et leur regroupement, et (c) veiller à ce que les camps qui évoluent vers un processus de développement soient soumis aux normes et standards définis dans les autres domaines d'action (l'amélioration des quartiers existants, le développement de nouveaux quartiers et les zones de promotion du développement urbain).

La politique met l'accent sur l'importance des actions dans d'autres domaines pour résoudre le déficit de logements sûrs, bien situés et à prix abordable avec en particulier l'accès au logement locatif, comme solution clé pour répondre aux besoins à long terme de la majorité des résidents des camps.

Les stratégies pour la transition des camps diffèrent des autres stratégies décrites dans ce document car elles impliquent des mesures temporaires et intermédiaires cruciales, des coûts d'opportunité élevés et des conséquences humanitaires et politiques significatives. Les mesures décrites ci-dessous établissent des stratégies spécifiques nécessaires pour éviter la stigmatisation d'une population importante vivant dans des conditions de camps d'urgence ou dans des sites qui évoluent vers de nouveaux quartiers sans prise en charge et sans réglementation et qui sont classifiés actuellement comme des camps.

Les principes d'équité et de rapidité sont établis dès le début de la politique. Ces deux principes sont essentiels pour guider les stratégies d'appui à la transition des camps. Bien que différentes solutions pourraient être appropriées en fonction des situations des camps, il est important que les critères et les justifications établis dans la politique soient communiqués et appliqués systématiquement et de manière transparente.

### 1. Les principes humanitaires

---

Toutes les activités de transition des camps prévues doivent être soumises aux principes humanitaires, y compris la relocalisation volontaire, l'attribution de la propriété des matériaux fournis par l'action humanitaires<sup>1</sup>. Ces principes devraient être garantis par une communication proactive, des accords entre l'ensemble des parties prenantes et des mécanismes de résolution des contentieux.

### 2. Établir la catégorisation des camps

---

Une catégorisation des camps sera entreprise sur la base d'informations clés concernant la situation et les conditions actuelles des camps. Cette information sera essentielle pour éclairer une prise de décision stratégique et la planification d'ensemble du processus de transition des camps. Elle permettra d'identifier : (a) les camps dont le fonctionnement devra continuer pour un certain temps ou qui pourront faire l'objet de regroupement, (b) les camps dont la fermeture est prioritaire, (c) les camps qui pourront faire l'objet d'une régularisation, et (d) les camps qui pourront faire l'objet d'une opération de développement immobilier.

<sup>1</sup> Voir, par exemple, « Principes concernant la restitution des logements et des biens dans le cas des réfugiés et des personnes déplacées », L'organisation des Nations unies E/CN.4/Sub.2/2005/17, 28 juin 2005. <http://daccess-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G05/146/96/PDF/G0514696.pdf?OpenElement>.

Des consultations intenses et continues seront menées avec les parties prenantes pour le développement de solutions de transition et l'identification de mécanismes de mise en œuvre. Les parties prenantes incluent : les représentants des camps, les propriétaires fonciers, les collectivités territoriales, les autorités nationales ainsi que les acteurs de l'aide humanitaire. L'analyse complète des camps devrait comprendre un examen des scénarios de faisabilité financière et opérationnelle ainsi que des calendriers.

### **3. La stratégie de mise en œuvre**

---

Sur la base de la typologie des camps, la stratégie de mise en œuvre répondra aux différentes situations afin d'assurer la transition des camps.

#### **Les camps dont le fonctionnement doit continuer**

Des critères seront définis permettant l'identification des camps devant continuer à fonctionner comme camps ou devant être regroupés. On examinera les conditions des sites, des abris et la fourniture des services. On élaborer une stratégie de gestion prolongée des camps par les autorités nationales concernées et les administrations municipales en association avec le Groupe sectoriel de gestion des camps (CCCM). Cette analyse devrait inclure des prévisions de coûts pour le fonctionnement, l'entretien et le maintien des conditions de vie décentes.

#### **Les camps qui doivent être fermés**

Des critères seront définis permettant d'identifier les camps devant être fermés prioritairement. Ils incluront des critères tels que : le statut de propriété du site, l'exposition aux risques naturels, la densité, l'opportunité de construire du logement décent sur le site, etc. Il sera nécessaire de concevoir des stratégies pour le démantèlement des ouvrages, des abris, des infrastructures et des services ainsi que la réhabilitation et la restitution des sites. Des stratégies communes seront définies pour l'appui au retour dans les quartiers d'origine où à la relocalisation avec des aides et des procédures standardisées. Des mécanismes seront mis en place pour la validation et le suivi-évaluation des mesures d'appui au retour et de relocalisation. Ils incluront le suivi et l'évaluation des impacts sur les coûts du logement locatif et des autres conséquences potentielles des stratégies d'appui au retour et de relocalisation.

#### **Les camps à régulariser**

Cette catégorie s'applique aux camps où les gens ont déjà commencé un processus de construction permanente par exemple: lotissements sauvages, préparation de sites de construction et construction en matériaux durables. Ces camps rentreront dans les dispositions indiquées pour les stratégies concernant le développement de nouveaux quartiers et la réhabilitation des quartiers existants, y compris les mesures de consolidation et de contrôle du développement dans les cas de sites à risque et de sites sur des zones à haute valeur environnementale. Pour les camps et les résidents appartenant à cette catégorie des décisions politiques et institutionnelles devront être prises concernant la régularisation de la tenure, leur statut vis-à-vis des collectivités territoriales, le respect de la réglementation urbaine et des normes de construction et la planification et la fourniture des infrastructures et des services clés.

#### **Les camps faisant l'objet de nouveaux développements**

Cette catégorie s'applique aux camps où les parties prenantes sont d'accord ou peuvent parvenir à un accord pour enlever les abris d'urgence et commencer le développement permanent du site. Ces camps seront d'abord soumis au processus mis au point pour la fermeture des camps. Le développement du site n'impliquera pas forcément l'hébergement des résidents du camp dans le réaménagement du site. Les résidents du camp auront accès aux mécanismes d'appui financier standardisés pour la relocalisation. Ces sites seront considérés comme des initiatives prioritaires de restructuration rentrant dans le cadre des mesures s'appliquant à la réhabilitation des quartiers existants. Ils devraient bénéficier des mêmes mécanismes d'incitation définis dans la stratégie concernant les zones prioritaires de développement urbain. Ils pourront ainsi, par exemple, bénéficier de aux subventions publiques pour les infrastructures, si le projet comprend, conformément à ce qui a été défini, un développement rapide du site, et la construction de logements résidentiels pour les catégories socio-économiques à faibles revenus (définie par la taille des unités et leur spécification).

### **L'utilisation des subventions d'aide à la location**

Les subventions d'aide à la location permettent aux familles de s'installer dans un logement locatif et ainsi de décongestionner ou de fermer les camps. L'approche a évolué en Haïti depuis 2010, notamment avec l'adoption de procédures standardisées incluant : le niveau de l'assistance financière à la location, les baux de location, et les systèmes de suivi utilisés par les acteurs gouvernementaux et non gouvernementaux. La subvention d'aide à la location est conçue comme un soutien financier temporaire et ne représente pas une solution durable. Cependant son utilisation peut être appropriée dans la stratégie de transition des camps s'inscrivant dans la politique globale d'augmentation de l'offre de logement.

L'utilisation des subventions à la location peut avoir des conséquences positives et négatives. Les programmes seront évalués régulièrement, de manière indépendante, dans le cadre du système de suivi afin de profiter de l'expérience acquise.

## **4. Développer des communautés résilientes: la future réponse « abris »**

---

Le logement et les établissements en Haïti sont soumis à une série de catastrophes naturelles. Un nombre important de maisons est en mauvais état ou situées dans des zones à haut risque. Dans le cas de futures catastrophes majeures, des familles auront leurs maisons endommagées ou détruites et auront un besoin d'appui pour un abri.

L'UCLBP assurera la coordination avec les acteurs humanitaires étatiques et non gouvernementaux travaillant sur la préparation et la réponse aux désastres afin de s'assurer que la vaste expérience acquise en Haïti à la suite du séisme serve de base à une planification plus solide de la réponse aux urgences et une institutionnalisation des stratégies mises au point pour le logement et les établissements humains. Dans les réponses futures, les stratégies d'abris devraient minimiser les déplacements inutiles, accélérer la réhabilitation in situ et intégrer des approches durables de réduction des risques à tous les stades du relèvement afin de contribuer au plus tôt au développement de communautés plus résilientes.

## E. Le développement des établissements humains et du logement en milieu rural et semi rural

### 1. Le contexte rural et semi-rural Haïtien

---

Les établissements humains et le logement en milieu rural et semi rural comprend les logements individuels établis sur des terres agricoles, dans de petits villages, des zones de développement linéaire ou d'autres types d'établissements humains. Ces habitats sont généralement dispersés, ils sont habituellement constitués de constructions sans étage, ils ont un accès extrêmement limité aux infrastructures publiques et sont donc largement autonomes en termes de services.

Le développement rural durable dépendra de facteurs économiques et institutionnels qui ne sont pas traités dans le cadre de cette politique, notamment le développement agricole et la décentralisation. Par ailleurs, la durabilité en matière de logements et d'établissements humains devrait être encouragée à travers des stratégies appropriées pour régénérer les connaissances locales et introduire de nouvelles solutions abordables et écologiquement viables.

Les racines de la majorité des Haïtiens sont rurales. Le séisme offre des opportunités pour revaloriser les campagnes et développer des approches intégrées pour l'habitat rural, pour identifier les modèles d'engagement effectifs et pour fournir une assistance technique à travers le gouvernement et les agences de mise en œuvre. C'est également une occasion pour améliorer le répertoire des connaissances, l'information et l'expertise disponibles sur le développement rural à l'échelle nationale.

### 2. La stratégie de mise en œuvre

---

#### Le logement

Le logement rural et semi rural en Haïti consiste en un large éventail de logements d'architecture traditionnelle à base de matériaux locaux, de nouvelles constructions de type conventionnel et dans les zones affectées par le séisme, il comprend également les abris transitoires construits par les familles et les ONG. La construction traditionnelle comprend la maçonnerie en pierre, la construction avec bois de sciage ou planches, des structures en bois (type colombage) remplies avec de la maçonnerie, ou des matériaux légers. Certaines techniques sont intrinsèquement vulnérables aux tremblements de terre, d'autres sont très résistantes, ce en fonction également de facteurs tels que la qualité et l'entretien.

L'architecture traditionnelle peut fournir des solutions de logement durable avec un bon rapport coût-efficacité, résistants aux risques naturels, culturellement acceptable, et qui sont particulièrement adaptées dans les zones rurales et semi rurales. La viabilité des constructions traditionnelles repose sur la disponibilité et le coût des matériaux et l'accessibilité aux compétences requises, et ce sans préjuger que ces solutions de logement répondent aux besoins et aspirations des communautés.

La régénération des connaissances et les savoir-faire locaux vis-à-vis de l'utilisation des matériaux locaux doit être un élément clé de la promotion et de la revitalisation de la construction traditionnelle pour les générations futures. Il est possible qu'une proportion importante des ménages en milieu rural et semi rural préfère construire de nouvelles maisons avec des matériaux conventionnels, aussi doivent-ils avoir la possibilité de le faire et d'accéder à des conseils techniques appropriés.

Plus de 55 000 abris transitoires ont été construits par des organismes d'appui hors de la zone métropolitaine de Port-au-Prince, la majorité pour des propriétaires privé de terrain en milieu rural et semi rural. Dans de nombreux contextes ruraux, les types de constructions traditionnelles locales comprennent une charpente en bois sans étage. Les abris transitoires sont déjà en cours d'amélioration et peuvent être transformés en construction rurale permanente de type similaire aux constructions traditionnelles avec

l'utilisation de matériaux plus durables pour les murs.

Le MTPTC évaluera l'adéquation de certaines techniques locales et validera les techniques qui peuvent être promues au rang de bonnes pratiques, y compris les mesures d'amélioration recommandées, le cas échéant, pour augmenter la résistance aux risques, la durée de vie, la performance des bâtiments et l'amélioration des conditions de vie.

L'UCLBP en coordination avec le MTPTC fournira les directives pour la transformation des abris transitoires, limitée aux constructions de plein pied ou d'un étage maximum. La transformation sera absolument découragée dans les zones urbaines à forte densité où la reconstruction exige une ingénierie appropriée pour des constructions multi-étages.

### **Les infrastructures**

Les établissements humains et les logements en milieu rural sont mal desservis en termes d'accès à l'eau, à l'assainissement et aux autres infrastructures de base. L'amélioration des conditions de logement devrait inclure la promotion de solutions appropriées individuelles et collectives pour répondre à ces déficits, sur la base d'options locales, durables et ayant un bon rapport coût-efficacité. Haïti a un potentiel naturel considérable qu'il conviendrait de mettre à profit, notamment en termes de ressources en eau. Il peut s'agir par exemple de l'amélioration de la gestion des eaux de pluie par les ménages eux-mêmes, ainsi que la collecte et le stockage des eaux de pluie au niveau de la communauté en appui à des activités de subsistance plus larges.

La fourniture d'une assistance pour le logement dans les zones rurales doit comprendre l'assistance technique, la sensibilisation des communautés, la formation et des activités de démonstration dans les domaines décrits ci-dessus. Il conviendra de s'appuyer sur les connaissances locales, les compétences et les pratiques existantes, et de favoriser l'intégration des infrastructures et des services en tenant dûment compte de la durabilité économique et environnementale.

### **La gestion des ressources naturelles**

Les établissements humains, les infrastructures et le logement en milieu rural et semi rural sont intrinsèquement liés à la gestion des ressources naturelles.

Sont concernées les familles d'agriculteurs et ceux qui ont d'autres types d'activités de subsistance et qui habitent dans les zones rurales et semi rurales. Le développement d'établissements humains et de logements durables devraient permettre l'accès aux matériaux de construction locaux et aux combustibles, la protection et le développement de la productivité de la terre, la réduction de la dégradation de l'environnement, l'atténuation des risques, y compris la stabilisation des pentes, la gestion des bassins versants et des eaux de pluie, et la protection contre la pollution et la contamination.

La gestion des ressources naturelles est une question vaste et complexe en Haïti, ce qui nécessite la mise en place des plans ambitieux et des actions sous-jacentes qui permettront d'atteindre le changement et les progrès nécessaires. Une des stratégies clés devrait consister à faciliter la responsabilité personnelle et la responsabilité communautaire et ce en liant la question des établissements humains et du logement avec celle de la gestion des ressources naturelles. Pour ce faire, il conviendrait d'accroître la sensibilisation des communautés, de régénérer les connaissances vernaculaires et favoriser l'accès à des solutions durables. Des initiatives en matière de reboisement, par exemple, peuvent stabiliser les pentes, préserver les eaux souterraines, soutenir les moyens de subsistance, améliorer le rendement des matériaux pour la construction de logement et le combustible, augmenter l'ombre et constituer des brise-vent, tout ceci offrant des bénéfices très concrets pour la construction de logement et l'habitat. Le développement rural et le renforcement de la résilience des communautés rurales dépendront de l'atténuation des risques environnementaux et de l'optimisation des possibilités de gestion des ressources naturelles.

### **Le contrôle du développement**

Le respect des normes, eu égard aux établissements humains, au logement et à la gestion des ressources naturelles dans les zones rurales et semi rurales en Haïti, doit être en grande partie basé sur le respect de la



conformité aux normes par les familles et les communautés elles-mêmes. Les capacités institutionnelles de contrôle du développement cibleront les zones à haute valeur culturelle, à haute valeur environnementale, les zones à risques naturels spécifiques, les zones de reconstruction intensive post-désastre et les zones sujettes à un développement accéléré. L'assistance technique devrait suivre le même ordre de priorité pour le ciblage.

Le suivi et l'évaluation des projets relatifs à l'habitat rural, devraient comprendre la mise à disposition de ressources pour les échanges entre les autorités locales et entre les communautés et pour l'intégration de meilleures pratiques identifiées au niveau des institutions nationales.



## V. GLOSSAIRE

Accompagnement	Ensemble de mesures de soutien et de suivi ayant pour but de guider et d'appuyer une personne, une organisation ou une institution dans une démarche, sans se substituer à ses actions.
Affermage	Le fermier est une personne qui a pris en [loyer] une/des pièce(s) dans une maison, ou une maison en totalité. La plus grande partie des maisons cédées en affermage sont payées par termes d'un an. On trouve très rarement des affermagés portant sur six mois ou sur deux ans. Il est clair qu'il s'agit d'une transposition urbaine de l'affermage paysan. <sup>1</sup>
Affermage sur prix d'achat (APA).	Une entente est trouvée avec le propriétaire ou le prétendu propriétaire pour acheter une terre par paiements annuels échelonnés suivant des échéanciers rarement établis de façon claire. Ce type de transaction est effectué avec des propriétaires de grandes superficies dont la stabilité est garantie. On n'est plus dans le contexte légal du « qui construit sur autrui construit pour autrui ». <sup>2</sup>
Agence de mise en œuvre	Les agences de mise en œuvre comprennent les institutions publiques et parapubliques, les collectivités territoriales, les agences bilatérales et multilatérales, les ONG, etc. mettant en œuvre un projet.
Agence technique locale	Mécanisme de renforcement des capacités mis en place au sein des communes par le Ministère de l'Intérieur, des Collectivités Territoriales et de la Défense Nationale afin de permettre aux communes d'assurer la coordination de la reconstruction, la construction et la réparation en lien avec les stratégies de développement local et territorial.
Amélioration de quartier	L'amélioration de quartier a pour objectif principal d'améliorer l'accès aux infrastructures et aux équipements de base (eau potable, assainissement, voirie, etc.) pour favoriser une croissance socio-économique durable des populations et l'amélioration de leur cadre de vie. Par ailleurs, les projets d'amélioration de quartier visent également à renforcer les capacités locales pour gérer, entretenir et développer ces infrastructures et fournir les services associés.
Appel d'offre	Procédure d'appel à la concurrence qui consiste à inviter des fournisseurs de biens, des prestataires de services ou des entrepreneurs en construction, à présenter une offre précise en vue de l'attribution d'un marché.
Atténuation des risques	Limitation en tout ou partie des conséquences négatives des risques qui sont considérés comme inévitables ou probables.
Bailleur de fonds	Personne ou institution qui fournit des capitaux.
Cahier des charges	Le cahier des charges vise à définir simplement les « spécifications de base » d'un projet ou d'un service à réaliser. Le cahier des charges permet notamment de cadrer la ou les missions des acteurs impliqués. Le document précise les objectifs, les produits, les activités, les modalités et indicateurs d'évaluation les mécanismes de reporting et de reddition des comptes pour une initiative réalisée par une agence de mise en œuvre.
Collectivité territoriale	Circonscription administrative dotée d'une personnalité morale : les sections communales, les communes et les départements. Cependant, parmi ces collectivités territoriales, ce sont les communes qui ont le plus grand rôle en matière de politique du logement.
Commission d'appui technique	Pour encadrer et appuyer les agences de mise en œuvre, l'UCLBP mettra en place avec les ministères sectoriels et les institutions compétentes des mécanismes d'appui technique en organisant la mutualisation de l'expertise nationale et internationale disponible en Haïti. Les commissions d'appui technique fonctionneront sur la base de termes de référence et d'une autorité claire qui leur sera confiée.
Contrat communautaire	Contrat passé entre une autorité locale, un programme de développement ou une structure privée et une organisation communautaire ayant un statut officiel, un compte en banque, une capacité de mettre en œuvre un projet et de rendre des comptes sur l'utilisation des fonds.
Coût-efficacité	L'analyse coût-efficacité repose sur l'estimation du coût d'obtention d'un résultat.

1 Définition Michelle Oriol

2 Définition Michelle Oriol

Développement urbain	Actions menant au développement physique, économique et social des territoires urbains.
Directives techniques	Ici, méthodes et procédés de production de l'infrastructure et des équipements urbains ainsi que des logements. Ces directives techniques sont accompagnées de système d'évaluation et de contrôle de conformité.
Énumération	Exercice d'enregistrement du statut d'occupation du bâti et du foncier (propriétaire, locataire, occupant, etc.) basé sur la déclaration des familles. L'énumération est « participative » lorsqu'elle est validée par la communauté et que l'information collectée est confirmée par la « notoriété publique » (voisins et communauté).
Établissements humains	Le terme établissements humains s'applique aux villes, villages et autres concentrations de populations d'humains habitant une région donnée d'un environnement.
Gestion des risques	L'évaluation des risques et leur analyse, ainsi que la mise en œuvre de stratégies et d'actions spécifiques pour contrôler, réduire les impacts et les transférer.
Habitat	Ensemble des conditions d'organisation et de peuplement par l'homme du milieu où il vit.
Habitat collectif	Ensemble de logements faisant partie d'un même immeuble. L'habitat collectif peut être à vocation locatif ou privatif ou un mélange des deux.
Logement	Tout local à usage d'habitation.
Logement à prix abordable	Un logement financièrement accessible.
Logement locatif	Local loué pour usage d'habitation.
Maîtrise d'ouvrage	La maîtrise d'ouvrage définit le résultat attendu d'un projet consistant en la réalisation et la livraison d'un résultat, appelé l'ouvrage. Le maître d'ouvrage est le donneur d'ordre au profit duquel l'ouvrage est réalisé. Le maître d'ouvrage est une personne physique ou morale de droit public ou de droit privé. Dans le cas de la maîtrise d'ouvrage privée, le maître d'ouvrage peut être une personne physique (ex. : un particulier qui fait construire sa maison est considéré comme le maître d'ouvrage du projet). Lorsqu'il s'agit d'un maître d'ouvrage public, une entité publique est le commanditaire et supporte le coût financier (avec des partenaires financiers ou non).
Normes de construction	Ensemble de règles de construction à appliquer pour la construction des bâtiments.
Planification communautaire	La Planification Communautaire est un processus participatif qui d'une part implique les résidents locaux et les fonctionnaires municipaux dans le processus d'identification de leurs propres besoins et désirs de développement communautaire et d'autre part assure la cohérence de ces projets de quartier avec les plans de développement locaux, régionaux et nationaux.
Planification stratégique	Processus de prise de décision à long terme par lequel sont déterminés des choix d'orientation et de développement ainsi que des programmes d'actions qui ont pour objectif d'assurer la mise en œuvre de ces choix.
Plus-value	Accroissement de la valeur d'un bien, par rapport à son coût d'acquisition ou à sa valeur comptable, qui se produit sans que ce bien ait subi des transformations qui expliqueraient l'augmentation de valeur.
Pôle de développement	Territoire (urbain et rural) ayant un potentiel de développement économique et social, choisi pour faire l'objet d'interventions prioritaires.
Quartier	Dans le contexte haïtien, territoire correspondant à l'espace où les gens habitent, vivent et travaillent ensemble. Le territoire se définit par l'appellation commune qui lui est donnée par ses habitants et possède des limites physiques précises reconnues par sa communauté.
Quartier précaire	Quartier qui s'est développé sans contrôle de la force publique et qui se caractérise souvent par les aspects suivants : extrême densité du bâti, isolation du reste du tissu urbain (peu ou pas d'accès), les habitants n'ont pas un statut légal de la tenure, il y a un fort déficit d'infrastructures et de services de base. Il se situe souvent dans une zone à risque et il accueille une mixité sociale variable (population défavorisée et classes moyennes).

Recouvrement des coûts	Le recouvrement des coûts est une activité réglementée qui consiste à faire payer l'utilisateur de manière à couvrir à la fois les coûts d'investissement, d'entretien et de gestion, mais également à assurer le renouvellement et la modernisation des équipements et services proposés.
Risque	La combinaison de la probabilité d'un événement et de ses conséquences négatives.
Secteur privé	Ensemble des entreprises (formelles et informelles) qui relèvent de particuliers plutôt que de l'État. Le terme secteur privé est utilisé aussi dans ce document pour couvrir les initiatives individuelles des familles.
Sécurité de la tenure	Niveau de garanti de pouvoir continuer à occuper ou posséder un terrain ou un logement sans risque de déguerpissement ou de spoliation. La sécurité de la tenure s'applique aux propriétaires, locataires et occupants.
Société civile	Ensemble des mouvements et associations à but non lucratif, indépendants de l'État, dont le but est de transformer, par des efforts concertés, les politiques, les normes ou les structures sociales, à l'échelon national. Par exemple, les associations de quartier, les syndicats, les organisations non gouvernementales, les médias et les groupements religieux font partie de la société civile.
Subvention	Appui financier accordé à une entreprise, à un particulier ou à une collectivité par l'État ou une collectivité publique (subvention publique), ou encore par un autre organisme (subvention privée), par exemple une association caritative.
Système d'information sur le logement et les quartiers (SILQ)	Système d'Information sur le Logement et les Quartiers mis en place par le CNIGS pour produire une information de qualité sur le processus de reconstruction afin d'appuyer la prise de décision. Le SILQ fait partie de l'initiative gouvernementale en cours, Programme d'appui à la reconstruction du logement et des quartiers.
Tenure	Statut de l'occupation d'un terrain ou d'un bâtiment (propriétaire, locataire, occupant, etc.).
Titre de propriété	Document établissant la propriété d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une partie d'un bâtiment.
Unité de logement	Espace occupé par une famille pour se loger.

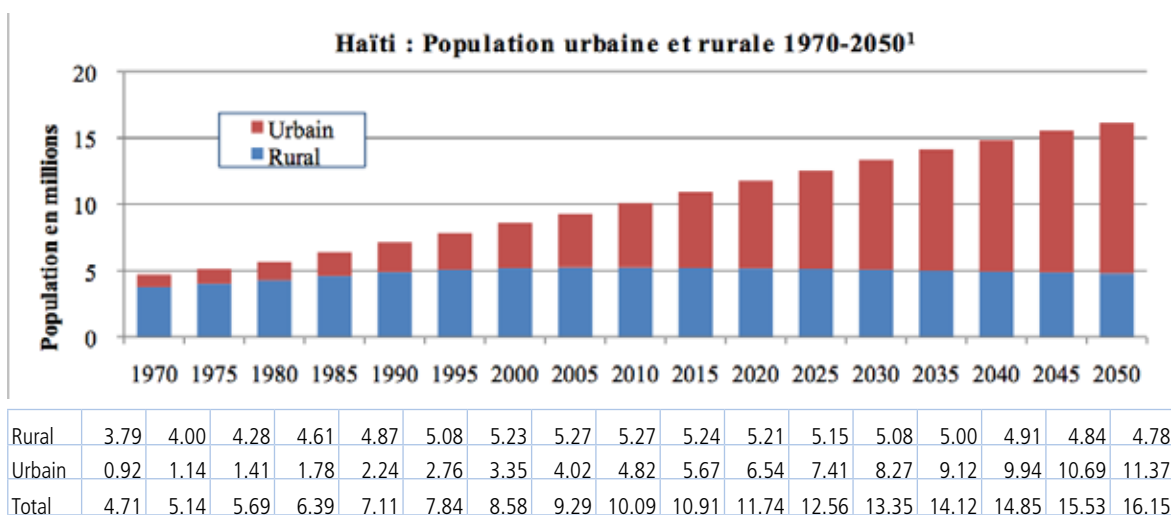
## VI. ACRONYMES

<b>BRH</b>	Banque de la République d'Haïti
<b>CIAT</b>	Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire
<b>CNIGS</b>	Centre National d'Information Géo-spatiale
<b>DGI</b>	Direction Générale des Impôts
<b>DINEPA</b>	Direction Nationale de l'Eau Potable et de l'Assainissement
<b>DPC</b>	Direction de la Protection Civile
<b>EDH</b>	Électricité d'Haïti
<b>EPPLS</b>	Entreprise pour la Promotion et la Production de Logement Sociaux
<b>IHSI</b>	Institut Haïtien de Statistique et d'Informatique
<b>ISPAN</b>	Institut de Sauvegarde du Patrimoine National
<b>MAST</b>	Ministère des Affaires Sociales et du travail
<b>MCC</b>	Ministère de la Culture et de la Communication
<b>MCI</b>	Ministère du Commerce et de l'Industrie
<b>MDE</b>	Ministère de l'Environnement
<b>MEF</b>	Ministère de l'Économie et de Finances
<b>MENFP</b>	Ministère de l'Éducation Nationale et de la Formation Professionnelle
<b>MICTDN</b>	Ministère de l'Intérieur, des Collectivités Territoriales et de la Défense Nationale
<b>MPCE</b>	Ministère de la Planification et de la Coopération Externe
<b>MTPTCE</b>	Ministère des Travaux publics, Transports, Communications et de l'Énergie
<b>ONG</b>	Organisation non gouvernementale
<b>UCLBP</b>	Unité de Construction du Logement et des Bâtiments Publics

# ANNEXE 1: FICHE DE POPULATION ET LOGEMENT EN HAÏTI

## 1. La population

La population d'Haïti a augmenté d'environ 2 pour cent par an entre 1970 et 2000, et pourrait augmenter d'environ 1,5 pour cent par an entre 2000 et 2030. Cependant, la population urbaine au cours de la période 1970-2000 a augmenté en 3,6 pour cent par an, et pourrait croître en 2,4 pour cent par an entre 2000 et 2030. En conséquence, la population urbaine pourrait atteindre 8,3 millions de personnes d'ici à 2030, soit plus du double de la population urbaine en 2005. Ces chiffres sont présentés dans le graphique ci-dessous.



## 2. Les ménages

Un des plus importants facteurs que détermine la demande pour la production de logements est la formation des nouveaux ménages. Pour estimer cette demande, une estimation de la taille des ménages étant formés est nécessaire. Ce qui suit sont des tailles moyennes estimées par le gouvernement d'Haïti pour l'année 2009 dans les différents milieux.

### Population totale et ménages estimés en 2009 au niveau des différentes unités géographiques<sup>2</sup>

Unité géographique / Milieu	Population totale	Nombre de ménages	Taille moyenne du ménage
Totale	9 923 243	2 147 693	4.6
Ville / Urbain	4 328 062	928 548	4.7
Quartier / Urbain	328 113	71 909	4.6
Sections rurales / Rural	5 267 068	1 147 236	4.6

En 2009, la taille moyenne des ménages était 4.6 personnes, mais quelques facteurs contribueront à une réduction de ce chiffre, telles que la réduction projetée en la fécondité des femmes (une réduction de 3.5 enfants par femme dans la période 2005-2010 à 2.5 enfants dans la période 2025-2030). Donc, le tableau au-dessous montre l'estimation des ménages ruraux et urbains à former dans la période 2005-2050.

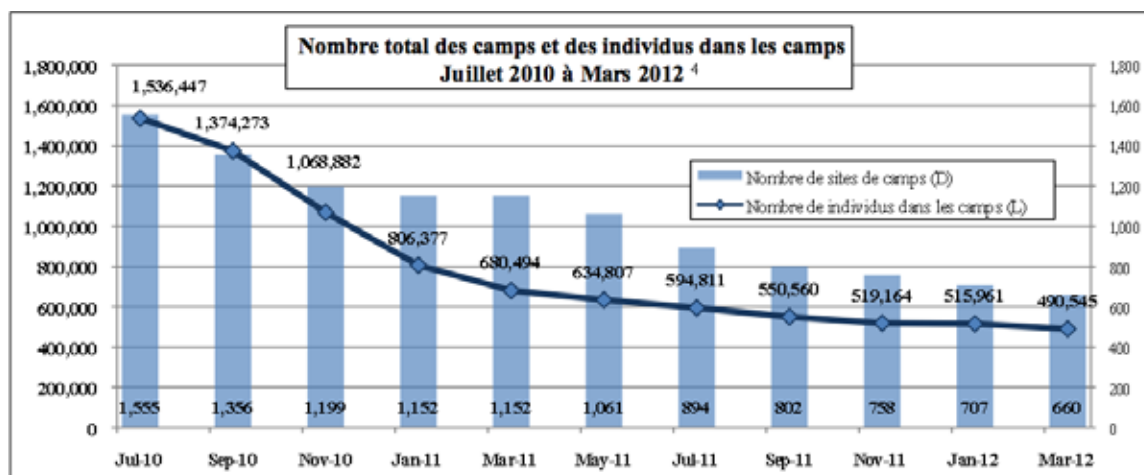
1 L'Institut Haïtien de Statistique et d'Informatique (IHSI) et le Centre Latino Américain de Démographie (CELADE), « Projections de population totale, urbaine, rurale et économiquement active, 1950 – 2050. » [http://www.ihsi.ht/pdf/projection/ProjectionsPopulation\\_Haiti\\_2007.pdf](http://www.ihsi.ht/pdf/projection/ProjectionsPopulation_Haiti_2007.pdf)

2 IHSI, « Population Totale, Population de 18 Ans et Plus, Ménages et Densités Estimés en 2009, » 2009. [http://www.ihsi.ht/pdf/projection/POPTOTAL&MENAGDENS\\_ESTIM2009.pdf](http://www.ihsi.ht/pdf/projection/POPTOTAL&MENAGDENS_ESTIM2009.pdf)

### Estimation de la formation de nouveaux ménages en Haïti, 2005 à 2050<sup>3</sup>

	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Population rurale (en millions)	5.27	5.27	5.24	5.21	5.15	5.08	5.00	4.91	4.84	4.78
Population urbaine (en millions)	4.02	4.82	5.67	6.54	7.41	8.27	9.12	9.94	10.69	11.37
Population total (en millions)	9.29	10.09	10.91	11.74	12.56	13.35	14.12	14.85	15.53	16.15
Taille moyenne du ménage	4.6	4.6	4.5	4.3	4.2	4.0	3.9	3.7	3.6	3.4
Nombre de ménages (en milles)	2,020	2,193	2,452	2,731	3,026	3,338	3,667	4,013	4,375	4,750
Nouveaux ménages (par an)										
Ménages ruraux		(261)	6,642	6,501	6,103	5,711	5,584	5,983	6,883	8,490
Ménages urbains		34,783	45,263		52,914	56,633	60,266	63,261	65,452	66,580
Ménages totaux		34,522	51,905		59,017	62,343	65,851	69,244	72,335	75,070

La population des camps. Autre source de demande pour le logement pendant les prochaines années sera la population toujours résident dans les camps des déplacés. On estime qu'une portion important de cette population n'est pas les ménages déplacés directement par le tremblement de terre, c'est une population qui a et aura besoin des mieux solutions de logement et leur relogement est une priorité pour l'UCLBP. Les données liées à la population des camps se trouve à la poursuite.



### 3. Les évaluations d'habitabilité

Un des plus importants facteurs que détermine la demande pour la production de logements est la formation des camps. Alors qu'à l'origine, elles n'étaient destinées qu'à indiquer l'opportunité d'occuper des bâtiments immédiatement après le séisme, les évaluations d'habitabilité du MPTPC sont devenues un outil important pour évaluer l'ampleur de l'effort de reconstruction. Une fois les cibles fixées, la répartition suivante des conditions et des types de construction a pu être possible. Il faut souligner que chaque maison de section multiple dans ce tableau pourrait représenter plusieurs unités locatives.

	Vert	Jaune	Rouge	Rouge + jaune	Total	%
Résidentiel—section unique	155 757	72 413	59 560	131 973	287 730	72%
Résidentiel—section multiple	37 324	20 966	11 477	32 443	69 767	17%
Nombre total des maisons	193 081	93 379	71 037	164 416	357 497	89%
Autre type de bâtiment	23 308	10 558	9 360	19 918	43 226	11%
Nombre total de bâtiments	216 389	103 937	80 397	184 334	400 723	100%
%	54%	26%	20%	46%	100%	

3 Estimations de l'UCLBP.

4 Organisation Internationale d'Immigration; Le Ministère de l'Intérieur, des Collectivités territoriales et de la Défense nationale et IASC, « Matrice de suivi du déplacement, Mise à jour V2.0 », Février 2012. <http://omhaitdataportal.info/dtm/index2.aspx>





