- PN-ABC-814

Bureau de l'Habitat et du Développement Urbain

RAPPORT ANNUEL • EXERCICE 1987

AGENCE DES ETATS-UNIS POUR LE DEVELOPPEMENT INTERNATIONAL WASHINGTON, D.C.

PN-ABC-814

Bureau de l'Habitat et du Développement Urbain

RAPPORT ANNUEL · EXERCICE 1987

AGENCE POUR LE DEVELOPPEMENT INTERNATIONAL
WASHINGTON, D.C. 20523

Décembre 1987

Au cours des 25 ans durant lesquels l'AID a oeuvré à l'amélioration du logement dans le monde, nous apprenions que pour chaque maison construite par un organisme gouvernemental, 25 maisons supplémentaires étaient construites par les habitants eux-mêmes, complétant leur logement au fur et à mesure que leurs ressources le permettaient. Ce processus de développement progressif est lent. C'est pourtant l'unique moyen, pour les pays en développement, de faire face à la crise du logement crée par une expansion rapide des villes.

Le rôle du gouvernement est d'aider à créer ce processus naturel, en offrant une infrastructure essentielle, des politiques qui appuient l'initiative individuelle, des normes appropriées et la disponibilité de terrains et de crédits à des prix raisonnables.

Dans ce rapport annual, chacun de nos sept Bureaux Régionaux présente en détail un de ses programmes et donne une vue d'ensemble des travaux entrepris dans la région. Nous espérons ainsi, grâce à ces projets, vous faire part de nos perspectives sur les moyens d'affronter les problèmes urbains et vous donner une idée plus exacte de la façon dont nous collaborons avec les Missions de l'USAID et les pays en développement–leurs gouvernements, leurs institutions financières et entrepreneurs, ainsi que leurs organisations communautaires et leurs habitants.

En 1987, nous avons continué à rechercher des politiques et des approches plus efficaces afin de résoudre les problèmes d'urbanisation dans les pays en développement. A cette fin, nous avons poursuivi nos travaux dans 52 pays et autorisé 7 nouveaux Programmes de Garantie de l'Habitat dans 11 pays, ces activités totalisant 145 464 000 dollars.

L'année 1987 fut déclarée par les Nations Unies, l'Année Internationale de l'Habitat pour les Sans-Abri. Nous avons été heureux de participer à cet effort mondial. Nous avons particulièrement apprécié la persévérance et le dévouement de milliers de personnes qui, durant ces dernières années, ont oeuvré ensemble à améliorer les conditions humaines des centres urbains.

Peter Kimm

Peter Kimm
Directeur
Bureau de l'Habitat et du Développement Urbain

TABLE DES MATIERES

Réponse de l'Agence aux Problèmes de l'Urbanisation Mondiaux	2
Fonctionnement du Bureau	4
Le Bureau de l'Habitat et du Développement Urbain	6
Le Bureau de l'Habitat et du Secteur Privé	9
Rapports Régionaux	10
Afrique de l'Ouest et Centrale	12
Afrique de l'Est et Australe	16
Proche-Orient et Afrique du Nord	20
L'Explosion Urbaine dans le Monde	24
Asie	26
Caraïbes	30
Amérique Centrale	34
Panama et l'Amérique du Sud	38
Rapport Financier	42
Loi de 1961, Amendée en 1986	45
Personnel du Bureau	47
Modalités d'Exécution des Accords de Prêt de Garantie	49

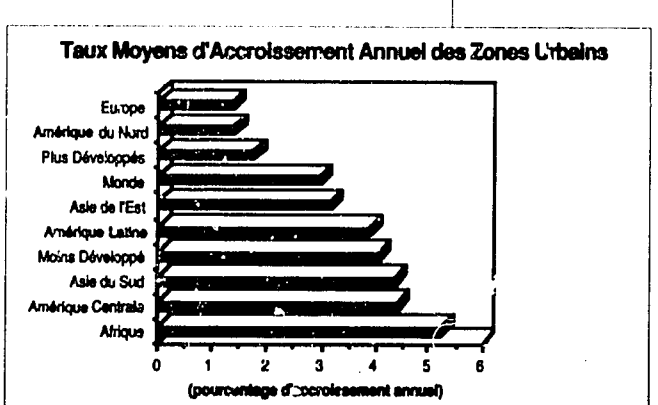
Réponse de L'Agence aux Problèmes d'Urbanisme dans le Monde

"Nous croyons que le problème du logement peut être résolu, et qu'il est possible qu'en une génération, vue les ressources maintenant disponibles, nous atteidrons le but d'un logement de base par famille, si des politiques appropriées sont adoptées."

Sous la pression combinée de la croissance rapide de la population et des taux sans précédents de l'urbanisation, les pays en développement connaissent de profonds changements dans leurs structures économique et sociale. Au début du siècle prochain, leur population urbaine dépassera celle des zones rurales, et plus de la moitié des familles de bas revenus vivra dans les villes. Un des résultats dramatiques sera la croissance des mega-villes. En l'an 2,000, plus d'une demi-douzaine de pays en développement auront des villes dépassant les 15 millions. Moins dramatique, mais aussi importante, est la croissance extraordinaire des villes de plus petite taille dans les pays en développement.

Bien que l'urbanisation crée des problèmes, les villes offrent plus de possibilités d'emploi que les régions agricoles. Elles sont les pôles de croissance économique les plus importants. Les villes sont génératrices d'une bonne moitié du produit national brut de ces pays et, dans les prochaines décennies, cette proportion peut que s'accroître. Les possibilités et les problèmes de l'urbanisation constituent une question de la plus haute importance. Une bonne gestion des zones urbaines sera un des facteurs essentiels du développement économique des années 90.

Le Bureau de l'Habitat et du Développement Urbain de l'Agence pour le Développement International travaille depuis 25 ans sur le problème du logement dans le monde, et dans les dernières années sur le problème crucial qu'est l'urbanisme. Il fut conclu qu'un logement suffisant, bien que minimum, peut être assuré à tous, dans un délai raisonnable, si on adopte des politiques adéquates. Ces politiques s'appuient sur l'initiative individuelle et le secteur privé pour la construction de logements, tandis que le gouvernement fournit les infrastructure de base. Elles ont pour éléments essentiels un prix abordable, le recouvrement des coûts, la décentralisation de l'autorité, et des normes satisfaisantes. Le gouvernement doit faire ce que les gens ne peuvent pas faire eux-mêmes, en se concentrant particulièrement sur les besoins des gens à revenu très faible.

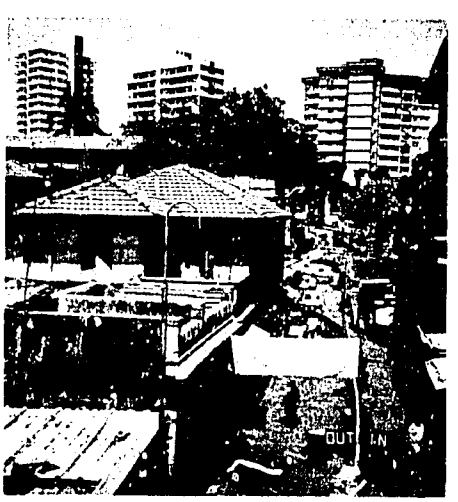


De cette façon, les gouvernements peuvent encourager les processus naturels de croissance urbaine, favorisant l'initiative individuelle ou encore *le secteur marginal.*

Les logements construits par le secteur marginal commencent par la subdivision "illégale" d'un terrain pour la construction de logements et bien souvent par l'occupation illégale de ces terrains. Les familles construisent un abri rudimentaire utilisant des matériaux de récupérations. Dans les cas typiques, l'accès à l'eau est difficile et la voirie rudimentaire.

Avec le temps, les familles améliorent progressivement leur logement, et quand leurs ressources le permettent, elles achètent des matériaux et remplacent les structures temporaires par une construction à ossature en bois et plus tard en brique ou en parpaing. Des pièces sont ajoutées pour une utilisation familiale ou pour location, améliorant ainsi les revenus du ménage.

Ce processus marginal crée des problèmes évidents. Les villes risquent de se développer de façon désordonnée. Les communautés peuvent s'installer sur un terrain dangereux pour l'habitation, ou convenant mieux à d'autres formes de développement. Dans les premiers stades, les conditions de vie peuvent être malsaines, et l'installation après coup de l'eau, de la voirie et des routes devient

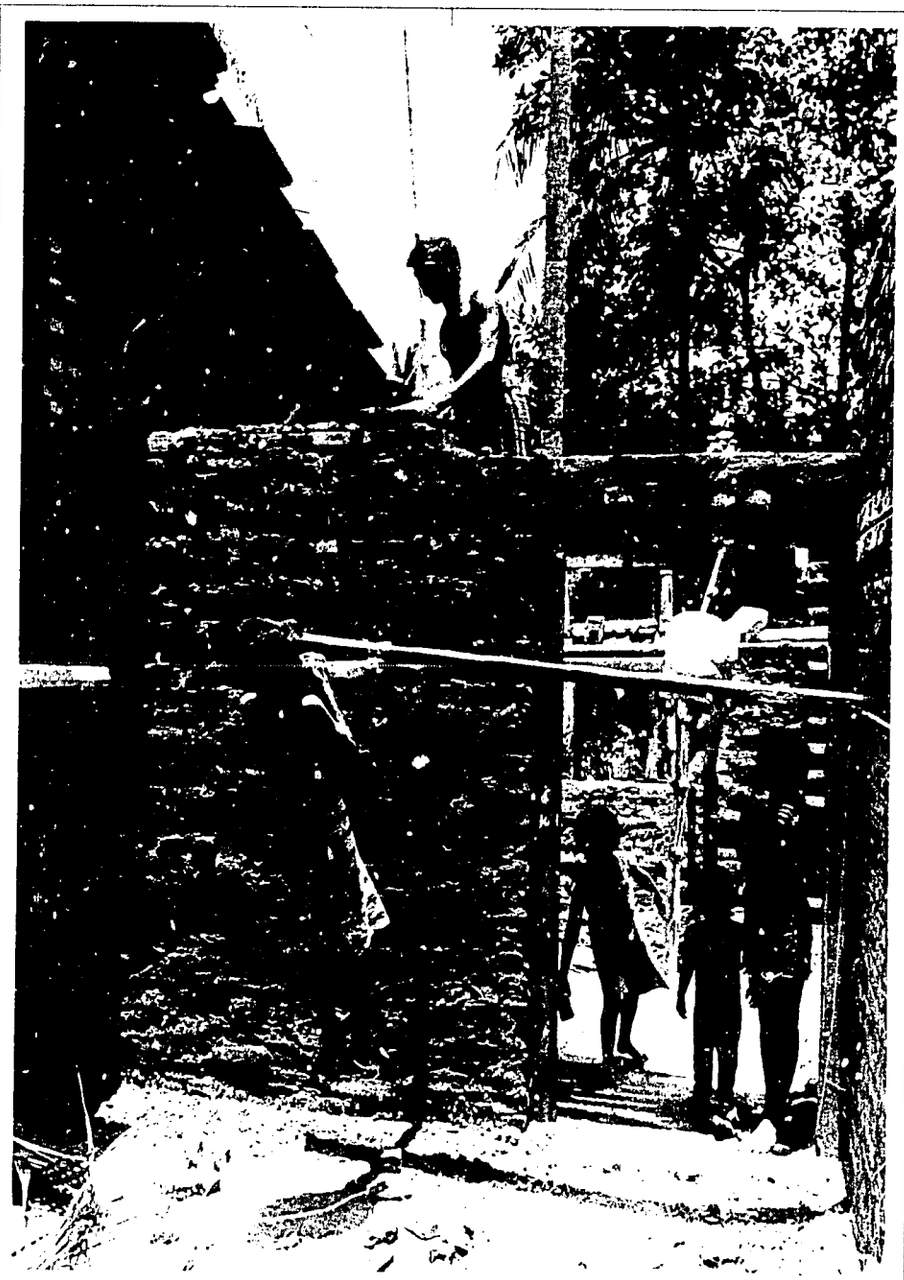


difficile et coûteuse. Les problèmes relatifs au titre de propriété du terrain peuvent s'exacerber. Ce processus de construction de logements modestes est très commun dans les pays en développement et l'on peut conclure que les ressources pour la construction de logements minimums sont définitivement disponibles.

Les gouvernements doivent profiter des énergies du secteur marginal et faire en sort que ce processus de construction soit plus productif, s'insérant sans friction dans le plan d'urbanisation des zones urbaines.

Pour ce faire, les gouvernements doivent adopter des criteres différents. Leur programmes de développement doivent être planifiés en fonction des situations économiques de leur pays et des ressources de ses habitants. En construisant l'infrastructure de base aux endroits stratégiques, un certain niveau de services peut être assuré et ils peuvent ainsi guider la croissance des villes. Ils peuvent promouvoir des politiques économiques qui garantissent le crédit à des termes raisonnables. Ils peuvent aussi fournir des titres de propriété incontestables, ou des droits d'occupation moins stricts, pour donner aux familles à faible revenu une sécurité de jouissance, une garantie pour les prêts à l'amélioration de l'habitat les encourageant à investir dans leur logement. Cela permettra de motiver ces familles envers leur communauté et encouragera une plus grande stabilité sociale et politique.

En favorisant l'intervention du secteur privé et autres initiatives individuelles, les politiques relatives au sol, à l'infrastructure et au crédit seraient certainement plus efficaces si les gouvernements confiaient la conception et la réalisation de leurs programmes d'urbanisme et de logement à des responsables proches des populations



concernées. La décentralisation municipale réclame le transfert des responsabilités fiscales et de la gestion aux autorités locales, ainsi que la formation systématique de responsables locaux pour améliorer leurs compétences en gestion et administration publique.

Il est particulièrement important d'affecter des ressources à la gestion des villes secondaires, celles-ci jouent un rôle capital dans le développement des économies régionales et ont un impact majeur sur l'économie nationale.

Le Bureau de l'Habitat et du Développement Urbain

Les travaux du Bureau de l'Habitat et du Développement Urbain se font par l'entremise de sept Bureaux de l'Habitat et du Développement Urbain Régionaux (RHUDO) situés dans le monde entier. Ces Bureaux servent de conseillers sur l'urbanisation pour toutes les missions intéressées de l'Agence pour le Développement International. La principale ressource pour l'aide en capitaux vient du Programme de Garantie de l'Habitat, qui effectue chaque année des prêts d'environ 150 millions de dollars au secteur privé. Le Bureau gère également 5 millions de dollars consacrés aux programmes de recherche et d'aide technique, programmes financés par des prêts centralisés. Il participe à la gestion du budget des différentes Missions. Grâce à ces programmes, le Bureau de l'Habitat et du Développement Urbain dialogue avec les pays en développement sur des questions clés et oeuvre pour le renforcement des institutions concernées.

La formation d'homologues dans les institutions du secteur public et du secteur privé prend une importance considérable. Ces activités se situent au niveau local et aux Etats-Unis. Cette formation touche plus particulièrement les personnes responsables de la formulation des politiques et de l'exécution des programmes d'habitat et d'urbanisme. Elle a pour but de former des cadres capables de pourvoir aux besoins de leur pays.

L'Agence pour le Développement mesure sa réussite en fonction des politiques adoptées, politiques capables d'améliorer l'urbanisation et la construction de logements accessibles aux familles de faible revenu, observations basées sur une période suffisamment longue et en fonction des ressources disponibles.

Les politiques le plus critiques pour parvenir à ces buts sont celles qui se concentrent sur les efforts suivants:

- attention aux besoins des familles à faible revenu
- amélioration du financement des marchés financiers
- réduction des normes de développement
- augmentation des coûts de recouvrement
- décentralisation de l'autorité gouvernementale, et
- permission aux marchés immobiliers de fonctionner efficacement.

La réussite dans ces secteurs améliorera énormément le potentiel de développement économique des pays en développement au fur et à mesure de leur urbanisation inexorable.

Prêts de Garantie de l'Habitat Exercice Budgétaire 1987

En 1987, l'Agence a autorisé des programmes de prêts pour un total de 145 464 000 de dollars, pour: la *Central American Bank for Economic Integration* (25 millions de dollars); la Côte d'Ivoire (17 864 000 dollars); l'Inde (25 millions de dollars); la Jordanie (25 millions de dollars); Panama (2,6 millions de dollars); le Portugal (25 millions de dollars); et Sri Lanka (25 millions de dollars).

Le Programme de Garantie de l'Habitat procure des fonds pour divers types de projets visant ainsi à influencer les pays emprunteurs dans leur approche du règlement des problèmes d'urbanisation. On trouve parmi les principaux programmes:

- les sites et services et cellules élémentaires
- l'infrastructure du voisinage urbain, comme les routes, le drainage, les systèmes d'adduction d'eau et de voirie
- les installations locales, comme les marchés, les centres communautaires, les gares pour les transports en commun, les centres médicaux, les centres scolaires et artisanaux
- la formation à la gestion financière et technique pour le personnel administratif et municipal.

Le Programme de Garantie de l'Habitat est en grande mesure auto-suffisant; il finance sa propre administration grâce à une redevance initiale de 1%, et à une redevance de 1/2 % par an sur le solde non remboursé du prêt garanti.

Fonctionnement Du Bureau de l'Habitat et du Développement Urbain

Le Bureau de l'Habitat et du Développement Urbain se compose du Bureau du Directeur et de deux divisions: Opérations et Politique et Programmes d'Urbanisme. La division Opérations fournit supervision et soutien à sept Bureaux de l'Habitat et du Développement Urbain Régionaux situés sur place (RHUDO), qui ont chacun la responsabilité des programmes des pays compris dans leur région.

Le *personnel du Programme d'Urbanisation* fournit la direction et le soutien au Bureau Central et aux sept RHUDO dans des domaines clés: terrains et infrastructure pour l'urbanisation; financement du logement; gestion municipale; économie de l'urbanisation; formation pour le développement du logement et l'urbanisation; planification des stratégies et mise au point des politiques.

Les quatre principes qui guident l'AID dans son approche du développement de l'habitat à bon marché sont les suivants:

- participation du secteur privé
- dialogue sur les politiques
- développement des institutions
- transfert de la technologie.

Le principal instrument pour l'aide technique et financière est le Programme de Garantie de l'Habitat, qui dispose d'un certain nombre de moyens pour évaluer et traiter les problèmes particuliers de l'habitat et de l'urbanisation. Ces moyens comprennent:

- l'évaluation du secteur du logement
- l'évaluation des besoins en logement
- l'évaluation du développement urbain
- l'évaluation de la gestion municipale
- l'analyse de la politique du logement
- la méthodologie de la stratégie de financement du logement
- les modèles pour les études de terrains urbains et les études d'infrastructure.

Les initiatives du Bureau Central dans les domaines de l'urbanisation et de la formation continuent à soutenir les activités du Bureau de l'Habitat et du Développement Urbain dans chaque pays et dans chaque région. Elles comprennent aussi des activités qui englobent plusieurs régions ou qui sont importantes pour toutes les régions.

Urbanisation

Le principal but de l'appui à l'urbanisation par le Bureau Central est de déterminer les stratégies pour créer et appliquer les programmes de l'Agence. L'accent est mis sur trois points clés: la gestion municipale; les terrains; et l'infrastructure. Il faut aussi remarquer l'importance grandissante du rôle du secteur marginal en urbanisme, celui-ci fait maintenant partie intégrante des plans d'aménagement urbains.

Le Bureau a parrainé cette année un séminaire sur le développement des terrains afin de mettre l'accent sur cet important problème qu'est l'aménagement du sol. Plusieurs experts se sont réunis avec des représentants du Bureau pour

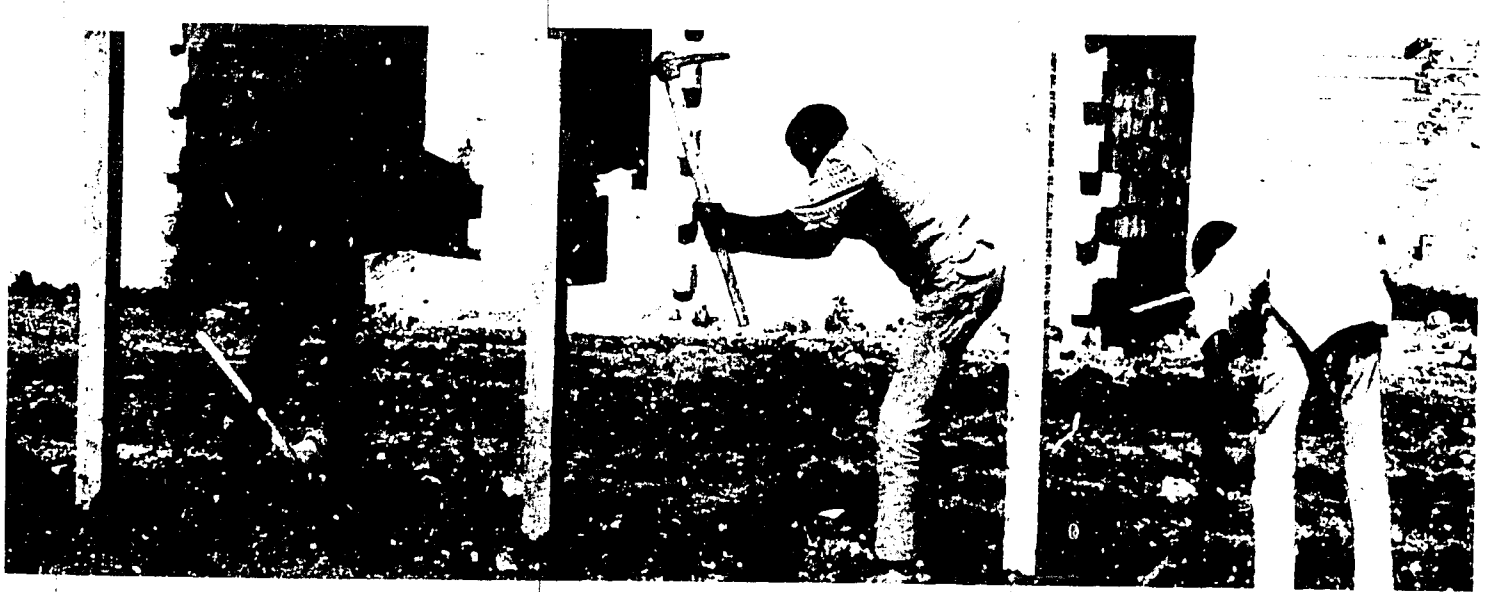
s'entendre sur les directions à suivre pour la mise en fonction de ce programme. Le rapport qui en résulte, *Stratégies d'Intervention dans le Secteur des Terrains Urbains* offre des idées au personnel local, et permet au Bureau Central d'aider les Bureaux Régionaux à concevoir des programmes et à déterminer des projets.

Cette année, les travaux ont continué pour préciser et tester l'évaluation de la gestion municipale, méthode qui sert à évaluer les besoins et établir les programmes. Les applications locales qui ont été effectuées à Panama et à Bangkok ont démontré le potentiel considérable de cette technique pour aider les Bureaux Régionaux dans leur collaboration avec les administrations locales.

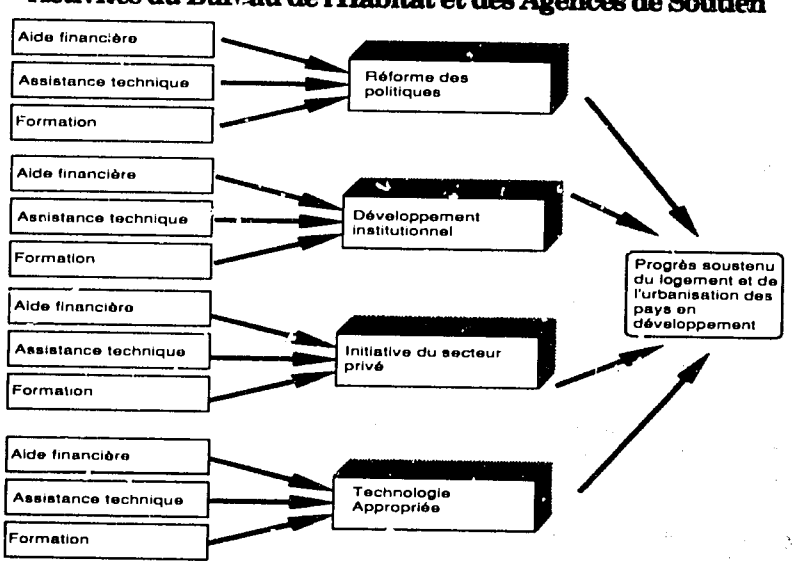
Le Bureau a aussi continué à aider la Banque Africaine de Développement pour terminer son rapport sur les prêts dans le secteur de l'infrastructure.

Au niveau central, le rôle de coordination du Bureau auprès des autres donateurs et organisations internationales a été particulièrement apprécié. Le Bureau s'est joint à la délégation américaine pour participer à la dixième session commémorative de la Commission des Etablissements Humains des Nations Unies (Habitat). A l'occasion de l'Année Internationale de l'Habitat pour les Sans-Abri, le Bureau a publié des monographies sur les initiatives du secteur privé concernant le logement et l'urbanisation et sur l'application du modèle d'évaluation des besoins, un des instruments essentiels du Bureau pour le dialogue sur les politiques. En conjonction avec l'Année Internationale, le Bureau a également collaboré avec Habitat et la Banque Mondiale pour appuyer l'examen des stratégies nationales du logement au Kenya et à la Jamaïque. Le Bureau a aussi aidé le *Journal of the American Planning Association* à publier une édition spéciale sur l'habitat dans les pays en développement, et a activement participé à la Conférence Nationale de l'Association de Planification qui avait entre autres pour thème la Planification Internationale.

En s'appuyant sur des applications locales au Sri Lanka et au Honduras, le Bureau a mis au point des recommandations pour créer une stratégie de financement du logement dans un pays en développement.



Activités du Bureau de l'Habitat et des Agences de Soutien



Programme de Formation en Habitat et Développement Urbain

Les défis face aux problemes du développement sont aujourd'hui liés aux politiques et à leurs formulations, à l'etude et à l'exécution des programmes, et plus encore aux compétences du personnel. C'est pourquoi la formation prend une importante considérable. En plus de ses programmes d'investissements et de ses projets d'assistance technique, le Bureau de l'Habitat et du Développement Urbain considère la formation comme un élément intégral dans ses efforts d'aide au développement. Au niveau des politiques, la formation encourage la discussion pour savoir si les politiques sont appropriées et permettent de comprendre les répercussions de ces politiques sur les services d'habitat et d'urbanisation. Au niveau technique, la formation aide à développer les talents nécessaires à la réalisation des programmes d'urbanisation et d'habitat. Chaque RHUDO met au point un plan annuel de formation pour soutenir ses politiques et l'agenda des programmes de la région. L'Unité Centrale de Formation aide les Bureaux Régionaux à coordonner les activités de formation, les évaluations, le matériel, les méthodologies de formation, et l'appui logistique pour la formation des participants, lorsque celle-ci est basée aux Etats-Unis; elle fournit aussi la direction et les conseils d'ensemble pour les initiatives de formation régionales.

Séminaire du RHUDO sur les services techniques municipaux. Le conférencier est un membre de la Direction et Supervision des Travaux Publics d'Abidjan (ci-dessus). Ici, animateurs et hommes d'affaires de la communauté à Nyahururu (Kenya) participent à une réunion sur le développement économique urbain.

Depuis 1979, la formation basée aux Etats-Unis représente une des activités majeures du Bureau. L'année dernière, 25 participants venant de pays en développement ont été financés par l'AID pour assister à trois cours de formation:

Financement de l'Habitat, Fels Center of Government, Université de Pennsylvanie

Innovations du Secteur Public et du Secteur Privé dans les Services Urbains, Center for International Development, Planning and Building–un consortium de Virginia Polytechnic Institute and State University, Florida A&M State University, et du Development Planning Unit, University College, Londres

Politiques des Terrains et Utilisation des Terrains dans les Pays en Développement, Lincoln Institute of Land Policy.

La formation dans les secteurs de l'habitat et de l'urbanisation offre aussi l'occasion de collaborer avec les autres agences de développement, y compris la Banque Mondiale et le Centre des Nations Unies pour les Etablissements Humains.

Ainsi, le but fondamental des programmes de formation du Bureau est de concevoir et de réaliser des activités centrées sur les questions de haute priorité: formulation de politiques et leurs implications, supports techniques liés aux projets et aux capitaux finançant ces programmes d'habitat et d'urbanisme.

L'Office de l'Habitat et du Secteur Privé

Les activités de l'AID ont commencé dans le secteur privé, où les premiers programmes entrepris en Amérique Latine dans les années 1950 et 1960 ont aidé à établir des Sociétés d'Epargne et de Crédit. D'autres programmes initiaux ont pu mettre en évidence l'importance des organismes de parrainage et de constructeurs privés ainsi que l'importance du financement par voie de Sociétés d'Epargne et de Crédit, dans la construction de logements à bon marché.

Dans les années 1970, les activités de l'AID ont en grande partie changé de direction pour se concentrer sur les organismes du secteur public et sur la nécessité de réformes majeures dans les décisions prises par les gouvernements pour répondre aux besoins essentiels en logement de la population urbaine croissante.

Aujourd'hui, les tendances passées se rejoignent du fait qu'il est plus évident que jamais que les besoins en logement et en services urbains des pays en développement ne peuvent être satisfaisants sans l'aide des secteurs public et privé. Le Programme de Guarantie de l'Habitat permet de réaliser un juste équilibre des responsabilités entre ces deux secteurs.

Pour les logements, le Programme de Garantie de l'Habitat sert à augmenter le rôle des secteurs privés structuré et non structuré, y compris les promoteurs, les institutions de crédit, les coopératives et autres organismes d'auto-assistance orientés vers le propriétaire. Ces groupes jouent un rôle important pour les crédits d'amélioration de l'habitat, pour le financement de logements à bon marché, pour l'acquisition de terrains, la construction, la fourniture des matériaux et la commercialisation.

Un des principaux objectifs de l'AID est d'aider les gouvernements à se dégager de leur rôle direct dans la production et le financement des logements et de faciliter la participation du secteur privé grâce à des politiques de soutien en fournissant en temps opportun l'infrastructure essentielle.

Dans le domaine de l'urbanisation, les programmes du Bureau encouragent le secteur privé à jouer un rôle plus important dans des secteurs variés, comme les systèmes d'adduction d'eau, d'évacuation des eaux usées et services d'entretien, la planification du développement local; les améliorations des marchés de capitaux grâce au développement de systèmes d'épargne et de prêt privés, la mobilisation de l'épargne, seconde hypothèque et la création d'emplois.

Rapports Regionaux

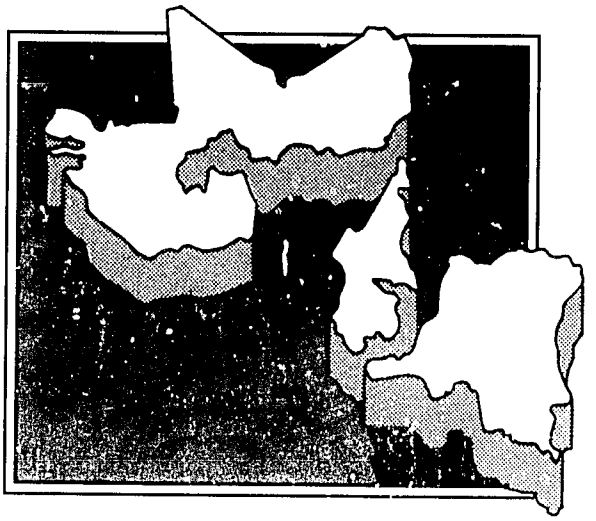
Dans les septs rapports régionaux qui suivent, les RHUDO donnent un aperçu de leurs activités en matière d'habitat et d'urbanisme durant l'exercice 1987. Les programme inclus dans ce Rapport annuel sont ici décrits dans le détail donnant ainsi une meilleure idée des relations de travail entre les Bureaux de RHUDO, les gouvernements locaux et le secteur privé. Ces études de cas permettent de démontrer comment le Bureau de l'Habitat et du Développement Urbain approche et resoud les problèmes d'urbanisation.

Le Bureau de l'Habitat et du Développement Urbain encourage aussi le gouvernement central des pays en développement à laisser aux autorités locales le droit de décider de leurs programmes d'habitat et d'urbanisation, les Missions d'USAID favorisant la décentralisation et traitant directement avec les communautés locales.

Il existe sept Bureaux Régionaux de l'Habitat et du Développement Urbain. Ils sont localisés en Asie (Bangkok, en Thaïlande), dans les Caraïbes (Kingston, en Jamaïque), en Amérique Centrale (Tegucigalpa, au Honduras), en Afrique de l'Est (Nairobi, au Kenya) et en Afrique Australe, au Proche-Orient et en Afrique du Nord (Tunis, en Tunisie), au Panama et en Amérique du Sud (Panama City, au Panama) et en Afrique de l'Ouest et Centrale (Abidjan, en Côte-d'Ivoire).

Un directeur adjoint est à la tête de chaque Bureau Régional où il assure la direction de l'établissement et le fonctionnement des programmes dans la région. Le personnel des RHUDO compte des membres du corps diplomatique, des agents contractuels et un personnel local. Certaines des régions ont aussi des conseillers spécialistes du logement affectés aux Missions USAID et ceci dans les différents pays.

Afrique de L'Ouest et Afrique Centrale



Abidjan (Côte-d'Ivoire), est l'exemple même d'une ville de première importance. Elle présente les caractéristiques les plus favorables de l'urbanisation africaine et ses plus grands défis. En conséquence, Abidjan sert d'emplacement idéal pour le RHUDO pour l'Afrique de l'Ouest et l'Afrique Centrale, dont la majorité des projets d'habitat se trouvent en Côte-d'Ivoire, et offre une source importante de données en matière de recherche sur l'habitat et l'urbanisation en Afrique. ⊠ Les vingt-quatre pays de l'Afrique de l'Ouest et de l'Afrique Centrale ont une diversité culturelle et des problèmes tout aussi variés. ⊠ Les problèmes de la Région sont très répandus et interdépendants: stagnation et détérioration économiques; baisse des prix des matières premières et des cultures maraichères dont la plupart des économies locales sont tributaires; endettement public massif; instabilité politique; et exode rural des ouvriers agricoles qui sont au niveau de subsistance.

Le Bureau Régional de l'Habitat et du Développement Urbain pour l'Afrique de l'Ouest et l'Afrique Centrale oeuvre pour trouver des solutions aux problèmes causés par une urbanisation rapide. Plus importante encore, il aide à la formulation des politiques qui préviendront les problèmes majeurs. Présentement ce Bureau de RHUDO à des programmes en Côte-d'Ivoire et au Sénégal.

Stratégie Régionale

Le Bureau pour l'Afrique de l'Ouest et l'Afrique Centrale s'est fixé trois principaux buts:

1. *Promouvoir une urbanisation rationnelle grâce à la formation.* Un des aspects important de l'urbanisation de l'Afrique de l'Ouest est l'urbanisation des villes secondaires. Le Bureau offre une formation aux fonctionnaires des gouvernement, au niveau central et local afin qu'ils appliquent des principes de gestion municipale rationnels et trouvent des solutions aux problèmes municipaux utilisant les compétences du secteur privé.

2. *Promouvoir la participation du secteur privé.* Le Bureau encourage une grande participation du secteur privé dans toutes les phases des projets de logement, y compris le financement, la construction et les opérations. Le RHUDO établit également des méthodes innovatrices en vue d'introduire et d'intégrer le secteur privé dans des domaines qui sont actuellement dominés par le secteur public.

3. *Faire mieux connaître l'importance des questions relatives à l'habitat urbain.* Le Bureau oeuvre avec les Missions de l'USAID et d'autres organisations pour faire mieux connaître l'importance croissante de l'urbanisme (en particulier son lien avec le développement rural et régional). Le Bureau encourage ces organisations à intégrer l'urbanisme des villes secondaires dans leurs projets.

Exercice Budgétaire de 1987

Bon nombre des idées proposées l'an dernier ont mûri et certains des projets de 1986, en particulier en Côte-d'Ivoire, ont donné de bons résultats. Le Bureau a également fait des progrès en ce qui concerne l'expansion du secteur privé portant

sur les Programmes de Garantie de l'Habitat ailleurs dans la région.

Côte-d'Ivoire

Dans ce pays, deux projets sont en cours d'exécution:

- *Le Programme de Réhabilitation Urbaine,* qui est presque achevé, a permis de construire plus de 2 000 logements bon marché à usage locatif et de réhabiliter cinq quartiers de groupes sociaux à faible revenu à Abidjan.

- *Le Projet d'Urbanisme dans les villes secondaires,* qui est presque achevé, fonctionne maintenant dans 19 villes dont la population compte de 10 000 à 100 000 habitants. Il s'est concentré sur l'amélioration des conditions de vie des économiquement faibles dans les villes de l'intérieur en leur procurant des installations servant de logements. Le projet a également encouragé le développement économique des villes de l'intérieur qui servent de centres de marchés et de services pour les régions rurales avoisinantes. Enfin, il a offert une formation aux gestionnaires des gouvernements locaux et à leurs homologues du Gouvernement Central en matière de gestion financière et technique, améliorant ainsi leur capacité pour créer des revenus, développer leurs villes et, finalement, recouvrer les coûts des projets de développement.

  En septembre 1987, ce projet d'urbanisme dans les villes secondaires a été élargi à plus de 21 villes. L'amendement au projet ajoute 17 864 millions de dollars et introduit une approche sectorielle à la réalisation du projet, qui sera surtout mise en oeuvre par l'entremise d'un programme d'incitations pour les municipalités qui liera les paiements aux résultats obtenus par les municipalités, conformément à des critères élaborés en collaboration avec le gouvernement.

Depuis janvier 1987, une Unité de formation spéciale, dont le siège est en Côte-d'Ivoire, a organisé des séminaires techniques et des conférences régionales. Cependant, l'accent a été mis sur les travaux intensifs d'exécution dans les municipalités cibles.

Sénégal

Dans la région de la Casamance, le RHUDO fournit l'assistance technique pour les levés cadastraux simplifiés de deux villes. Les levés devraient améliorer la perception des impôts et augmenter les revenus municipaux, créant ainsi des fonds disponibles pour les projets intégrés au développement régional. La Mission de l'USAID au Sénégal finance ce projet.

A Dakar, l'Unité de Formation du RHUDO continue à travailler en collaboration avec la ville sur un programme de formation pour la municipalité, programme financé par l'USAID.

Les éléments du programme sont basés sur une évaluation des besoins qui a été achevée l'an dernier.

Quartier de Sinfra, en Côte-d'Ivoire.

Autres Projets

Le personnel et les consultants du RHUDO ont fourni une assistance technique additionnelle à un certain nombre de pays dans la région. Ils ont achevé l'évaluation définitive d'un projet d'habitat à Monrovia (Liberia) et sont également entrés en pourparlers au sujet de projets d'habitat éventuels, confiés au secteur privé et au développement municipal, en Guinée, en Guinée-Bissau et au Gabon.

Au cours de l'exercice budgétaire 1987, les travaux du RHUDO effectués en collaboration avec la Banque Africaine du Développement ont obtenu de bons résultats. Dans le secteur d'adductions d'eau et de voirie, les consultants du RHUDO ont mis à jour un document d'orientation et achevé des études complémentaires par pays pour la Tunisie, le Kenya et le Zaïre. Ce document et ces études serviront de base à l'élaboration d'une politique définitive pour les programmes de prêt de la banque. Le RHUDO aide également la Banque Africaine de Développement à organiser une conférence sur la politique du secteur urbain destinée à rendre le personnel de la banque plus conscient des questions majeures d'urbanisation en Afrique afin d'obtenir leurs appuis en matière de formulation des politiques.

Pour terminer, l'exercice 1987 a été témoin de la publication de *Optique Africaine d'Urbanisme* (African Urban Optic), bulletin bilingue du RHUDO, qui sert de chronique des progrès récents en matière de logement et d'expansion urbaine et de cadre à la discussion des questions connexes.

Urbanisme dans les Villes Secondaires

En Côte-d'Ivoire, l'urbanisme dans les villes secondaires intégrées est une des préoccupations primordiale pour le RHUDO. Cette forme de développement municipal insiste sur l'amélioration simultanée de l'infrastructure physique, la gestion, et aussi, sur la croissance économique et le renforcement du secteur privé. Le but de ce programme est d'améliorer le sort des ménages à faible revenu en apportant des solutions aux problèmes de logement et en augmentant les possibilités d'emploi pour les ménages à faible revenu dans un environnement urbain dynamique.

Le logement et l'infrastructure constituent toujours l'élément essentiel de la participation du RHUDO en Côte-d'Ivoire. Cependant, l'expérience du RHUDO dans les villes de l'intérieur a montré qu'un personnel municipal bien formé, en particulier les employés travaillant dans les domaines de la gestion financière et des services techniques, jouent un rôle important pour assurer le succès de l'urbanisation et l'amélioration des conditions de vie pour les pauvres. Ceci est particulièrement vrai en Côte-d'Ivoire où, dernièrement, le Gouvernement Central a confié aux municipalités d'importantes responsabilités administratives et fiscales dans le cadre de la décentralisation du gouvernement. Cependant, le manque de personnel administratif suffisamment qualifié entrave la décentralisation.

Le RHUDO a répondu à cette situation en créant un programme élargi et accru de formation. *Au niveau national,* ce programme sert à identifier les agences et institutions qui affectent directement les municipalités. Elles enseignent à leurs employés comment agir avec les pouvoirs municipaux afin d'obtenir un meilleur rendement. *Au niveau local,* RHUDO a contacté les différentes municipalités et a mis sur pied des programmes de formation correspondant à leurs besoins.

Certains départements du Ministère de l'Economie et des Finances et du Ministère des Travaux Publics ont été sélectionnés comme candidats clés pour participer au programme de formation au niveau national. Un programme plus détaillé a été formulé au sien du Ministère de l'Intérieur dont le Département du Gouvernement Locale est charge de la supervision des administrations municipales. Celui-ci veille a la protection des droits des individus contre les abus des gouvernements locaux. Ce projet est destiné à former des cadres et des instructeurs compétents qui superviseront les agents municipaux.

Le Ministère des Affaires Sociales, qui travaillent avec les organisations communautaires, profita d'une formation spéciale et reçut des fonds pour l'organisation d'une unité technique chargée d'assurer une plus grande participation des ménages à faible revenu dans les projets d'habitat et d'urbanisation, ceci au niveau communautaire.

Le Projet des villes secondaires a demontré qu'il était important de promouvoir le rôle du secteur privé. Il est source possible d'emploi pour les économiquement faibles, et favorise le développement économique des municipalités. Le Gouvernement Ivoirien estime que, du fait des conditions économiques difficiles, il lui est impossible de continuer de jouer le rôle d'agent principal. Par conséquent, le secteur public se retire en faveur du secteur privé. Tandis que dans les villes de l'intérieur les faibles ressources, techniques et humaines, limitent l'aptitude du secteur privé à bénéficier de cette possibilité, les villes secondaires servent de centres de développement régionaux, des moyens novateurs s'imposent pour développer leurs entreprises privées jeunes et sans expérience. Les programmes du RHUDO font ressortir l'unique profil du secteur privé ivoirien dans les villes secondaires et sont prêts à tenir

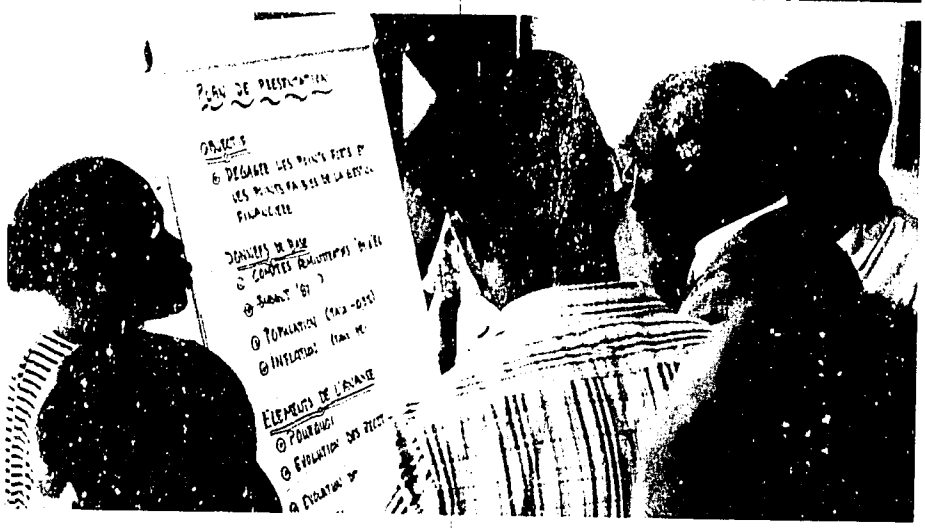
Des ouvriers d'un service technique dans un quartier intérieur d'une ville nettoient le marché local. Les autorités de quartier assument de plus grandes responsabilités du fait de la décentralisation récente en Côte-d'Ivoire.

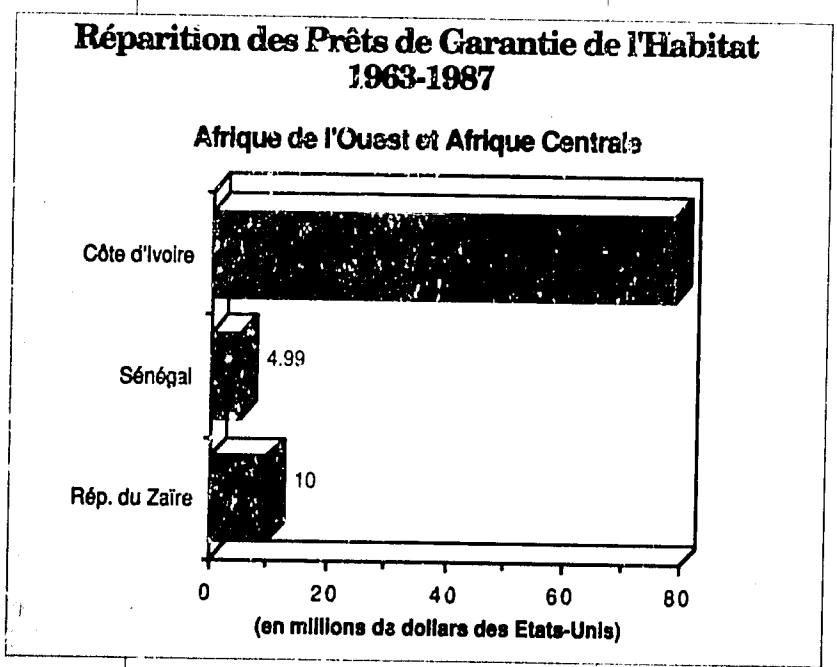
compte de leurs particularités dans l'élaboration des projets.

Pour assurer le développement des villes secondaires intégrees, le RHUDO a créé un programme à phases multiples. Il débute avec une étude socio-économique qui identifie les facteurs importants dans une municipalité donnée. Le programme développe ensuite un profil de la population-cible à faible revenu. Ces études permettent d' identifier les communautés qui auront quelques influences sur le développement régional. On parvient ensuite à un accord sur les projets proposés, projets susceptibles de promouvoir les objectifs fixés. Le Bureau, en collaboration avec les représentants du Gouvernement Central et des autorités locales, choisit les projets en fonction des critères suivants: projets qui résolvent les problèmes du logement et de l'emploi des personnes économiquement désavantagées, qui permettent la participation du secteur privé et dont les coûts sont entièrement recouvrés afin de répliquer ulterieurement ces programmes.

Le Bureau évalue les différents services municipaux et identifie les secteurs ou les besoins en formation sont les plus urgents. Il contacte les groupes communautaires et les organismes susceptibles de collaborer avec les municipalités pour l'amélioration de l'habitat et des services urbains des quartiers pauvres.

La phase de mise en oeuvre du projet coïncide avec la période de formation intensive du personnel municipal et la mobilisation de groupes communautaires locaux. Le but final est d'obtenir que les municipalités fonctionnent indépendamment et efficacement. Ces municipalites devront être capables, dans l'avenir, d'assumer leurs responsabilités et faire face au développement urbain sans l'aide de RHUDO. Leurs principales responsabilités étant de veiller à ce que les ménages à faible revenu aient l'accés à un logement convenable et à un emploi rénumérateur.

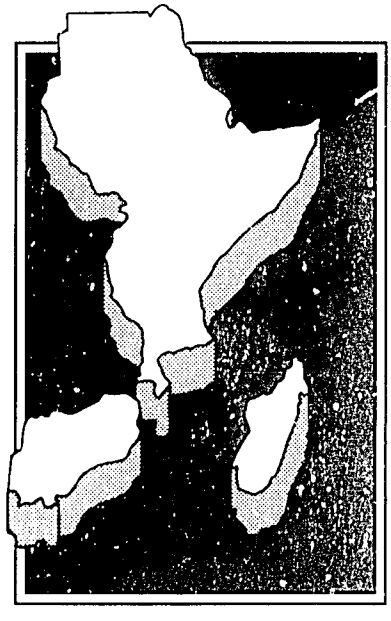




Logements locatifs à bon marché construits par le secteur privé, à Abidjan (en haut). Des moniteurs de la direction du gouvernement local dirigent un Séminaire sur l'Analyse Financière Municipale, en Côte-d'Ivoire (en bas).

Afrique de l'Est et Afrique Australe

Les pays de l'Afrique de l'Est et de l'Afrique Australe doivent faire face à des décisions importantes en matière de politique et de gestion en ce qui concerne l'habitat et l'urbanisation. Les zones urbaines se développent au taux alarmant de six pour cent au moins par an dans la plupart des grandes villes. Cette croissance démographique pèse lourdement sur l'infrastructure existante et augmente la demande en logements, en particulier parmi la population à faible revenu. ✠ En général, les gouvernements n'ont ni les ressources financières ni les ressources institutionnelles pour répondre aux besoins actuels, et encore moins pour l'avenir.



A gauche: Station d'autobus à Karatina financée par le Projet "Petites Villes" du Kenya.
A droite: L'Ambassadeur des Etats-Unis au Kenya, M. Elinor Constable, plante un arbre lors de la cérémonie d'inauguration des travaux du marché de Karatina, (Kenya).

Le Bureau Régional de l'Habitat et du Développement Urbain pour l'Afrique de l'Est et l'Afrique Australe, qui est situé à Nairobi (Kenya), oeuvre avec les Gouvernements de 10 pays pour résoudre les problèmes de logements et d'urbanisation. La notion à la base des travaux du RHUDO est que l'entreprise privée devrait jouer un plus grand rôle. Ceci comprend les particuliers, les entrepreneurs privés non officiels et les institutions financières. Pour y parvenir, le RHUDO a oeuvré avec les ministères homologues afin de modifier les politiques actuelles en matière d'habitat et de planification. Il a encouragé les Gouvernements à stimuler l'initiative privée en établissant des normes réalistes de planification et de construction, en fournissant des terrains viabilisés à un coût raisonnable, et en étudiant les problèmes de propriété foncière qui sont très répandus dans la région. En même temps, le RHUDO s'efforce d'accroître la capacité des gouvernements locaux pour projeter et administrer les fonds publics, les services urbains, ainsi que pour faciliter les autres types de développement privé. En général, le RHUDO cherche à encourager le développement tout en limitant les apports de ressources naturelles qui sont rares.

Botswana

Au Botswana, un Projet de Garantie de l'Habitat a été inauguré cette année à Francistown. Outre les 4 000 unités de trames d'accueil et de réhabilitation, environ 600 logements seront construits pour lesquels les compagnies de construction privées fourniront le financement à long terme aux acheteurs à faible revenu. C'est la première fois que le secteur privé des finances participera à un projet de logements à bon marché au Botswana.

Kenya

Au Kenya, 30 millions de dollars en fonds de garantie sont utilisés pour appuyer le développement de logements à bon marché par les entrepreneurs privés et les coopératives de logement. Comme au Botswana, les compagnies de construction privées fourniront le financement à long terme aux acheteurs à faible revenu.

Le RHUDO continue de collaborer avec le ministère du gouvernement local à l'exécution du Projet "Petites Villes", usage particulièrement novateur des fonds de Garantie de l'Habitat. Outre l'habitat à bon marché, ce projet appuie la création d'installations productives pour la communauté, telles que les abattoirs, les marchés et les dépôts d'autobus, dans un certain nombre de villes dont bon nombre sont des centres de services pour les régions agricoles avoisinantes. Les conseillers du RHUDO et le personnel du ministère collaborent avec les dirigeants de ces villes pour développer les capacités locales de planification et de gestion financière. La possibilité de construire une nouvelle installation pour la communauté donne aux villes l'occasion d'identifier leurs besoins locaux et d'établir des plans pour répondre à ces besoins.

Zimbabwe

Après avoir obtenu son indépendance, le Zimbabwe a utilisé 25 millions de dollars en fonds de Garantie de l'Habitat pour réaliser le premier projet de logements construits par les habitants. Le projet repose sur l'initiative de 7 000 bénéficiaires à faible revenu qui ont commencé la construction avec l'encadrement de constructeurs du secteur non officiel. Le projet a montré ce que le secteur privé du Zimbabwe peut accomplir et a mené à la modification de la politique du Gouvernement en matière d'habitat. Du fait des résultats obtenus avec ce premier projet, une deuxième tranche de 25 millions de dollars est maintenant utilisée pour construire des logements dans huit villes secondaires.

Assistance Technique

En plus de ses projets de prêts, le RHUDO fournit l'appui technique et la formation à un certain nombre d'autres pays dans la région, y compris l'Ouganda, le Rwanda, le Burundi, la Somalie, Djibouti et Madagascar.

Ouganda

Les travaux du RHUDO en Ouganda sont particulièrement bien venus, étant donné les destructions survenues au cours de ces 15 dernières années et l'arrivée d'un nouveau Gouvernement en 1986. Le RHUDO collabore avec la Mission de l'USAID en Ouganda pour élargir ses programmes de réhabilitation rurale et agricole, afin d'appuyer la revitalisation de la production de matériaux de construction dans certaines des régions les plus ravagées, ce qui encouragera la reconstruction rurale des installations agricoles et des logements. Le RHUDO a également aidé à la préparation d'une stratégie de villes de marché pour diriger l'investissement des donateurs dans ces régions.

Somalie

La plus grande partie de l'assistance technique fournie par le RHUDO au Gouvernement de la Somalie a porté sur l'amélioration des méthodes d'aménagement des terres dans la capitale de Mogadishu. L'an passé, le RHUDO a également créé et lancé, conjointement avec un institut de formation somali, un cours de gestion financière pour les hauts fonctionnaires. Ce cours, qui a récemment été intégré dans un grand projet national de formation en matière de gestion, est financé par la Mission de l'USAID en Somalie et il se peut qu'il soit offert aux villes secondaires.

Efforts du Secteur Privé

Dans le cadre de ses travaux pour amener le secteur privé à prendre part aux activités touchant l'habitat et l'urbanisation dans la région, le RHUDO a, cette année, fait tous ses efforts pour reconnaître comment le Bureau peut appuyer directement les travaux du secteur privé en ce qui concerne l'habitat à bon marché et la création d'emplois.

Une série d'ateliers sur le développement économique urbain a eu lieu avec les hommes d'affaires et les dirigeants de la communauté dans un certain nombre de petites villes du Kenya. Dirigés par un instructeur du RHUDO et un volontaire du Corps de la Paix, ces ateliers ont aidé les dirigeants des villes à identifier la nature des activités économiques qui doivent être entreprises par leurs communautés, et les moyens de les organiser. A l'issue de ces ateliers, on a déterminé les possibilités de nouvelles entreprises, allant des minoteries à l'expansion de la production d'une usine de produits du bois. Des travaux sont entrepris pour relier les entrepreneurs des petites villes aux sources éventuelles de financement.

Le secteur privé non officiel fournit un nombre important de logements et constitue une force commerciale dynamique. Reconnaissant le rôle clé que joue le secteur non officiel dans l'économie de ces pays, le RHUDO a fourni la formation et l'appui technique à une association d'entrepreneurs du secteur non officiel.

Le RHUDO a également fourni l'appui technique et financier à une association du secteur officiel créée récemment–l'Union Africaine des Sociétés du Bâtiment et des Institutions Financières de l'Habitat. En oeuvrant avec cette organisation, le personnel du RHUDO s'est familiarisé avec les possibilités de l'investissement privé dans le secteur du logement à bon marché tandis que les membres de l'Union ont acquis une certaine connaissance des besoins du marché dans le domaine de l'habitat à bon marché.

Le Projet Umoja II

Lorsque le Kenya a obtenu son indépendance en 1963, sa capitale, Nairobi, abritait environ 250 000 personnes. Aujourd'hui, la population de Nairobi dépasse un million d'habitants; elle a quadruplé en moins de 25 ans. Avec un taux d'accroissement global de la population de 4,1 pour cent et un taux d'accroissement urbain approchant 8 pour cent par an, le besoin constant en logement, infrastructure et services communautaires sur une grande échelle est une réalité qui ne disparaîtra pas.

Nairobi s'est donné pour objectif d'atteindre 1) une production suffisante de logements à bon marché; 2) une utilisation efficace des terres; et 3) la création à long terme d'autres ressources, tant publiques que privées, aux fins de résoudre les problèmes du logement. Le Projet Umoja II, qui est actuellement en construction, répond à ces problèmes d'une maniere innovatrice, en s'appuyant sur l'expérience à long terme du RHUDO en matière d'ensemble d'habitation à bon marché à Nairobi.

Au milieu des années 1970, l'USAID a financé le Projet Umoja I basé sur l'accès à la propriété. Ce projet comprenait environ 3 000 parcelles dont la plupart comportaient une ou deux pièces centrales, une cuisine, un cabinet d'aisances et une salle de bain. On choisissait des familles dont les revenus approchaient de la moyenne pour bénéficier de parcelles à Umoja. En utilisant leurs propres ressources, ces familles pouvaient agrandir leur habitation, de façon à avoir quatre pièces.

Aujourd'hui, 75 pour cent d'Umoja I est occupé par des locataires qui ont des revenus beaucoup plus élevés que ce qui avait été envisagé à l'origine. Bien que ce soit une communauté stable et désirable, le Projet Umoja I n'a pas atteint le groupe-cible. Pourquoi? Avant d'établir les plans du Projet Umoja II cette question devait être soigneusement examinée.

Un certain nombre de facteurs ont contribué aux changements intervenus dans le caractère socio-économique d'Umoja I. Tout d'abord, à Nairobi, le marché de l'habitat est serré, en particulier pour les habitations à bon marché ou à coût modéré. En conséquence, des loyers élevés peuvent être demandés pour des logements modestes et, de ce fait, les exigences sont réduites. D'autre part, le Projet Umoja I, en particulier l'infrastructure, a été construit d'après des normes relativement élevées, de sorte que la communauté avait immédiatement été considérée comme un endroit désirable, par la classe moyenne aussi bien que par les familles à faible revenu. Enfin, avec les meilleures intentions, le Gouvernement a cherché à minimiser le coût des logements pour les bénéficiaires et n'a pas tenu compte des coûts du développement et du terrain lors du calcul du prix de vente. En fournissant une subvention aux bénéficiaires, les paiements mensuels fixés par le Gouvernement sont bien inférieurs au prix de location de ces logements sur le marché privé.

En tenant compte de l'expérience du Projet Umoja I et en collaborant étroitement avec le Département de l'Urbanisme de Nairobi et une équipe multidisciplinaire de consultants locaux, le RHUDO a décidé d'établir un projet qui deviendrait une communauté de propriétaires pour les familles dont le revenu est inférieur à la moyenne.

Les leçons tirées du Projet Umoja I et d'autres projets étaient importantes. Non seulement le projet ne devait bénéficier d'aucune subvention mais en fait, il devait produire un excédent qui permettrait à la ville de devenir financièrement autonome pour entreprendre des projets de développement de terrains et de logements à bon marché.

Après une analyse de coût et un dialogue prolongés avec le Conseil Municipal de Nairobi, le principe d'habitations à haute densité avec cour intérieure a été choisi, avec un régime foncier, qui était nouveau pour le Kenya. Suivant ce principe, cinq ou six unités sont construites autour d'une cour commune. A l'origine, chaque unité consiste en une pièce. Les pièces, de grandeur différente suivant le plan de la maison, peuvent par la suite être agrandies ou subdivisées pour donner une unité complète d'habitation familiale à deux pièces avec un espace naturel privé en plus de la cour semi-privée. Chaque unité familiale est pourvue de son propre système d'assainissement et d'adduction d'eau mais ces installations sont groupées pour en réduire les coûts. Les logements n'ont pas l'électricité, mais la zone est pourvue d'un réseau électrique, pour permettre le raccordement à peu de frais, maison par maison, dès que les revenus le permettent.

Pour parvenir à la haute densité qui est nécessaire pour limiter les coûts, un mode de possession différent s'imposait, et c'est de là qu'est né le principe de la copropriété. Selon cet arrangement, chaque famille est unique propriétaire de sa propre habitation et de son espace naturel privé, mais elle partage avec quatre ou cinq autres familles la propriété de la cour et du bloc sanitaire. Aux termes d'un contrat avec l'AID, les consultants juridiques Kényens ont conçu ce système de façon à minimiser les frais administratifs et les frais de cession. Les résultats obtenus devraient faciliter la législation des titres de propriété par section, pour autoriser la propriété des logements individuels dans les grands immeubles, immeubles dont la construction deviendra de plus en plus nécessaire au fur et à mesure que la ville se développera.

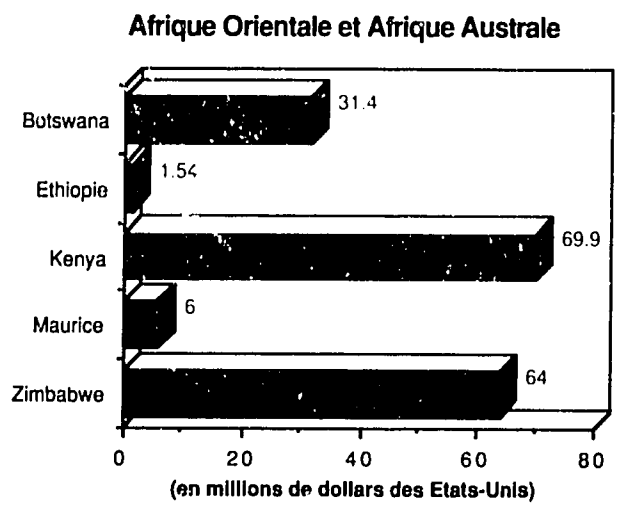
L'un des aspects très importants du Projet Umoja II est qu'il permettra à la ville de Nairobi de créer ses propres ressources en matière de logements. Les prix des unités d'Umoja II tiennent compte de tous

les débours et frais de développement, d'une redevance pour le terrain, et d'une majoration pour harmoniser les prix des unités avec les taux du marché. L'excédent perçu par la ville servira à capitaliser un Fonds d'Habitations à bon marché à Nairobi. Avec ce fonds, la ville pourra financer d'autres projets d'habitations et d'aménagement des terres. Cette création, par la ville, de ses propres revenus, est essentielle si Nairobi doit établir des programmes de logements autonomes.

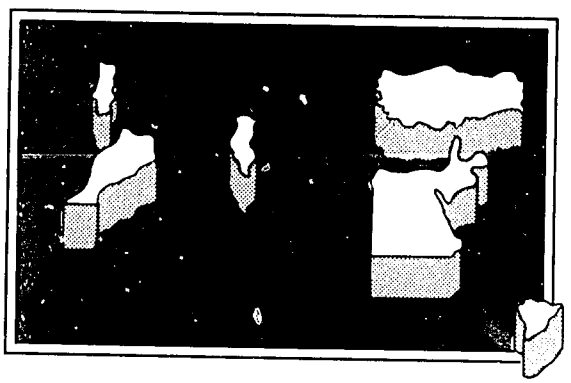
Pendant l'élaboration et l'exécution des projets, le RHUDO a fourni une assistance technique à court et à long termes. Parmi les questions traitées, citons: l'identification et la conception du projet, la désignation des bénéficiaires et l'allocation des terrains, le développement communautaire, ainsi que le recouvrement des recettes et la gestion financière. Une assistance complémentaire est fournie en ce qui concerne la conception de zones pour les petites entreprises pour les bénéficiaires du Projet Umoja II dont les moyens d'existence dépendent des activités du secteur privé non officiel.

Le RHUDO collabore également avec le Gouvernement du Kenya pour effectuer des enquêtes exhaustives sur les occupants, afin d'évaluer l'efficacité du projet dans la réalisation de ses buts et pour mieux comprendre si le mode d'élaboration et d'occupation est acceptable. Par l'entremise de l'Université de Nairobi, le Bureau finance aussi une étude sur la construction même, afin de mieux se familiariser avec l'emploi des devises pour les matériaux de construction et la création d'emplois, ces deux questions présentant un intérêt particulier pour les Gouvernements Africains qui doivent faire face au besoin pressant de créer des emplois, tout en limitant les dépenses en devises étrangères.

Répartition des Prêts de Garantie de l'Habitat 1963-1987



Proche-Orient et Afrique du Nord



Plusieurs problèmes importants touchent l'habitat et l'urbanisation dans les pays et villes de la région du Proche-Orient et de l'Afrique du Nord. Un mauvais aménagement du territoire et le manque d'accès aux terres pour les familles à très faible revenu constituent les plus grandes difficultés. Les normes de construction sont trop élevées et les gouvernements comptent sur des subventions inappropriées pour rendre l'habitat possible. ✠ D'autres obstacles compliquent encore la question de l'urbanisation. Un système financier inadéquat empêche le secteur privé de construire des logements pour les groupes à faible revenu. Dans bon nombre de pays de la région, la coordination est médiocre en ce qui concerne la production de terrains viabilisés, de logements et d'infrastructure. Une plus grande expérience est également nécessaire en matière de finances urbaines et de gestion des projets. ✠ Le Bureau Régional de l'Habitat et du Développement Urbain pour le Proche-Orient et l'Afrique du Nord est installé à Tunis; il répond aux besoins en matière d'habitat et d'urbanisation des pays suivants: Jordanie, Maroc, Portugal, Tunisie, Egypte, Liban, Turquie et République Arabe du Yémen.

La stratégie du Bureau Régional pour le Proche-Orient et l'Afrique du Nord vise à régler les problèmes énoncés ci-dessus par quatre moyens, à savoir: accroissement de la participation du secteur privé pour procurer des logements aux familles à faible revenu; accroissement de la capacité institutionnelle des institutions du secteur public pour leur permettre de mieux coordonner la fourniture de logements et de services urbains; encouragement des systèmes exhaustifs et intégrés pour la gestion de la croissance urbaine; et formation des responsables politiques et des directeurs des projets d'urbanisme et de logements.

Programmes de Garantie de l'Habitat en cours

Tunisie

En Tunisie, le RHUDO continue à aider les institutions chargées de la gestion de la restauration du service de voirie, entreprise conjointement par l'AID et la Tunisie, et les programmes de trames d'accueil. Presque tous les fonds originaux pour ce programme ont été utilisés et un second emprunt est en cours de préparation. La construction progresse et le produit fini est de haute qualité. Dans le projet de trames d'accueil plusieurs terrains sont maintenant complètement viabilisés. Les bénéficiaires obtiennent des hypothèques et construisent leurs maisons. La révision des conditions d'admissibilité qui a eu lieu dernièrement permettra à un plus grand nombre de familles à faible revenu de bénéficier des projets financés par le Programme de Garantie de l'Habitat. L'assistance technique a aidé les autorités municipales et celle du financement du logement à moderniser leurs travaux de recouvrement des coûts dans deux municipalités choisies. Un contrôle attentif des résultats est effectué de façon à ce que, par la suite, les municipalités puissent commencer à recouvrer totalement leurs investissements pour la mise en valeur des terres.

Le RHUDO et la Mission de Tunis ont également achevé l'élaboration d'un nouveau programme de développement du secteur privé qui se monte à 15 millions de dollars. Ce projet, qui encourage les initiatives privées, municipales et publiques, est destiné à accroître la fourniture de terrains pour la construction de logements abordables à la population pauvre.

Le RHUDO surveille également un projet pilote organisé par le secteur privé. Le but de ce projet est d'examiner les contraintes administratives, juridiques et institutionnelles en proposant une production plus structurée de terrains viabilisés et de logements par le secteur privé. Ce projet aidera le Gouvernement à identifier les obstacles majeurs dans les systèmes actuels de fourniture de logements et de production de terrains et frayera la voie à la proposition de changements dans la législation et les politiques dans le secteur.

Jordanie

En Jordanie, le RHUDO s'efforce d'accroître la capacité de la *Jordan Housing Bank,* principale institution financière en matière d'habitat, et

celle du secteur privé, afin de répondre aux besoins en logements des groupes à très faible revenu.

De gros progrès ont été réalisés au cours de l'exercice budgétaire 1987. Dans l'un des projets, la *Jordan Housing Bank* a créé un Département de Construction d'Habitations à bon marché pour encourager la Banque à prêter de l'argent aux groupes à très faible revenu et les entrepreneurs privés à construire des logements abordables à la population pauvre. Des progrès encourageants ont été réalisés par les entrepreneurs privés au titre de ce projet en ce qui concerne la production de logements à bon marché. Un montant de 15 millions de dollars a été emprunté durant cet exercice budgétaire. Etant donné la forte demande en fonds hypothécaires, un montant additionnel de 25 millions de dollars a été autorisé en 1987 pour élargir le programme.

Maroc

Le RHUDO a fourni 100 000 dollars de dons au Projet d'Urbanisme de Tétouan. Les spécialistes ont achevé une évaluation des besoins en informatique des organismes participants. L'installation du matériel et la formation commenceront cet automne. Une assistance technique supplémentaire portera sur le recouvrement des coûts par le Bureau Général du Trésor et la construction de modèles afin de déterminer les taux d'investissement et la capacité d'endettement pour la ville de Tétouan.

Le RHUDO et la Mission ont achevé une étude des sols pour identifier les obstacles à la fourniture de terrains abordables. Toute l'attention a porté sur: a) l'appauvrissement rapide des terres publiques; b) les contraintes administratives pour appuyer les efforts du secteur privé; c) les procédures complexes, coûteuses et de longue haleine d'inscription au cadastre qui empêchent la légalisation et la fourniture de terrains.

Portugal

Au Portugal, la restructuration du secteur de l'habitat a été appuyée par des Prêts de Garantie de l'Habitat et l'assistance technique financée par la Mission. Un Programme Quinquennal (1984-1989) de Garantie de l'Habitat de 75 millions de dollars illustre le genre de prêts orientés vers les politiques que le Bureau de l'Habitat et du Développement Urbain utilise pour encourager des solutions sectorielles aux besoins en logements des familles à faible revenu.

Tout d'abord, l'assistance a été fournie pour évaluer le secteur; un ordre du jour des politiques administratives a servi de base pour évaluer les progrès et pour autoriser trois phases du programme. D'autre part, au lieu de créer des projets spécifiques, les plafonds des coûts et les critères d'accessibilité ont été négociés–tout logement construit suivant ces limites pouvant bénéficier d'un Prêt de Garantie de l'Habitat. Par ailleurs, les Prêts de Garantie de l'Habitat ont été liés à la propriété plutôt qu'à la location, et les prêts ont été canalisés

vers les entrepreneurs locaux plutôt que vers les projets de logements subventionnés par les pouvoirs publics. Un montant de 600 000 dollars en fonds de la Mission a été mis de côté pour l'assistance technique afin d'aider le nouvel *Instituto Nacional da Habitaçao* à atteindre ces objectifs.

Assistance et Formation Techniques

Conseillers

Des conseillers à long terme au Portugal, au Maroc, en Tunisie et en Jordanie ont fourni l'assistance technique durant l'exercice budgétaire 1987. Citons à titre d'exemple:

Les conseillers de Jordanie et du Maroc ont aidé le RHUDO et les gouvernements des pays hôtes à la planification, la conception et la surveillance des Programmes de Garantie de l'Habitat;

Un conseiller en matière de financement de l'habitat a aidé à identifier les problèmes d'ordre financier et institutionnel touchant la fourniture de logements. Ce conseiller a collaboré avec le RHUDO et les institutions homologues pour trouver des solutions à ces problèmes en effectuant des études et analyses et en aidant à l'élaboration du projet;

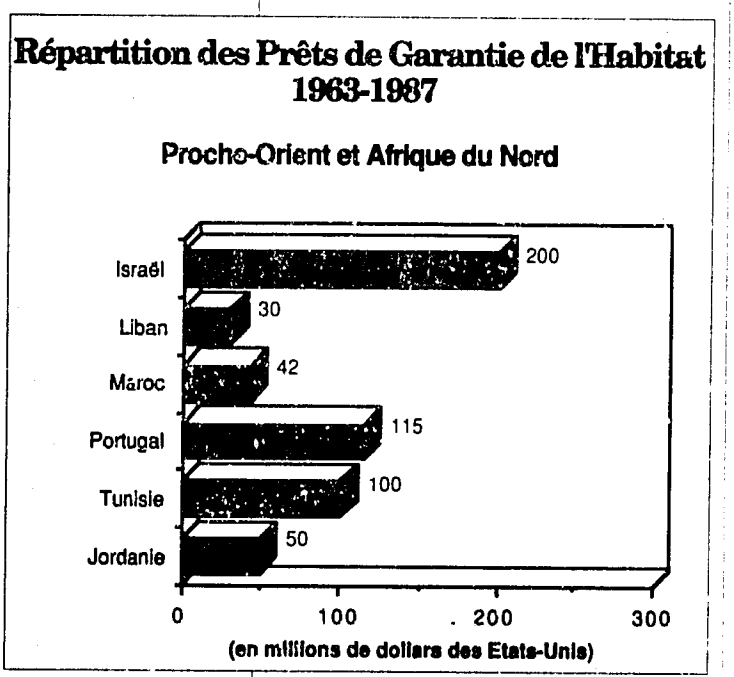
Un conseiller urbain, installé en Tunisie, a aidé le RHUDO dans l'analyse du secteur urbain et l'élaboration du projet, et a étudié en particulier les questions touchant les terrains urbains.

Une partie du don de la Mission de Tunis finance la formation du personnel d'appui pour l'Agence Tunisienne d'Aménagement des Terrains. Grâce à cette formation, l'équipe chargée de l'exécution du projet a: a) fait une plus grande utilisation des ordinateurs pour améliorer les travaux de surveillance et d'exécution du projet; b) établi un système informatisé de comptabilité de prix de revient; c) amélioré les stratégies et techniques de commercialisation; et d) restructuré l'Agence.

Des décideurs marocains et des hauts fonctionnaires tunisiens ont assisté à des cours donnés aux Etats-Unis sur la politique d'aménagement des terrains et les partenariats public/privé en ce qui concerne la prestation de services urbains.

La Mission de l'USAID en Jordanie a alloué des fonds pour permettre aux spécialistes de la *Jordan Housing Bank* d'assister au cours du FELS *Center of Government* sur les Systèmes et Mécanismes de Financement de l'Habitat.

Activation du Secteur Privé en Jordanie



Dans le passé, en Jordanie, les entrepreneurs du secteur privé concentraient leurs efforts sur le marché des habitations pour les classes moyenne et supérieure. Certains entrepreneurs qui avaient envisagé de construire des logements pour les groupes à très faible revenu ont été découragés par les normes et les coûts élevés des terrains, et le fait que, jusqu'à ces derniers temps, le Gouvernement comptait surtout sur les subventions des pouvoirs publics pour aider les pauvres. Toutefois, la raison principale pour laquelle les entrepreneurs privés ne construisaient pas de logement à bon marché était qu'ils estimaient que les ménages à faible revenu n'achèteraient pas les logements "abordables". Ils craignaient que les ménages à faible revenu n'acceptent pas des logements plus petits, construits selon des normes plus basses.

Cependant, un Programme de Garantie de l'Habitat de 25 millions de dollars, qui avait été autorisé en 1985, a réussi à mobiliser le secteur privé pour répondre aux besoins en logements des citadins pauvres. Au titre de ce programme, la moitié des fonds consacrés au financement des hypothèques des habitations, construites par les entrepreneurs privés, étaient réservés à la population-cible à faible revenu au titre du programme de l'AID. Les fonds, qui sont mis à disponibilité par l'entremise de la *Jordan Housing Bank,* pour la construction et la fourniture d'hypothèques à long terme, servent au financement des entreprises privées, grandes et petites, qui n'ont pas d'expérience dans la construction de logements pour la population à très faible revenu.

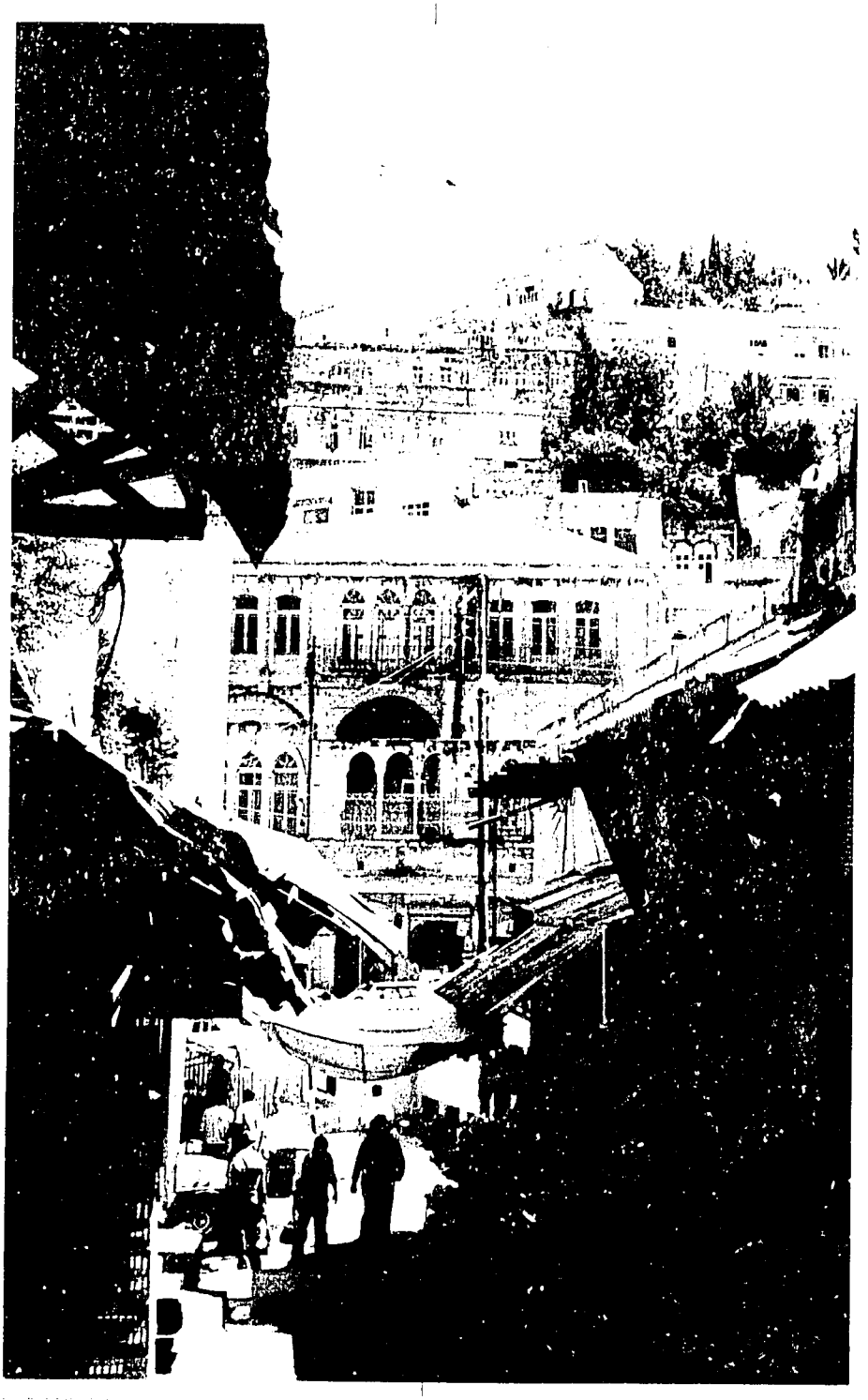
La *Jordan Housing Bank* a reçu une demi-douzaine de demandes d'entreprises privées, grandes et petites, pour des prêts de construction.

Au titre du projet, l'assistance technique est fournie pour:
a) montrer aux entrepreneurs les plans possibles pour la construction de logements suivant des normes plus basses et qui soient abordables; et b) développer la capacité de la *Jordan Housing Bank* de promouvoir ses activités en matière de prêts aux entrepreneurs privés pour la construction et la vente d'habitations à bon marché.

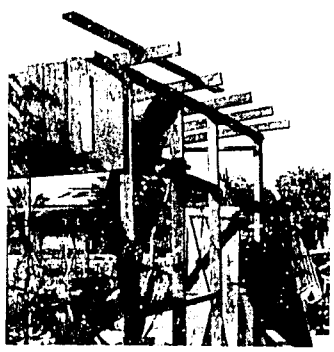
Selon la tradition, bon nombre d'entrepreneurs ont préféré offrir à leurs clients leur propre financement d'hypothèques afin d'adapter leurs conditions de prêts à leurs propres besoins financiers et à ceux de leurs clients. Cette pratique a eu pour résultat de concentrer une grande partie de leurs capitaux dans des avoirs à long terme, limitant ainsi leurs taux de production.

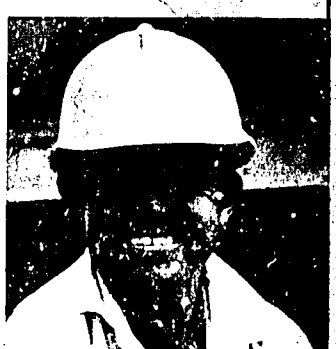
Au titre du Programme de Garantie de l'Habitat, la *Jordan Housing Bank* offre un financement à long terme aux entrepreneurs. Le programme assure le nantissement des hypothèques pour les ménages à très faible revenu, les dites hypothèques émanant des entrepreneurs privés. Cette approche novatrice de financement devrait accroître les liquidités des opérations des entrepreneurs et encourager une plus grande production de logements pour la population pauvre.

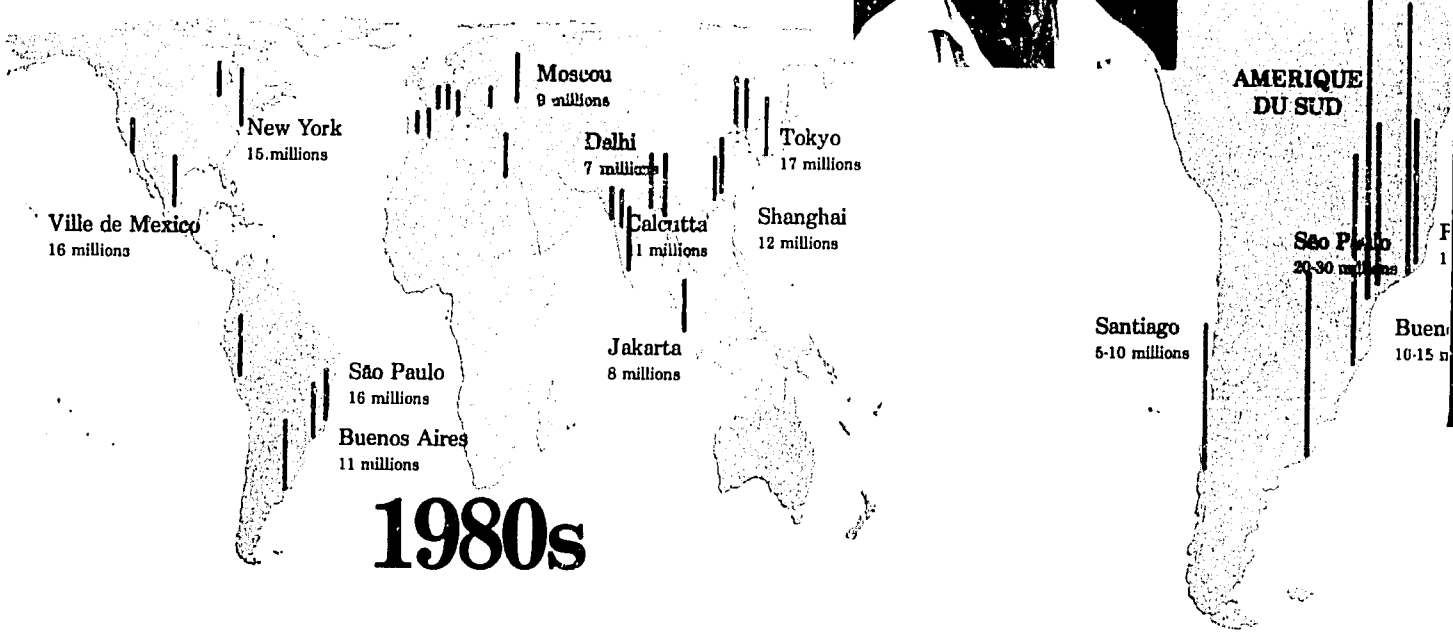
Quartier historique de Salt (Jordanie).



L'EXPLOSION URBAINE DANS LE MONDE





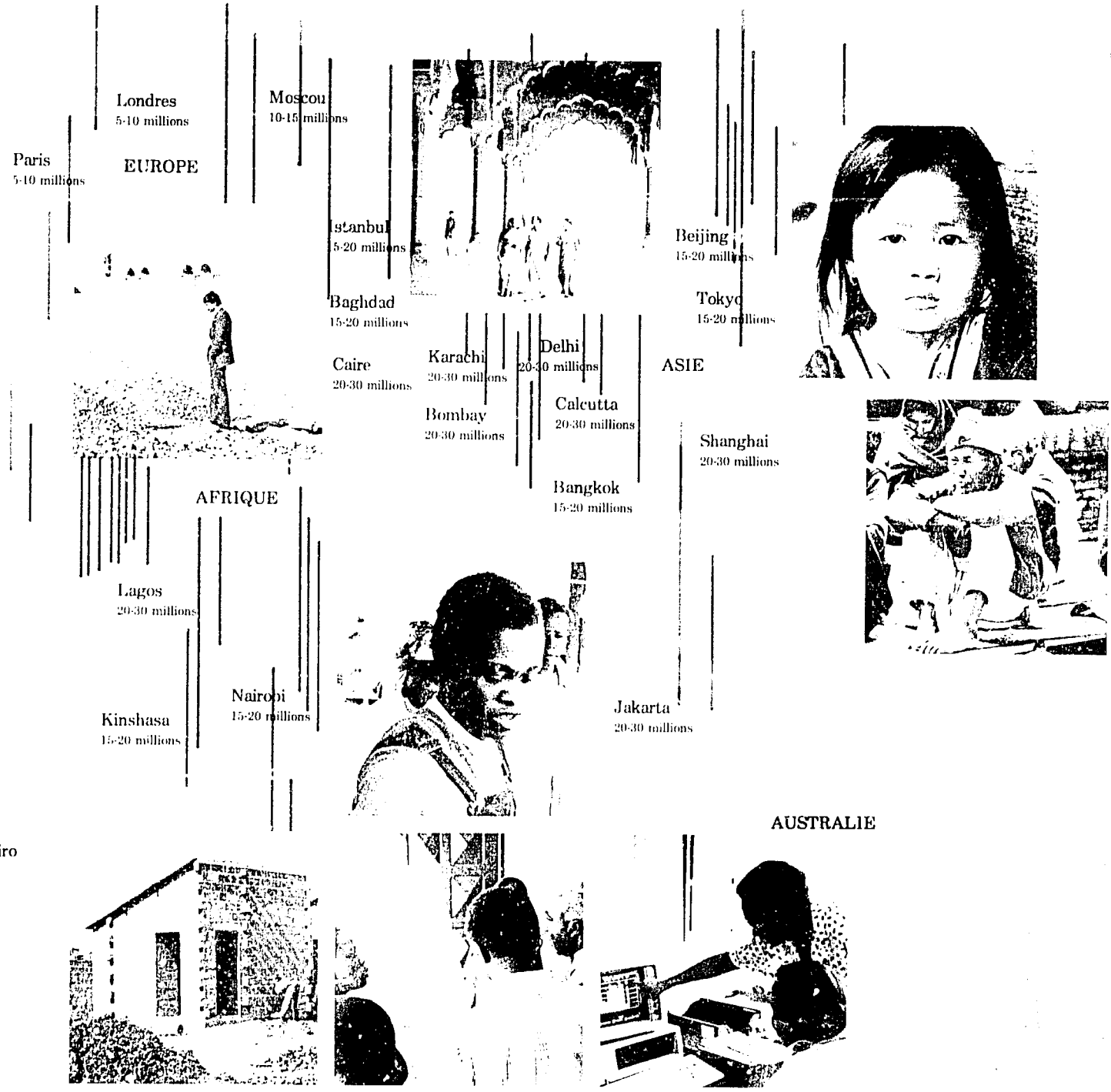


Le nombre des métropoles dont la population dépasse cinq millions d'habitants augmente rapidement. Les gens sont attirés par les villes où ils cherchent du travail, des possibilités, un avenir. En 1950, sept villes seulement comptaient plus de cinq millions d'habitants.

Dès 1980, plus de 34 zones métropolitaines comptaient plus de cinq millions d'habitants.

D'ici à 2025, la population de 93 zones métropolitaines dépassera cinq millions d'habitants–la plupart de ces zones se trouvant dans les pays naissants.

Cette croissance démographique aura de graves conséquences pour



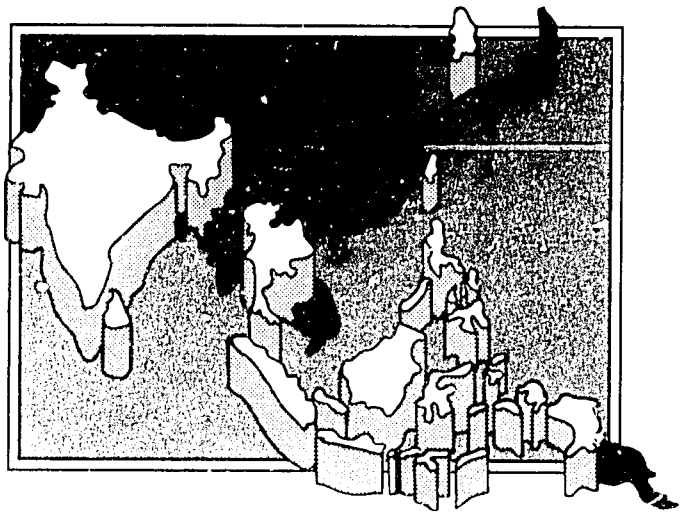
2025

les pays en développement. L'efficacité, ou le manque d'efficacité, de ces métropoles jouera un rôle déterminant, important sur la qualité de la vie.

Le Bureau de l'Habitat et du Développement Urbain utilise ses ressources pour aider les gouvernements à faire face à leurs problèmes actuels de croissance urbaine et à se préparer pour répondre aux besoins futurs.

REPONSE AUX PROBLEMES MONDIAUX EN MATIERE DE LOGEMENT

Asie



Cette région comprend plus d'un milliard et demi d'habitants, avec des cultures, des religions, des langues et des histoires très variées. Les économies de ces pays diffèrent dans leur niveau de développement, leur base d'exportation et leur croissance. ✠ Ces pays ont en commun une migration rapide de la population des zones rurales vers les zones urbaines, et une concentration croissante des habitants des villes dans les grands centres urbains. D'ici à l'an 2 000, plus de 40% de la population de l'Asie, soit environ 700 millions d'habitants. habiteront dans les villes. ✠ A moins d'un changement dramatique dans les tendances de la concentration urbaine, Bombay, Calcutta et Djakarta auront chacune une population de plus de 16 millions d'habitants. Madras, Manille, Bangkok et Karachi auront bien dépassé chacune les 10 millions d'habitants. En même temps, la pauvreté passe aussi des zones rurales aux zones urbaines. En 1975, on estimait que 80% des foyers asiatiques vivant dans le dénuement absolu se trouvaient dans les régions rurales. Par contraste, en l'an 2 000, près de la moitié des plus démunis habiteront dans les villes.

e Bureau Régional de l'Habitat et du Développement Urbain pour l'Asie, situé à Bangkok, en Thaïlande, administre les programmes d'habitat et d'urbanisation de l'AID dans une région vaste et variée qui s'étend du Pakistan à l'Ouest, à l'Indonésie et aux îles du Pacifique à l'Est.

Dans cette région, les besoins en habitat et en services pour les pauvres habitant dans les zones urbaines augmentent constamment. La stratégie du RHUDO est d'encourager la mobilisation et l'investissement des ressources pour les services d'habitat et d'urbanisation, en appuyant la création de systèmes de financement de l'habitat et en encourageant les changements de politique appropriés. Le Bureau Régional collabore avec les institutions gouvernementales et les banques du secteur privé pour clarifier le rôle de chacune d'entre elles: tandis que le secteur public crée une politique de soutien et un environnement régulateur, le secteur privé permet d'accéder plus facilement à l'habitat, aux services urbains et au financement de l'habitat pour les familles à faible revenu.

Assistance aux Nouveaux Projets pour l'Exercice de 1987

Pour l'exercice budgétaire de 1987, le Bureau Régional pour l'Asie a autorisé un Programme de Garantie de l'Habitat de 25 millions de dollars en Inde pour la Société de Financement du Logement *(Housing Development Finance Corporation)*, qui est la première banque pour l'habitat du secteur privé dans ce pays. Un Programme de Garantie de l'Habitat de 25 millions de dollars a aussi été autorisé pour soutenir le financement et la création de logements du Gouvernement de Sri Lanka.

Assistance Technique et Formation

Pour promouvoir ses programmes d'habitat et d'urbanisme en cours et à venir, le RHUDO pour l'Asie a appuyé une grande variété d'activités d'assistance technique et de formation. Cette assistance comprenait notamment des spécialistes chargés de donner des conseils sur les politiques et l'exécution des programmes, ainsi qu'une recherche spécifique dans les

domaines de l'habitat, de l'urbanisation et de la réforme fiscale.

Exemples d'assistance technique du RHUDO durant l'année:

Conseillers:

- Conseillers résidents à long terme en Inde, au Népal, à Sri Lanka, en Indonésie et en Thaïlande, chargés de collaborer avec les autorités locales sur les questions d'habitat et d'urbanisation
- Un conseiller régional en matière de financement du logement, affecté à Bangkok et servant tous les pays de la région d'Asie.

Etudes et évaluations:

- Etude du marché du logement Indonésien et de la demande en crédit foncier au taux du marché
- Amélioration de l'assiette et du recouvrement des impôts fonciers en Thaïlande.

Assistance en matière d'administration et de planification:

- Assitance à une nouvelle société privée Népalaise de construction de logements pour organiser ses activités et mobiliser ses ressources
- Assistance à l'Administration Métropolitaine de Bangkok pour créer son service d'assainissement des taudis et pour formuler le cadre des politiques de ce service
- Assistance pour élaborer le plan des transports pour Katmandou
- Evaluation de la gestion municipale pour l'Administration Métropolitaine de Bangkok.

Impact du Programme

Le programme de cet Bureau a eu une influence positive sur le secteur de l'habitat et de l'urbanisation dans plusieurs pays.

Inde

Le secteur privé indien commence à établir des Sociétés de Crédit Foncier copiées sur la prospère Société de Financement du Logement *(Housing Developpement Finance Corporation of India*–HDFC). Un nombre grandissant de compagnies privées offre maintenant un crédit foncier. Au cours de l'exercice budgétaire de 1987, la HDFC a élargi ses opérations, avec l'appui du RHUDO. Elle a créé de nouveaux instruments d'hypothèque et d'épargne, agrandi son réseau de succursales, et financé des unités de logement pour les familles à faible revenu avec les recettes provenant de divers Prêts de Garantie de l'Habitat.

Népal

Le RHUDO a continué à soutenir les initiatives sur l'urbanisation au Népal, et a aussi accordé son appui pour qu'un urbaniste réside sur place. A la suite d'une étude sur les terrains urbains faite pour la vallée de Katmandou l'année dernière, le conseiller sur place du RHUDO a continué à concentrer ses efforts sur les questions liées aux terrains, y compris les améliorations de la législation des terrains et la création d'une direction du développement, habilitée à concevoir et à exécuter les politiques convenables. Le RHUDO a aussi aidé à mettre à jour le cadastre et à préparer un plan des transports. Le RHUDO a aussi servi de conseiller pour créer une Société de Crédit Foncier. On s'attend à ce que ces initiatives aient un effet important sur l'urbanisation du Népal.

Thaïlande

L'an dernier, le RHUDO a aidé le Gouvernement Royal Thaïlandais à établir et à intégrer un programme d'investissement dans l'infrastructure pour la région de Bangkok, y compris des mesures pour transférer certaines fonctions, du Gouvernement Central, aux autorités locales et au secteur privé. Ce programme est maintenant en cours d'application. De plus, le RHUDO aide une organisation basée dans la communauté dans ses efforts d'assainissement des taudis, ce qui servira de modèle pour collaborer avec le secteur marginal, pour mieux répondre aux besoins en habitat des pauvres urbains de Bangkok.

Un Million de Logements Grâce aux Sociétés d'Epargne de Sri Lanka

Depuis 75 ans, les villages de Sri Lanka forment des Sociétés Coopératives privées pour répondre à leurs besoins fondamentaux en crédit pour le logement et le développement local. Limitées par une épargne insuffisante, ces Sociétés Coopératives de Village sont restées trop petites pour avoir une influence importante sur le développement.

Grâce à son Programme de Garantie de l'Habitat de 100 millions de dollars, l'AID et le Gouvernement de Sri Lanka ont lancé un important effort pour développer et agrandir le réseau des Sociétés Coopératives d'Epargne et de Crédit dans tout le pays. Au cours de l'exercice budgétaire de 1987, la phase IV du Programme de Garantie de l'Habitat, d'un montant de 25 millions, a reçu l'autorisation officielle. Ces fonds supplémentaires de la Garantie de l'Habitat soutiendront le développement du système, (maintenant 4500 Sociétés de Village), en fournissant un financement en capitaux pour de petits prêts au logement. L'assistance technique qui les accompagne, offerte par le Conseil Mondial des Coopératives d'Epargnes et de Crédits (Madison, Wisconsin) permettra de créer un "Département des Opérations Bancaires, des Prêts Mutuels et de l'Assurance" viable, pour la Fédération Nationale et les Unions de District des Sociétés Coopératives d'Epargne et de Crédit.

En 1985, l'Autorité Nationale de Développement de l'Habitat et l'Agence pour le Développement International ont lancé un projet pilote dans le district de Kandy, appelé "le Modèle de Kandy". Dans ce projet, les Sociétés d'Epargne et de Crédit du secteur privé ont accordé des petits prêts au logement et ont effectué le service de ces prêts, en vertu du programme du million de logements, à refinancer par le Programme de Garantie de l'Habitat.

Le district de Kandy est le second district le plus important du pays, avec environ 400 unités locales de gouvernement *(gramodaya mandala)*, qui traitent les demandes individuelles de prêts du programme "un million de logements". Dans le

"Modèle de Kandy", le *gramodaya mandala* reçoit les demandes locales de logement et les envoie aux Sociétés Coopératives d'Epargne et de Crédit locales, au lieu de l'organisme de logement paraétatique du secteur public, pour une évaluation normale de la solvabilité et approbation ou rejet. Les candidats doivent être membres de la société, mais la participation est ouverte aux résidents qui remplissent les conditions de la société en matière de crédit et d'autres questions. L'approbation des prêts dépend donc ainsi des besoins en crédit de quelqu'un, et de sa capacité de remboursement, déterminés par le Bureau des Sociétés d'Epargne et de Crédit, plutôt que par le statut social dans le village. Le crédit du secteur privé, joint à la pression exercée par les voisins pour le remboursement, semble résoudre les problèmes de Sri Lanka pour les remboursements des prêts fonciers ruraux La réussite en cours de Kandy a permis de mettre davantage de fonds à la disposition de ce district.

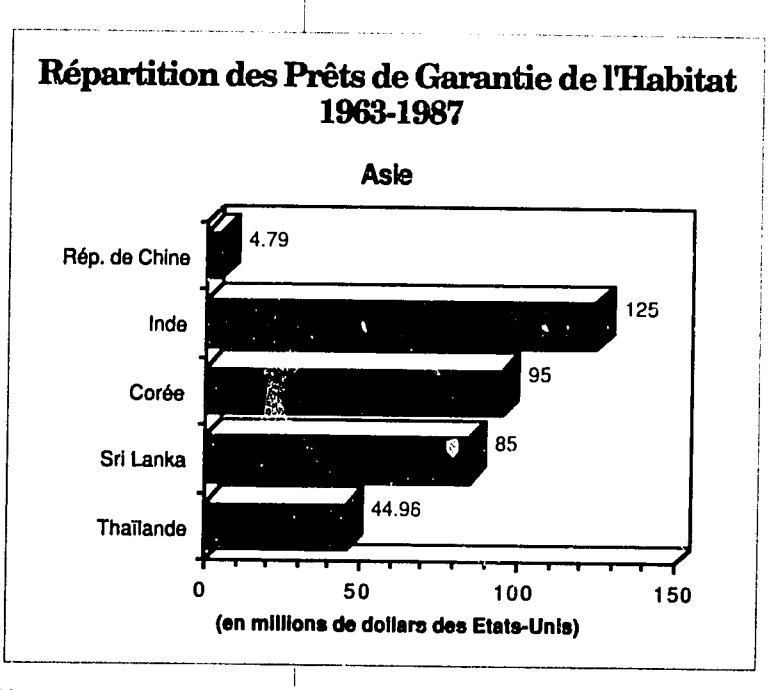
En 1985, des représentants de l'AID ont rencontré M. Premadasa, le Premier Ministre. Les parties sont immédiatement tombées d'accord sur la nécessité d'étendre le "Modèle de Kandy" au pays tout entier.

Les hauts fonctionnaires de Sri lanka ont vite compris les avantages administratifs du recours aux Sociétés d'Epargne. Pour accorder 70 000 petits prêts par an, en utilisant un bailleur de fonds du secteur public, centralisé, il aurait fallu une petite armée d'employés, de comptables, de cadres, et, littéralement, des entrepôts pleins des dossiers et des comptes individuels. Les coûts administratifs auraient égalé, sinon dépassé, les montants des prêts.

Quand Sri Lanka a commencé à financer le système des Sociétés d'Epargne et de Crédit, il a créé ainsi un type de "marché financier secondaire" dans lequel la *National Housing Development Authority* devenait source des capitaux en même temps qu'organisme régulateur. Les institutions d'épargne peuvent se définir comme un genre de "banque hypothécaire" à petite échelle, dans la mesure où les sociétés d'epargne organisent les prêts hypothécaires et ensuite les "vendent" à la *National Housing Development Authority* à raison d'un intérêt supplémentaire de 4%. Le système des Sociétés d'Epargne à Sri Lanka est en train de devenir un réseau national de prêteurs primaires, du secteur privé, qui conservent leur position comme agents du service du prêt, et qui conservent le dossier complet du client et du compte.

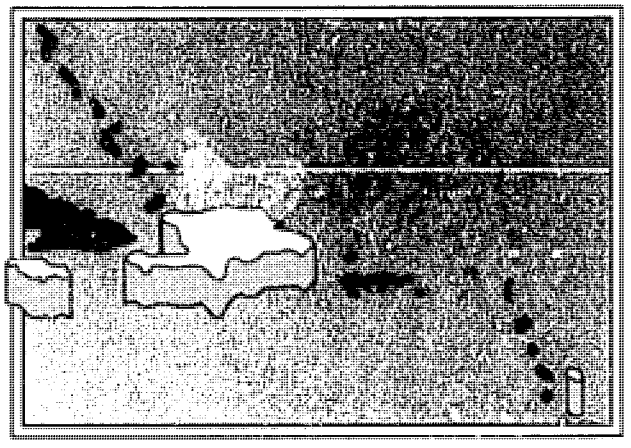
L'expérience de Sri Lanka offre un certain nombre de leçons. Premièrement, les Coopératives de Crédit du secteur privé, ou Sociétés d'Epargne, peuvent participer de plus en plus au développement du crédit rural. Deuxièmement, le secteur de l'habitat peut organiser un développement urbain et rural plus vaste, et peut aider à établir les relations nécessaires avec les institutions. Troisièmement, par l'intermédiaire du Conseil Mondial des Coopératives d'Epargne et de Crédit et de l'Association Nationale des Coopératives de Crédit, les Etats-Unis possèdent des ressources importantes pour leur permettre d'aider les programmes d'habitat du secteur privé et les systèmes ruraux de crédit de ce type. Enfin, du point de vue de l'habitat, ce système de Sociétés d'Epargne au niveau national a permis au programme d'habitat de se "privatiser" et d'opérer sur une échelle sans précédent auparavant, à des coûts administratifs acceptables.

La stratégie du RHUDO de l'Asie est de développer les systèmes privés de financement de l'habitat, qui servent tout le pays, et pas seulement les zones urbaines. Le soutien aux Sociétés d'Epargne et de Crédit Coopératives du Sri Lanka était nécessaire pour que cette stratégie réussisse. Le Programme de Garantie de l'Habitat du Sri Lanka démontre l'efficacité et les économies réalisées quand le secteur privé participe aux programmes de financement de l'habitat et du développement.



Ci-dessus, à gauche: Programme d'amélioration des habitations à Kandy (Sri Lanka).

Les Caraïbes



Les Iles des Caraïbes, bien que très diverses, ont beaucoup en commun. Elles partagent trois siècles d'histoire, comme principaux centres d'exportation vers l'Europe et l'Amérique du Nord. A l'origine, ces centres exportaient des produits agricoles mais ont récemment exporté de la bauxite, du pétrole et des services de haute technologie. Les pays des Caraïbes ont en même temps bénéficié et souffert de leur étroite interdépendance avec l'Europe et l'Amérique du Nord. A cause de la taille relativement modeste des économies des Caraïbes, leur bien-être dépend de la réussite ou de l'échec des économies de leurs partenaires. Du fait d'une économie mondiale médiocre, la demande en produits et en services des Caraïbes a décliné. A la suite du ralentissement de la croissance de la demande en exportations, les pays des Caraïbes ont souffert d'un déclin de la croissance économique et n'ont pas pu suivre l'augmentation de la population. Cette diminution du produit national brut a abouti à toute une série de problèmes, entre autres une demande accrue pour des ressources en terrains en diminution, un logement insuffisant, des services urbains insuffisants, l'augmentation du chômage et du sous-emploi et peu de possibilités de créer des revenus.

A droite: Revêtement en ciment des maisons construites en panneaux préfabriqués au titre du projet "début de logement", à Kingston. Page opposée: Ici, on utilise des formes spéciales qui permettent de couler le ciment des murs et du toit en une seule opération pour achever l'ossature d'unités d'habitation à Savanna-la-Mar (Westmoreland).

Le Bureau Régional de l'Habitat et du Développement Urbain pour les Caraïbes, basé à Kingston, à la Jamaïque, offre divers services relatifs à l'habitat et à l'urbanisation aux pays de la région des Caraïbes. Ces pays ont adopté des approches innovatrices de leurs problèmes urbains, afin d'offrir un habitat suffisant et des services d'urbanisation compatibles avec leurs traditions économiques, sociales et culturelles. Le Bureau encourage le secteur privé à être actif pour l'habitat et le secteur marginal à être plus actif dans la construction d'habitat à bon marché.

Stratégie du RHUDO pour les Caraïbes

Le RHUDO et ses clients des Caraïbes ont mis au point une stratégie qui offre diverses possibilités d'habitat et d'urbanisation dans la région, de la façon suivante:

- en encourageant le secteur privé à participer à la construction et au financement de diverses solutions du problème de l'habitat et en poussant les organismes publics à se concentrer sur les politiques, l'infrastructure et la stimulation du secteur privé
- en encourageant le dialogue sur les politiques entre le secteur public et le secteur privé, pour développer la coopération et pour mieux comprendre leur rôle dans le domaine de l'habitat et de l'urbanisation

- en aidant les organismes publics à évaluer les besoins en habitat, à établir les priorités entre eux, et à attribuer les ressources en conséquence. De cette façon, les secteurs public et privé contribuent tous les deux à l'habitat et à l'urbanisation

- en encourageant le secteur privé structuré et le secteur privé marginal à investir dans le développement économique, afin de faire augmenter la production des revenus et la création d'emplois.

La Réponse au Programme

Au cours de l'exercice budgétaire de 1987, pour appuyer son programme d'habitat et d'urbanisation orienté vers le secteur privé, le RHUDO des Caraïbes a réalisé divers Programmes de Garantie de l'Habitat et de projets d'aide au développement, en conjonction avec les Missions de l'AID. Les principales activités ont été les suivantes:

Réalisation du programme d'habitat du secteur privé de la Jamaïque, financé par un Prêt de 30 millions de dollars de la Garantie de l'Habitat;

Assistance à la Mission de l'AID en Haïti pour appuyer les opérations de la Banque du Crédit Immobilier, nouvelle banque privée;

Assistance à la Mission de l'AID à la Jamaïque pour réaliser le projet d'urbanisation de quartiers intérieurs de Kingston, financé par des dons et des prêts à l'urbanisation de 15 millions de dollars; et

Assistance au Bureau Régional des Caraïbes de l'AID pour le développement économique, pour aider la Barbade à réaliser le projet "Initiatives Privées pour l'Habitat", financé par un prêt de 10 millions de dollars de la Garantie de l'Habitat.

Aide à la Formation

Le RHUDO forme les organismes du secteur public et du secteur privé, pour améliorer la gestion et mettre en valeur les capacités institutionnelles. Cette formation comprend:

L'aide au Département de la construction du *College of Arts, Science and Technology* de Kingston, à la Jamaïque. Le RHUDO apporte au Département son concours financier pour améliorer la qualité de son programme de formation pour les spécialistes de l'habitat et de l'urbanisation et pour créer un programme de vulgarisation pour l'industrie du bâtiment

Le financement de la participation de spécialistes des Caraïbes à des cours rapides d'urbanisation et de financement de l'habitat par des institutions

comme le *Massachusetts Institute of Technology*, l'Université de Californie à Berkeley, et le *National Council of Savings Institutions.*

Assistance Technique

Ce Bureau Régional a fourni une aide technique variée à sa stratégie régionale et à la réalisation de projets d'habitat et d'urbanisation. On note parmi les principaux projets qui ont bénéficié de cette aide:

Evaluation de la capacité du secteur marginal de fournir des logements pour les pauvres à la Jamaïque, à la Barbade, à St. Vincent et à la Dominique

Mise au point et réalisation de la stratégie nationale de l'habitat pour la Jamaïque

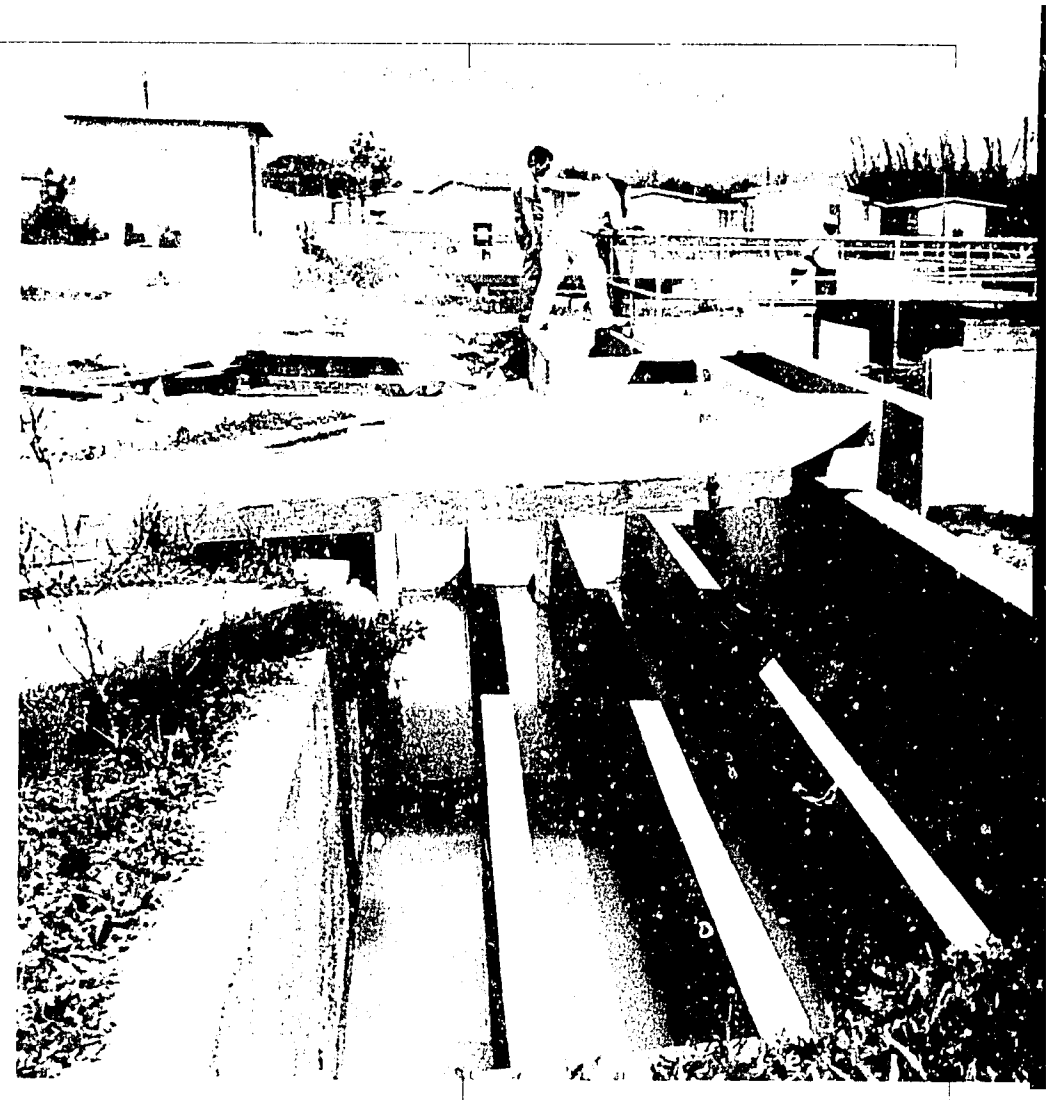
Gestion des opérations et du portefeuille à la Banque du Crédit Immobilier récemment fondée en Haïti, et réalisation de son programme pilote d'habitat avec un constructeur privé

- Aide à la *Restoration Company* de Kingston pour l'analyse financière, la rénovation, la gestion et le marketing des propriétés des quartiers intérieurs de la ville

- Révision des ordres d'urbanisation et réorganisation des fonctions de gestion et de planification au Département National de Planification Urbaine à la Jamaïque

- Développement du Fonds de Crédit Immobilier *(Housing Credit Fund)* de la Barbade comme prêteur d'hypothèques secondaires, dans le cadre de l'exécution du Projet Initiatives Privées dans l'Habitat.

La Privatisation en Jamaïca



Depuis l'adoption de la Politique Nationale de l'Habitat en 1982, le RHUDO a concentré ses efforts à la Jamaïque dans trois domaines: developpement des rôles du secteur public et du secteur privé dans l'habitat et l'urbanisation, établissement d'un système stable de financement de l'habitat, et accélération de la production et de la commercialisation de l'habitat.

En conséquence, le *secteur public* s'est défait des titres de logement, et il y a eu un mouvement vers une plus grande participation du secteur privé dans plusieurs domaines: production et financement d'habitat pour les personnes à faible revenu et à revenu moyen; expansion de l'urbanisation par le secteur privé pour inclure le redéveloppement des zones urbaines; et capitalisation des ressources du secteur privé grâce aux projets clés en main.

Le RHUDO a encouragé ces initiatives et ces tendances à la Jamaïque en maintenant le dialogue sur les politiques avec le secteur privé et le secteur public. Il s'occupe aussi de deux programmes importants: Le *Programme de la Jamaïque du Secteur Privé et le Programme d'Habitat Minimum (Jamaica Private Sector and Basic Shelter Programs), et le Projet d'Urbanisation des Quartiers Intérieurs de Kingston (Inner Kingston Development Project).*

Ces deux programmes prêtent 30 millions de dollars au Gouvernement de la Jamaïque en fonds de la Garantie de l'Habitat, par l'entremise de la *Corporation Caribbean Housing Finance.*

Ces prêts ont les buts suivants: 1) encourager le Gouvernement à changer son rôle en se détournant de la production et du financement directs de l'habitat pour faciliter l'investissement privé dans l'habitat à faible coût, grâce à des politiques rationnelles et des approches pragmatiques; 2) à augmenter la participation du secteur privé dans la conception, la construction, la commercialisation et la vente des logements et des services connexes, grâce à des programmes d'amélioration du lotissement, de trames d'accueil, d'amélioration de l'habitat, de cellules élémentaires et autres solutions d'habitat à faible coût; et 3) à étendre les opérations de financement de l'habitat à faible coût de la *Caribbean Housing Finance Corporation* (CHFC), en s'appuyant sur les institutions de prêt du secteur privé pour faire les prêts et en assurer le service, pour les foyers à revenu faible ou moyen.

La CHFC, organisme para-étatique constitué en société, est l'emprunteur et l'institution fiduciaire centrale pour le projet. Elle prête les fonds du programme aux institutions privées qui s'occupent d'urbanisation, y compris les Coopératives de Credit, les banques privées et les entreprises du bâtiment.

Il y a plusieurs approches à l'utilisation des fonds du programme. Par exemple, la *Jamaica Cooperative Credit Union League* accorde des prêts pour l'amélioration du logement qui seront escomptés par la CHFC. La

Station de traitement des eaux usées pour le lotissement "début de logement" à Savanna-la-Mar (Westmoreland).

Teachers' Cooperative Credit Union, une des Coopératives de Crédit les plus importantes de Kingston, a demandé 2 millions dollars pour l'amélioration du logement de ses membres. Les entreprises privées du bâtiment ont aussi fait des propositions pour la construction d'unités d'habitation pour les groupes à faible revenu dans toute la Jamaïque.

Parmi les innovations du programme, on note la confiance dans les organisations basées dans la communauté, afin de présenter collectivement plus de solvabilité pour les personnes à faible revenu qui demandent des prêts pour améliorer leur logement ou pour une construction neuve. Le Gouvernement, le RHUDO et la CHFC lancent des programmes pilotes de ce type auprès des organisations religieuses locales et du système de Coopérative de Credit, qui a une vaste portée. Le premier projet pilote a été réalisé à Mizpah, au centre de la Jamaïque. Les Coopératives de Crédit de Montego Bay et de Westmoreland ont aussi commencé à choisir les organisations appropriées, basées dans la communauté, en suivant les critères de sélection déterminés. Cette même Coopérative de Crédit de Montego Bay projette de servir aussi de promoteur, dans le cadre du programme du secteur privé. Elle réalisera des logements à bon marché pour ses membres.

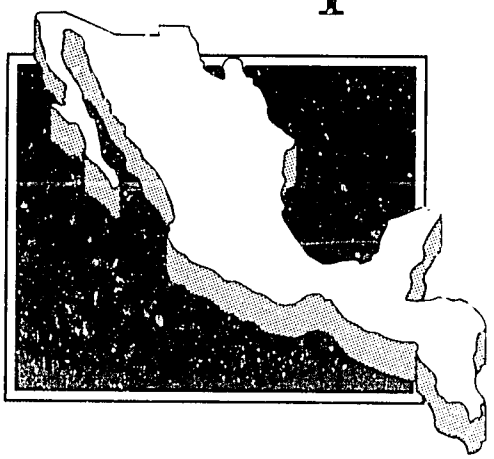
De plus, le programme a facilité la révision du règlement concernant la liquidité et les réserves de la Banque Centrale, ainsi que les plafonds des taux d'intérêt foncier et les obligations de retenue de l'impôt à la source, pour les banques qui participeront au programme. Cela devrait avoir pour résultat d'utiliser au maximum les fonds et les rentrées du programme pour fournir un nombre toujours grandissant de solutions pour l'habitat.

Le Projet d'Urbanisation du Centre de Kingston consiste en un don et un prêt de 15 millions de dollars de l'AID à la *Kingston Restoration Company*, un promoteur privé, et à la *Urban Development Corporation*, un promoteur public d'infrastructure. Les fonds du projet seront utilisés pour créer des emplois et stimuler l'investissement privé du centre de Kingston.

La *Kingston Restoration Company* fournit le financement pour la rénovation de l'espace pour petites usines et entreprises commerciales, pour l'administration d'un programme de prêt pour l'expansion des petites entreprises, et pour la participation des habitants des communautés locales à la zone d'urbanisation. La *Urban Development Corporation*, avec financement de l'AID, fournit l'infrastructure et les améliorations connexes, y compris un centre de transports, au centre de Kingston.

Le programme fournit l'infrastructure et les améliorations connexes au centre de Kingston, ce qui encourage les efforts de réhabilitation des entreprises.

Amérique Centrale



En Amérique Centrale, l'agriculture représente plus de la moitié de la population active dans tous les pays, sauf au Costa Rica, mais elle ne représente pas plus de 20 à 30 pour cent du produit national brut. Bien que l'agriculture reste importante, l'activité économique non agricole domine donc la production et les revenus nationaux. ■ Pour les quatre pays, le total de la population qui reçoit l'aide de l'AID dépasse les 19 millions. Le taux de croissance de la population est élevé, et le taux de croissance de la population urbaine est encore plus élevé. Un total de 42% de la population est urbaine, et le Salvador et le Costa Rica doivent atteindre à une majorité de population urbaine dans un proche avenir. Le chômage et le sous-emploi urbains ont considérablement augmenté, jusqu'à des niveaux de 40% au Guatemala et au Honduras. ■ Le secteur officiel ne fournit qu'une fraction de l'habitat nécessaire pour répondre aux besoins minimums. La crise économique et fiscale continue à créer de sévères problèmes dans les systèmes locaux de financement de l'habitat dans tous les pays.

Dans tous les pays de l'Amérique Centrale, l'AID se sert des fonds de la Garantie de l'Habitat, appuyés par des fonds d'aide au développement et de soutien économique, pour augmenter la participation du secteur privé, améliorer le recouvrement des coûts, réduire les normes et persuader les bailleurs de fonds d'adopter les taux d'intérêt du marché afin de créer un système de financement de l'habitat durable.

Guatemala

Au Guatemala, la construction de logements est toujours inférieure à la demande; la production est même inférieure à celle du reste des pays d'Amérique Centrale. Avec le gouvernement Cerezo, l'habitat a de nouveau la priorité. A la fin de 1986, le Gouvernement du Guatemala et l'AID ont signé l'accord d'exécution pour un prêt de 10 millions de dollars de la garantie de l'habitat. Grâce à un prêt de formation régional à l'Institut de l'Amérique Centrale pour l'Administration des Affaires, 77 Guatémaliens ont reçu une formation à court terme dans les domaines de la gestion municipale, du financement du logement, et des politiques régionales de l'habitat. Le Gouvernement du Guatemala a reçu une assistance technique pour analyser l'effet de la législation sur le financement du logement social.

Cette année, le RHUDO a effectué des changements de politique importants dans le secteur de l'habitat du Guatemala. La Banque centrale a porté les taux d'intérêt jusqu'à 14%, et l'organisme de garantie des hypothèques a adopté une politique de taux d'intérêt variable. Ces changements ont fait augmenter la participation du secteur privé à l'habitat, étant donné qu'ils répondent à la combinaison de l'inflation et des plafonds des taux d'intérêt qui avait auparavant réduit la participation du secteur privé à l'habitat. La Banque de Développement Municipale a aussi augmenté le plafond de son taux d'intérêt, et en vertu d'une nouvelle législation recevra 8% des recettes fiscales pour financer le développement municipal. Les municipalités ont augmenté les tarifs pour l'eau potable et les égouts de 70%. Ces augmentations relèvent le recouvrement des coûts d'entretien et permettent l'extension des services à d'autres zones à faible revenu. La *National Public Housing Authority* a accepté de diminuer la construction du secteur public et d'insister sur la construction par le secteur privé, ainsi que sur la livraison et la vente par celui-ci des logements qui ont été financés par l'Autorité.

Belize

A Belize, l'AID continue à financer les prêts à l'amélioration de l'habitat. Depuis 1985, l'AID a financé plus de 740 prêts de ce type. Pour l'exercice budgétaire de 1987, les versements de près de 500 000 dollars dépassent tous les versements annuels antérieurs.

El Salvador

La situation de l'habitat au Salvador reste critique. Le déficit en logements, important historiquement à cause de la migration loin des zones de conflit et du manque d'investissement privé, a été récemment multiplié par le récent tremblement de terre.

En 1987, l'AID a financé une série d'évaluations des institutions pour clarifier les rôles appropriés et les changements de politique nécessaires pour la myriade d'organismes de l'habitat. Le tremblement de terre a recentré l'attention de l'AID sur les besoins immédiats qui en ont découlé. L'assistance de l'AID a les buts suivants:

- coordonner les efforts internationaux pour répondre aux besoins urgents en habitat et en infrastructure
- concevoir un plan à moyen terme pour régler les besoins en logements permanents et pour encourager la coordination dans ce secteur.

Un montant de 30 millions de dollars a été fourni pour les secours d'urgence à l'habitat, avec une somme supplémentaire de 36,5 millions donnée pour l'habitat dans un nouveau programme de reconstruction financé par la Mission.

Honduras

En 1987 au Honduras, l'AID a financé la construction de 417 unités urbaines neuves, l'extension de l'adduction d'eau et des services de voirie, ainsi que le pavage des rues principales pour servir 11 000 familles.

Un total de 41 Honduriens ont bénéficié cette année de la formation, financée par un don régional pour la formation de l'AID, par l'entremise du *Central American Institute for Business Administration* et le Bureau d'Amérique Latine. Cette formation a porté sur les politiques régionales de l'habitat, le financement de l'habitat, et le développement municipal. L'assistance technique importante a permis de réaliser le programme de réhabilitation dans les villes secondaires.

A la fin de 1986, le Gouvernement du Honduras a signé un nouveau Prêt de Garantie de l'Habitat de 42,5 millions de dollars. Sur cette somme, 25 millions seront utilisés pour promouvoir les politiques suivantes:

- développer le rôle prédominant du secteur privé dans la production et le financement de tous les logements, y compris ceux à bon marché
- continuer à soutenir les municipalités de Tegucigalpa et de San Pedro Sula pour élargir les services d'adduction d'eau et de voirie aux quartiers à faible revenu
- insister sur la nécessité du recouvrement des coûts
- soutenir le développement des petites municipalités comme le mécanisme qui permet de réaliser ces services pour ces communautés.

Costa Rica

La production de logement au Costa Rica dépasse celle de tous les autres pays d'Amérique Centrale. En 1987, l'AID, par l'entremise des programmes de tranches d'accueil, le secteur privé et les organismes d'infrastructure ont fourni un logement neuf ou réhabilité à plus de 4 500 familles. Le dialogue sur les politiques de l'habitat a les objectifs suivants: réduire les normes; minimiser les subventions; distribuer plus équitablement les logements à faible coût entre les municipalités plus petites mais croissantes dans la banlieue de San José; et coordonner les activités des 36 institutions qui fonctionnent actuellement dans le secteur.

Le développement des institutions et le dialogue sur les politiques ont été favorisés par la création d'un programme pilote d'infrastructure dans les villes secondaires et par l'assistance technique et la formation.

Un total de 128 Costa Ricains ont bénéficié de la formation concernant le développement municipal et les politiques régionales de l'habitat.

En 1986, la Banque Municipale de l'Habitat a augmenté son taux d'intérêt à 10%, a accepté de lier les futurs investissements d'infrastructure à la construction d'habitat à bon marché, a élargi la participation du secteur privé pour inclure la conception, la supervision et la réalisation des projets d'infrastructure, et a augmenté les taux d'intérêt locaux dans les municipalités.

En 1987, la majorité de l'aide à l'habitat de l'AID a eu pour but d'aider la Banque Nationale de Crédit Foncier, créée en 1986, à fonctionner plus efficacement, à terminer l'évaluation en collaboration avec l'AID du programme du secteur privé, en vue d'aider au relèvement du système d'épargne et de prêts du Costa Rica, et d'organiser la collaboration de l'AID avec le programme d'infrastructure, par l'entremise des municipalités.

C.A.B.E.I.

Après un an de négociations complexes, l'AID et la Banque d'Amérique Centrale pour l'Intégration Economique (C.A.B.E.I.) ont signé l'accord d'exécution pour un programme régional quinquennal de 89 millions de dollars, pour financer des solutions pour l'habitat à bon marché et l'infrastructure de base pour les pauvres des zones urbaines. Le financement provenant de ce programme mobilisera les moyens privés et publics sous-utilisés pour l'amélioration de l'habitat et de l'infrastructure au Costa Rica, au Salvador, au Guatemala et au Honduras.

Le programme continuera à assurer le financement de l'habitat pour la région et ajoutera un nouveau financement pour l'infrastructure de la communauté. Il autorisera aussi la C.A.B.E.I. à recapitaliser ses fonds pour l'immobilier. Des dons connexes aideront à réaliser un programme d'assistance technique et de formation.

Une somme de 25 millions de dollars en nouveaux fonds de garantie de l'habitat a été autorisée pour cet effort en 1987.

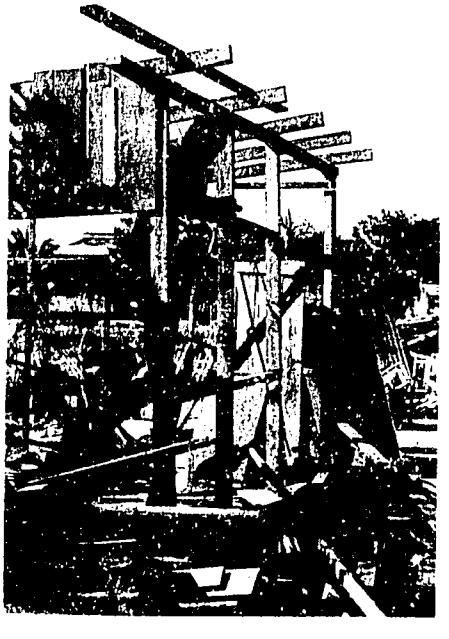
Terrains Viabilisés Pour Les Familles a Faible Revenu au Honduras

Bien que le Honduras soit un pays à prédominance rurale, il n'a pas échappé aux pressions de l'urbanisation. La population urbaine du Honduras passera d'un peu moins de 30% à plus de 35% du total de la population d'ici la fin du siècle. Le taux de croissance urbaine est de 5% par an, alors que le taux de croissance national du Honduras est de 3%. Cette urbanisation rapide affecte les habitants à faible revenu, qui sont souvent exclus des programmes de crédit officiels.

L'urbanisation rapide a aussi provoqué un manque de terrains et de logement à bon marché pour les pauvres des zones urbaines. Le secteur marginal a été en grande partie ignoré par les organismes nationaux et municipaux, aboutissant à la croissance des établissements de squatters, qui n'ont ni mode de possession sûr, ni services d'infrastructure de base. Cela a aussi exacerbé les tensions entre les propriétaires fonciers et les squatters.

San Pedro Sula, centre industriel et commercial sur la côte Nord du Honduras, avec 325 000 habitants, est la seconde grande ville du pays. Avec un taux de croissance estimé à 7,5%, San Pedro Sula a la croissance la plus rapide du Honduras. Cette ville essaie de fournir des terrains viabilisés à bon marché aux habitants à faible revenu, tout en garantissant une compensation suffisante aux propriétaires dont les terrains sont sous-utilisés. Ce projet fournit des terrains, l'infrastructure, et le financement et reconnaît que le secteur privé officiel et le secteur privé marginal doivent être tous deux responsables du logement.

L'objectif est d'améliorer le mode de possession ainsi que l'infrastrucure dans les quartiers à faible revenu. Le Projet Calpules était conçu à l'origine comme un projet pour reloger environ 1 000 familles qui vivaient dans les zones d'inondation sur les rives du fleuve. Au cours de l'exécution du projet, la municipalité a réalisé le potentiel de ce genre de projet pour augmenter les terrains urbanisés disponibles pour les pauvres, et a élargi le projet en conséquence.



En haut: A Calpules, les enfants ont maintenant accès à l'eau potable, ce qu'ils n'avaient pas où ils vivaient auparavant. En bas: Des habitants de Barrio La Guardia abattent une maison.

En juillet 1986, le maire de San Pedro Sula a participé à un séminaire sur l'habitat et l'urbanisation parrainé par l'AID au *Massachusetts Institute of Technology;* à la suite de cela, la municipalité de San Pedro Sula a créé un programme pour offrir des terrains viabilisés en un lieu nommé Calpules. Ce programme repose sur les principes suivants:

- Le succès d'un nouveau projet d'urbanisation dépend de la participation de la population qui en bénéficie, depuis la sélection initiale du site jusqu'au mécanisme pour réaliser le projet;

- Les bénéficiaires doivent pouvoir conserver l'identité et les structures antérieures de leur communauté, et toutes les communautés doivent être libres de choisir leurs propres responsables, ce qui est particulièrement important dans les projets de réimplantation. Les coûts de l'habitat doivent être compétitifs avec ceux de leur habitation précédente. Il faut élever le niveau des services de base;

- Les normes de l'habitat doivent permettre un développement progressif de l'habitat compatible avec les conditions économiques des habitants.

Dans le Projet de Calpules, la ville a servi d'intermédiaire entre la population bénéficiaire et le propriétaire d'un grand domaine inutilisé. La municipalité fournit l'infrastructure de base, comme les routes d'accès et les rues, l'eau potable, la voirie, l'éclairage des rues, et elle offre son assistance pour la réimplantation. La municipalité fournira un financement aux bénéficiaires pour le remboursement des coûts de l'investissement des services publics sur une période de cinq ans. L'AID est en train d'examiner comment on pourrait fournir des Fonds de la Garantie de l'Habitat à San Pedro Sula, pour élargir ce programme.

La ville consulte les bénéficiaires sur la sélection des sites et l'attribution des lots particuliers. Après la réalisation des rues par la municipalité, les bénéficiaires préparent le terrain pour la réimplantation. Dans la plupart des cas, la municipalité a déjà installé le système d'adduction d'eau, avec branchement sur chaque parcelle, avant l'occupation du terrain.

Lorsque les habitants veulent s'installer avant que le branchement individuel soit effectué, ils construisent des puits avec des colonnes d'alimentation publiques comme une mesure d'interim. Dans tous les cas, les robinets individuels sont installés au plus tard une semaine après l'installation des familles. Pour installer les égoûts, on attend que presque toutes les familles aient emménagé. La municipalité emploie des membres du site du projet pour les travaux de construction.

Les habitants sont responsables de la police du site et de la construction des autres installations publiques, comme une école provisoire. La municipalité coordonne les soins médicaux, le contrôle de la malaria et les dons venant de personnes et d'entreprises du secteur privé pour construire les écoles et les installations médicales.

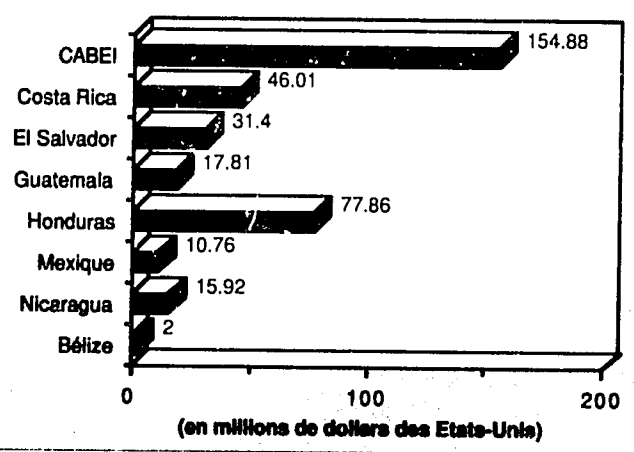
La municipalité supervise la réimplantation et aide les habitants avec les transports jusqu'au nouveau site. Les emprunteurs, qui signent avec le propriétaire du terrain des contrats de vente garantis par la municipalité, doivent verser 20 dollars par mois pendant cinq ans pour rembourser les coûts de la parcelle viabilisée. Les versements sont faits actuellement à un agent de recouvrement qui transmettra ultérieurement cette fonction à une banque locale. Les montants dus au propriétaire d'origine et à la municipalité sont ensuite transmis à chacun. Ce sont des prêts au taux du marché et les versements sont compétitifs avec ceux que paient, pour des services semblables, les squatters qui achètent leur parcelle aux anciens propriétaires du terrain.

En décembre 1987, 1 600 familles devraient bénéficier de ce programme. Soixante-sept pour cent des familles ont des revenus mensuels de moins de 154 dollars, ce qui les place dans le décile le plus bas de la population de San Pedro Sula. Les familles sont chargées de démanteler leur habitation sur le site antérieur et de la réassembler sur leur nouvelle parcelle. La ville n'impose aucune norme de construction minimum; ce qui fait que la qualité de l'habitat ne diffère peut-être pas de celle du site original; mais les habitants sont maintenant des occupants légitimes et ils bénéficient des services publics de base, ce qui les encourage à investir dans l'amélioration de leur logement.

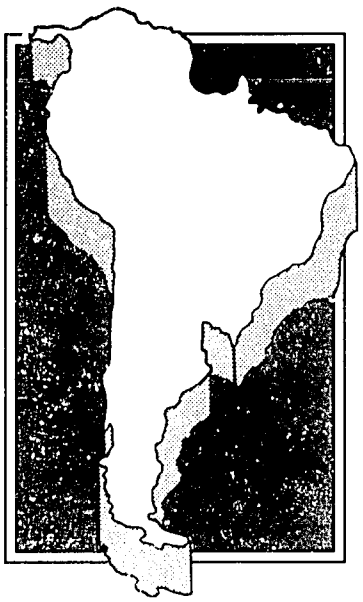
La réponse des propriétaires fonciers privés comme celle des squatters illustre le succès de ce projet. Les propriétaires commencent à offrir leurs terrains inutilisés à la ville à des fins semblables. Les communautés de squatters demandent de plus en plus des terrains viabilisés avec sécurité du mode de possession, comme à Calpules. L'administration Municipale espère que ce type de collaboration entre le secteur public et le secteur privé aboutira à une augmentation des terrains viabilisés suffisante pour satisfaire les besoins de toutes les familles.

Répartition des Prêts de Garantie de l'Habitat 1963-1987

Amérique Centrale



Panama et l'Amerique du Sud



Cette région comporte une grande diversité climatique, économique et culturelle. Plusieurs phénomènes importants contribuent à modifier les programmes eux aussi variés de la région. ◘ *Changements démographiques rapides.* Beaucoup des pays de la région sont en train de devenir des sociétés urbaines plutôt que rurales, avec les moyens de production maintenant concentrés dans les zones urbaines importantes. ◘ *Augmentation du rythme d'urbanisation.* Les zones périphériques de la capitale, des villes secondaires et des villes tertiaires croissent rapidement. Les invasions de terrain et les établissements spontanés mettent à l'épreuve l'adaptabilité des systèmes administratifs, légaux et économiques existants. ◘ *Mouvements démocratiques.* De nombreux pays se tournent verses autorités locales et les institutions politiques locales pour développer et renforcer leurs moyens de répondre aux besoins des familles des zones urbaines. ◘ *Problèmes financiers.* Beaucoup de pays de la région ont de graves problèmes économiques et des problèmes relatifs au service de la dette, ce qui les oblige à chercher des solutions pour le développement et les problèmes urbains avec des ressources en diminution. ◘ *Fortes institutions de l'habitat.* La plupart des pays d'Amérique Latine ont des institutions de l'habitat privées et énergiques qui peuvent jouer un rôle important face aux problèmes des pauvres des zones urbaines.

Le Bureau de l'Habitat et du Développement Urbain travaille avec les institutions d'habitat en Amérique Latine depuis 25 ans. Il a joué un rôle important dans la création de systèmes d'épargne et de prêts dans toute la région et a canalisé des ressources de prêts importantes vers les institutions du secteur public qui offrent l'habitat et les services aux familles à faible revenu.

Le Bureau Régional de Panama et de l'Amérique du Sud, situé à Panama, a collaboré avec les institutions d'habitat privées comme avec les institutions d'urbanisation publiques pour améliorer leurs capacités administratives et politiques. Le RHUDO développe les relations avec les institutions du secteur privé et du secteur public qui sont intéressées par l'idée d'orienter leur production vers les familles à faible revenu. Les programmes sont aussi réalisés avec les institutions du secteur public. Les programmes actuels dans cette région s'élèvent à près de 200 millions de dollars.

En Argentine, en Colombie et au Brésil, où le RHUDO a des programmes de coopération technique, son Centre de Formation d'Amérique Latine a organisé des séminaires sur des thèmes comme *Rôle du Secteur Marginal dans la Production de l'Habitat* pour les hauts fonctionnaires d'institutions publiques et privées.

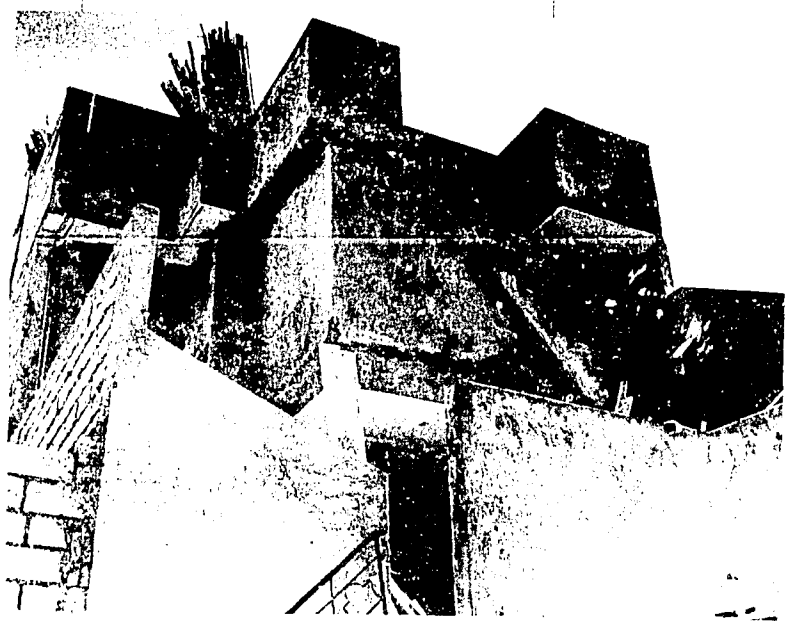
Stratégie Régionale

Le Bureau Régional de Panama s'attache de plus en plus à éliminer les obstacles à la production d'habitat et de services pour les groupes du secteur marginal. Il continue à collaborer avec les institutions du secteur public comme avec celles du secteur privé, offrant une assistance technique, des ressources financières et une formation destinée à aider les pays à régler leurs problèmes d'habitat et d'urbanisation. Ce RHUDO attache une haute priorité aux questions des politiques de l'habitat et de l'urbanisation.

Les projets dans cette région prouvent l'insistance du RHUDO sur: l'équilibre des rôles entre le secteur privé et le secteur public pour le financement de la production de l'habitat; l'assistance au secteur marginal dans ses efforts d'auto-assistance; l'utilisation accrue des ressources locales pour produire un habitat à bon marché; des normes réalistes pour l'infrastructure et pour l'habitat, afin de rendre le logement plus accessible aux groupes à faible revenu; et l'amélioration des moyens des municipalités pour fournir des services à ces groupes.

Panama

Les récents changements de la législation panaméenne et la saturation du marché de l'habitat à coût élevé ont créé un environnement qui est plus favorable aux initiatives privées dans l'habitat à bon marché ou modéré. Le nouveau programme d'habitat à bon marché du secteur privé, pour 25 millions de dollars, a commencé cette année en réponse à cette nouvelle situation. Grâce à ce programme, c'est la première fois que les banques commerciales et les crédits fonciers privés financent l'habitat à bon marché. Les institutions participantes bénéficient d'une formation et d'une assistance technique.



Unités en voie d'achèvement au titre du *Programme de Logement Integre et d'Urbanisation*, à Solanda (Equateur).

Le RHUDO continue à collaborer avec le ministère du logement qui est en train d'exécuter un programme de 25 millions de dollars autorisé antérieurement. Ce programme finance environ 9 500 solutions du logement, y compris des appartements de réhabilitation urbaine et des parcelles viabilisées. Depuis la fin des années 70, le secteur public a engagé une plus grande partie de ses ressources pour les familles à faible revenu et le Gouvernement de Panama a fait plusieurs réformes et pris plusieurs décisions politiques pour renforcer le fondement financier de la Banque Nationale de Crédit Immobilier, sa principale institution financière pour l'habitat à bon marché.

Equateur

Le secteur public et le secteur privé sont tous les deux en train de réaliser des programmes d'habitat. Le secteur public a terminé la moitié de son programme de 20 millions de dollars, "Programme Intégré d'Habitat et d'Urbanisation de Solanda", et plus de la moitié de son programme de 25 millions dans tout le pays, "Programme d'Habitat à Bon Marché de l'Equateur". Aux termes de ces programmes, des prêts seront financés pour 6 000 unités neuves et environ 6 500 réhabilitations de logement.

Les institutions financieres du secteur privé et la Banque de Crédit Foncier de l'Equateur ont commencé des projets de financement dans le cadre du programme "Programme National pour la Production d'Habitat", de 30 millions de dollars.

Le RHUDO et la Mission mettront au point un ensemble de politiques visant à aider plus de familles à faible revenu à obtenir un mode de possession assuré, les services d'urbanisation de base, et un habitat à bon marché; les politiques adoptées permettront aussi d'aider les institutions de l'habitat à créer de nouveaux marchés.

Bolivie

Après un hiatus de plusieurs années dû aux sévères problèmes économiques de la Bolivie, l'AID participe de nouveau à un programme d'habitat à bon marché dans ce pays. Les prêts et l'assistance technique soutiendront le système privé d'épargne et de prêt, l'institution la plus importante du pays pour le financement de l'habitat.

L'appui technique a aussi aidé le Gouvernement à mettre au point une politique de l'habitat liée à son programme de revitalisation économique.

Une évaluation de l'urbanisation sera la première étape dans la préparation d'une stratégie de l'urbanisation, pour répondre aux changements démographiques importants, changements provoqués en grande partie par l'évolution dans l'industrie minière.

Pérou

L'AID appuie plusieurs institutions du secteur public qui s'occupent de l'assainissement des établissements spontanés connus sous le nom de *pueblos jovenes*. L'assistance en capitaux et en techniques soutient: 1) la reconstruction après une grave inondation; 2) le transfert des responsabilités pour la production et le financement des unités de logement achevées, du gouvernement au secteur privé; 3) la mise en valeur du secteur marginal, avec le Gouvernement fournissant des terrains viabilisés; et 4) une banque pour les matériaux de construction.

Le Progamme De Cooperation Technique De Colombie

Le Bureau Régional pour Panama et l'Amérique du Sud a créé plusieurs programmes de coopération technique avec les pays en développement plus avancés dans la région. Au cours de l'exercice budgétaire de 1987, le plus important de ces programmes s'est déroulé en Colombie; le RHUDO a attribué environ 70 000 dollars pour les séminaires régionaux et l'assistance technique. Cet effort en Colombie a bénéficié d'un appui concentré, à cause des nombreuses demandes d'aide du Gouvernement, et parce que les institutions colombiennes représentent des modèles utiles pour les autres pays de la région. Par exemple:

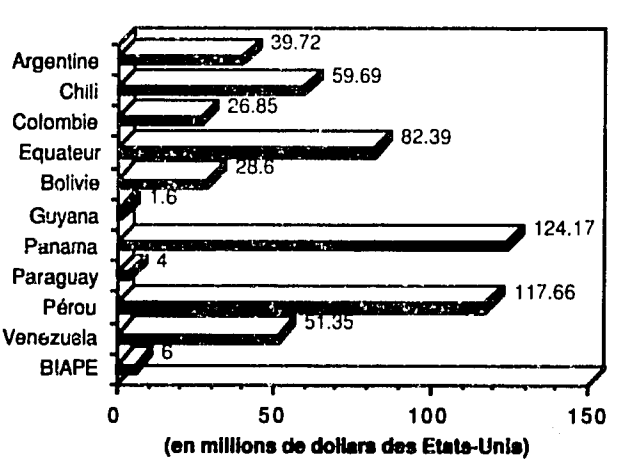
- Les activités parrainées par le RHUDO ont fait une publicité positive à l'AID et engendré une attitude favorable, à de moindres frais;
- Les efforts faits en Colombie ont mis à profit les relations de longue durée avec les institutions Colombiennes clés;
- On a insisté sur l'échange d'information au niveau des politiques et au niveau technique, plutôt que sur les transferts directs de ressources;
- Le RHUDO permet à des spécialistes éminents de l'habitat et de l'urbanisme de toute l'Amérique Latine de se rencontrer pour étudier les problèmes importants;
- Les institutions participantes, publiques et privées, ont assumé une part importante des coûts des séminaires et autres activités qui ont été réalisées en Colombie.

Le programme de coopération technique consiste en activités régionales et en assistance technique à court terme, fournie en réponse à des demandes spécifiques. Le Gouvernement de Colombie a demandé l'assistance de l'AID pour préparer les stratégies urbaines et régionales, et pour aider les municipalités à assumer de plus grandes responsabilités pour les décisions d'investissement local. Au cours des dernières années, le Gouvernement de Colombie a promulgué des lois qui décentralisent les responsabilités administratives et financières vis-à-vis des institutions régionales et aux municipalités. Une de ces lois transfère aux municipalités la moitié de la taxe nationale à la vente; d'ici 1990, les municipalités recevront environ 125 millions de pesos de nouveaux revenus. A cause de l'importance de cette initiative, l'AID a collaboré avec le Gouvernement pour développer la formation dans les zones de la gestion des finances municipales, de la conception des projets et de l'étude de faisabilité.

Le Gouvernement a demandé à l'AID de l'aider pour: 1) mettre au point sa stratégie nationale de développement urbain et régional, et 2) pour appliquer les methodes de l'analyse régionale afin d'aider les sociétés régionales et les institutions d'aménagement provinciales à définir et à préparer des plans d'investissement pour stimuler et appuyer la croissance économique. Le RHUDO a fourni des spécialistes consultants à court terme pour aider le Département National de l'Aménagement du Territoire et pour collaborer avec les sociétés régionales, pour créer un modèle régional d'aménagement dérivé du modèle Fonctions Urbaines dans le Développement Rural.

Répartition des Prêts de Garantie de l'Habitat 1963-1987

Panama et Amérique du Sud



M. Jim Smith, Représentant de l'USAID à Bogota, M. Miguel Alfonso Merino Gordillo, Ministre du Développement Economique, et M. William Gelman, Chef du RHUDO pour Panama et l'Amérique du Sud, assistent à un séminaire tenu à Bogota en février 1987 sur le marché hypothécaire secondaire.

Le principal contact du RHUDO en Colombie est la Banque Centrale de Crédit Immobilier (BCH). Grâce à une relation réciproque, l'expérience de la banque sert de leçon aux autres institutions, étant donné que la BCH est une des institutions du secteur public pour l'habitat et l'urbanisation qui a le plus de succès dans la région. Cette Banque est financièrement saine, effectue des prêts directs pour les services d'habitat, joue un rôle important dans le marché des hypothèques secondaires dans le secteur, et a mis au point des programmes expérimentaux originaux dans plusieurs domaines importants. Par exemple, elle comporte un Fonds Financier pour l'Urbanisation qui est en train de devenir le prêteur principal des municipalités pour la rénovation urbaine, l'urbanisation des terrains et l'infrastructure. Les expériences de la BHC dans le marché des hypothèques secondaires de Colombie ont été étudiées au cours d'un séminaire régional à Bogota.

Un autre séminaire régional qui a eu lieu en Colombie, et qui portait sur le secteur marginal, a offert aux participants venus des pays de la région la possibilité d'examiner les réussites et les problèmes liés à la coordination d'une série d'institutions publiques et privées qui s'efforcent d'améliorer et d'urbaniser des agglomérations marginales importantes, dans ce cas, le District d'Aguablancas à Cali. Une des institutions les plus intéressantes participant à ce projet est la Fondation Carvajal, fondation sans but lucratif, qui a été le moteur pour la création de coopératives alimentaires qui vendent à prix de gros, et d'un programme de prêt pour les petites entreprises dans le District. Cette Fondation parvient à un recouvrement total des coûts et offre un exemple frappant d'une des façons dont le secteur privé peut participer aux services aux zones à faible revenu. Au total, dix institutions participent au Projet Aguablancas. La BCH offre des prêts pour l'assainissement de l'habitat, la Municipalité de Cali fournit les services d'infrastructure, et l'organisation communautaire CONSTRUYAMOS organise l'autoconstruction par les familles. Ces organisations ont mis au point un plan de travail et ont signé un accord modèle global qui décrit le rôle et les responsabilités de chacun.

Des ressources limitées sont disponibles pour la formation régionale et l'assistance technique. Des ressources supplémentaires ont été mises à disposition par le Gouvernement de Colombie et par le bureau de l'AID en Colombie, pour élargir la portée des activités parrainées par le RHUDO. Les Missions et les institutions privées de toute la région ont également envoyé des participants aux séminaires qui se sont déroulés en Colombie. La combinaison de ces ressources a permis de doubler les ressources programmées par le RHUDO.

Rapport Financier

Au terme de l'exercice s'achevant le 30 septembre 1987, le Programme de Garantie de l'Habitat avait un actif net de 102,3 millions de dollars. Le total des recettes toutes sources confondues se montait pour l'exercice à 15,3 millions de dollars, soit environ 2 millions de dollars de plus que pour l'exercice précédent.

Durant l'exercice de 1987, le total des fonds autorisés par le Congrès s'est maintenu au chiffre de 2,18 milliards de dollars, mais le montant affecté aux contrats a augmenté pour s'établir à 1,58 milliard de dollars pour 158 projets. Ceci représente une augmentation de 10 projets et 122 millions de dollars de plus que pour l'exercice précédent. A la fin de l'année, les fonds autorisés mais non encore sous contrat avaient diminué et se montaient à 580 millions de dollars pour 46 projets. Le total des autorisations disponibles au 30 septembre 1987 était de 237,7 millions de dollars par rapport à 313,8 millions de dollars pour l'exercice précédent.

Durant l'exercice budgétaire de 1987, des autorisations totalisant 145,5 millions de dollars ont été accordées pour de nouveaux projets et des modifications. Les dépenses administratives, services contractuels compris, se sont montées à 6,4 millions de dollars avant pertes sur créances, soit 42 pour cent du revenu total pour l'exercice et moins de 0,5 pour cent du total des contrats en portefeuille au titre de la Garantie de l'Habitat.

AUTORISATION DE PASSATION DE CONTRATS
au 30 septembre 1987

I. AUTORISATION DU CONGRES

Garanties de l'Habitat dans le monde

1. FAA 1969 (Sections 221 et 222)	$ 2 158 000 000	
2. Autorisations antérieures (Section 223 d)	25 100 000	
TOTAL AUTORISATIONS DU CONGRES		$ 2 183 100 000

II. REMBOURSEMENTS

1. Sections 221, 222 et 223 d	$ 237 161 741	
2. Moins: Section 223 d (Non disponible pour nouvelles garanties)	20 871 427	
REMBOURSEMENTS NETS		$ 216 290 314

III. ETAT DU PROGRAMME

		Nombre de prêts	Montant en dollars
A. NOMBRE TOTAL PRETS AUTORISES			
1. Nombre total de projets autorisés et sous contrat			
	Afrique	21	$ 184 067 064
	Asie	18	254 753 566
	Amérique Latine	99	790 385 692
	Proche-Orient	20	352 692 798
	TOTAL	158	$ 1 581 899 120
2. Nombre total de prêts autorisés mais non encore sous contrat			
	Afrique	7	90 364 000
	Asie	4	70 000 000
	Amérique Latine	14	180 998 234
	Proche-Orient	13	184 300 000
	Inter-Régional	8	54 594 000
	TOTAL	46	580 256 234
B. Nombre total de prêts autorisés		204	$ 2 162 155 354
C. Total des autorisations disponibles			$ 27 234 960

BUREAU D'HABITAT ET DEVELOPPEMENT URBAIN SITUATION FINANCIERE

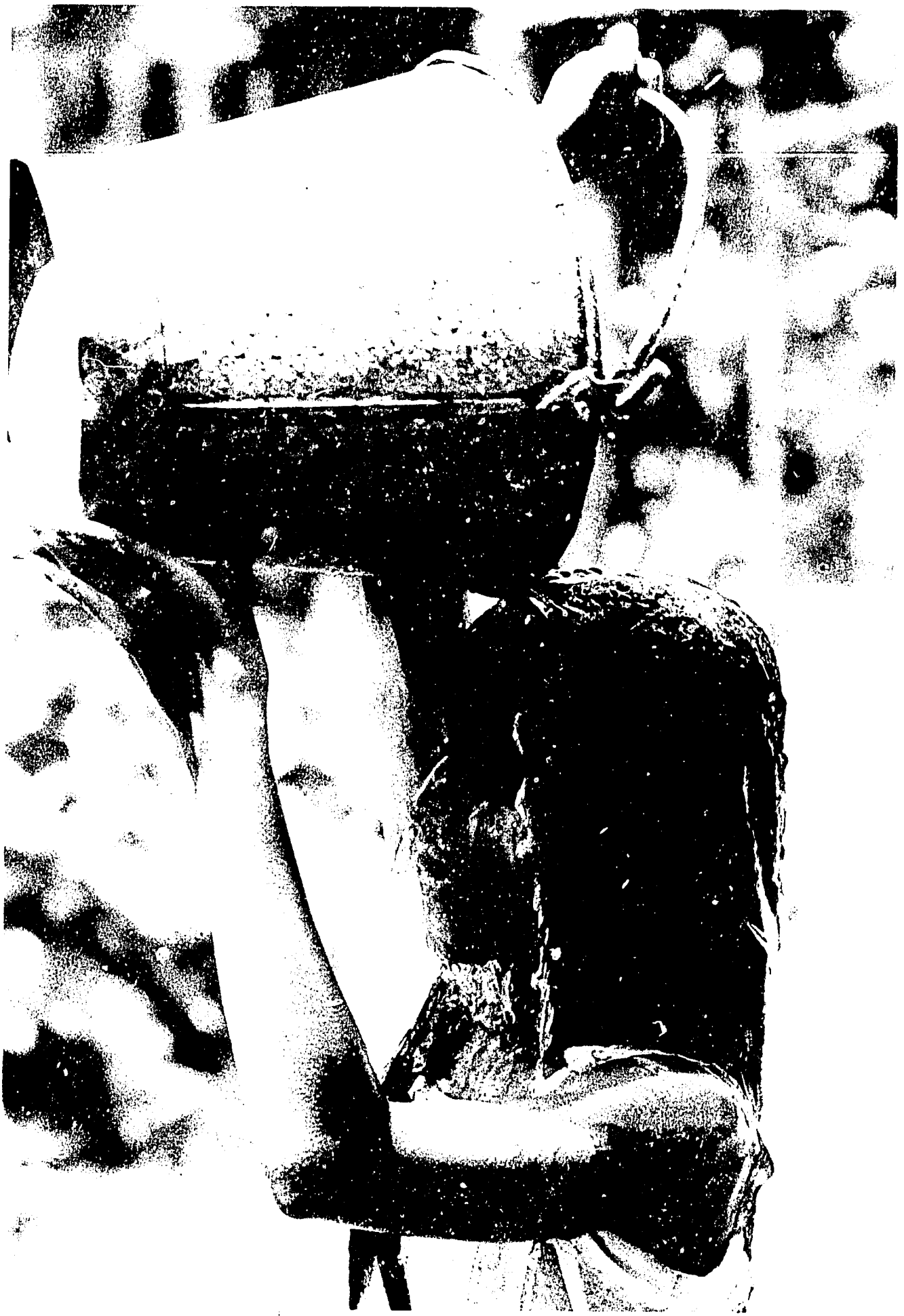
Au 30 Septembre 1987

ACTIF		
Fonds déposés au Trésor des Etats-Unis	$ 12 743 539	
Obligation des Etats-Unis moins primes d'émissions non amorties	3 169 891	
Redevances cumulées à recevoir	3 880 755	
Intérêts à recevoir sur les créances reportées	4 474 602	
Redevances additionnelles à recevoir sur arriérés moins dégrèvements	8 910 752	
Avances	49 178	
Effets à recevoir	72 561	
Créances subrogées à recevoir	61 081 631	
Créances reportées à recevoir	31 266 304	
Mobilier et matériel moins amortissement	475 058	
Total actif		$126 124 271
PASSIF		
Prêt du Trésor des Etats-Unis	$ 20 000 000	
Effets à payer	520 082	
Dépenses cumulées à payer	2 468 245	
Créances rééchelonnées différées à payer	568 690	
Intérêts à payer	267 106	
Congés annuels cumulés	296 212	
Total passif		$ 24 120 335
SITUATION NETTE		
Capital	$ 87 042 914	
Gain cumulé - début de l'exercice	5 049 558	
Recettes nettes pour l'exercice 1987	6 977 576	
Réserve de garanti de crédit: Section 222A	3 230 100	
Total situation nette au 30 septembre 1987		$102 300 148
Congés annuels cumulés non financés		(296 212)
Total passif et situation nette		$126 124 271

ETAT DES RECETTES ET DES DEPENSES

Du 1er octobre 1986 au 30 septembre 1987 inclus

RECETTES PROVENANT DES REDEVANCES		
Commissions	$ 7 777 061	
Intérêts additionnels sur arriérés	4 866 980	
Intérêts sur créances reportées	2 673 692	
Recettes brutes		$15 317 733
DEPENSES ADMINISTRATIVES		
Personnel: Embauche directe	$ 2 803 134	
Personnel sous contrat	407 046	
Logement	492 294	
Frais de déplacement	356 451	
Dépenses de bureau - divers	776 418	
Frais d'appui de l'Agence	1 015 500	
Total dépenses administratives		$ 5 850 841
Services contractuels		276 967
Intérêts sur emprunts au Trésor		267 106
Total dépenses avant pertes sur créances		6 394 914
Recettes nettes avant pertes sur créances		$ 8 922 819
Total pertes nettes sur créances et redevances		(1 567 842)
Gain (ou perte) net pour l'exercice 1987		$ 7 354 977
Apurement de l'exercice précédent		(377 401)
Recettes (ou pertes) nettes		$ 6 977 576



Loi de 1961 Portant Assistance aux Pays Etrangers, Telle Qu'Amendee

TITRE III. Programmes de Garantie de l'Habitat et autres Programmes de Garantie du Crédit

Section 221. GARANTIES DE L'HABITAT. Le Congrès reconnaît que l'habitat, y compris les services d'urbanisme essentiels, compte parmi les besoins humains les plus fondamentaux. Pour la plupart des habitants des pays en développement, le logement est fait en grande partie de matériaux d'origine nationale assemblés par des travailleurs locaux. Tout en reconnaissant que la majeure partie du financement de ce logement doit provenir de sources nationales, le Congrès constate que les programmes soigneusement conçus et faisant appel aux capitaux et à l'expérience des Etats-Unis peuvent accroître, pour les familles à revenu faible, la disponibilité de financement de source nationale d'un logement et de services connexes améliorés en démontrant aux institutions et aux entrepreneurs locaux que la fourniture de logements à bon marché peut être rentable. Par conséquent, le Congrès réaffirme que les Etats-Unis devraient continuer à aider les pays en développement à mobiliser leurs ressources pour les logements à bon marché. Il conviendrait d'accorder une attention particulière aux programmes qui appuieront les projets pilotes de logement à bon marché ou qui auront un maximum d'effet probant sur les institutions locales et sur les politiques nationales. Le Congrès déclare que le but à longue échéance de ces programmes devrait être de créer des moyens de construction nationaux et d'inciter les institutions de crédit locales à rendre disponibles le capital et autres ressources intérieures techniques et administratives requises pour la bonne mise en oeuvre des programmes et politiques touchant le logement à bon marché.

Section 222. AUTORISATION. (a) Aux fins d'application de la politique prévue à la Section 221, le Président est autorisé à accorder aux investisseurs qualifiés (comme le définit la Section 238 (c)) des garanties contre les pertes liées aux prêts contractés pour des projets qui répondent aux critères stipulés à la Section 221. Le total du principal qui est garanti au titre du présent Titre ou aux termes d'autorisations antérieures de garantie du logement et qui, à tout moment, demeure non remboursé ne doit pas dépasser un montant total de 2 158 000 000 de dollars. Les dispositions de la présente section sont applicables jusqu'au 30 septembre 1988. Le Président peut émettre de temps en temps des règlements concernant les modalités et conditions régissant l'émission de ces garanties et l'admissibilité des bailleurs de fonds.

(b) les activités entreprises au titre de la présente section mettront l'accent sur

(1) les projets qui fournissent des sites améliorés et les services connexes permettant aux familles pauvres d'y construire leurs logements;

(2) les projets comportant des logements évolutifs sur des parcelles viabilisées;

(3) les projets d'assainissement des taudis destinés à conserver et à améliorer les logements existants;

(4) les projets de logements pour les familles à revenu faible destinés à la démonstration ou à l'édification d'institutions; et

(5) les équipements et services collectifs à l'appui des projets autorisés au titre de la présente section pour améliorer les logements occupés par les pauvres.

(c) En accordant, au titre de la présente section, des garanties concernant des projets qui, dans un pays, exigent l'utilisation ou la conservation d'énergie, le Président envisage l'usage des technologies d'énergie solaire, lorsque ces technologies sont économiquement et techniquement applicables. Parmi les technologies susceptibles d'utilisation figurent notamment les systèmes de chauffe-eau alimentés par l'energie solaire, le chauffage solaire, la conversion de la biomasse, les applications photovoltaïques et éoliennes et les applications thermiques solaires au niveau des collectivités.

(k) Le montant total du principal garanti au titre de la présente section pour les exercices budgétaires de 1986 et 1987 doit être comparable au total du principal garanti pour l'exercice de 1984, sous réserve des limites en dollars qui sont applicables à l'émission de garanties en vertu de la présente section et qui figurent à la sous-section (a) et dans les Lois sur les crédits.

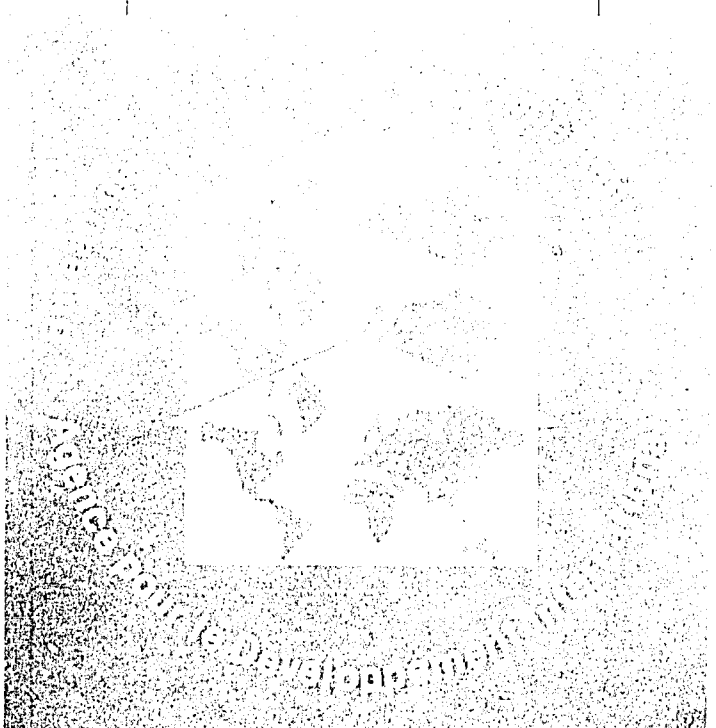
Section 223. DISPOSITIONS GENERALES. (a) Une redevance est perçue pour chaque garantie accordée au titre de la Section 222 ou 222 A, redevance dont le montant doit être déterminé par le Président. Si ladite redevance est réduite, les redevances devant être payées au titre de contrats en vigueur pour le même type de garantie seront réduites de la même façon.

* * *

(j) Les garanties ne sont accordées, aux termes de la Section 222, que pour les projets d'habitat qui sont coordonnés avec les éléments complémentaires apportés à l'assistance au développement accordée aux termes du Chapitre I de la présente Partie et qui sont spécifiquement destinés à démontrer que des types particuliers d'habitation ou d'arrangements financiers ou institutionnels sont réalisables et appropriés. Quatre-vingt-dix pour cent au moins de la valeur nominale globale des Garanties de l'Habitat accordées par la suite aux termes du présent Titre seront accordés sur des logements convenant à des familles dont le revenu se situe au-dessous du revenu moyen (au-dessous du revenu moyen dans les centres urbains pour le logement dans ces centres) dans le pays où se trouvent les logements. La valeur nominale des garanties accordées pour l'habitat ne doit pour aucun pays dépasser 25 000 000 de dollars pour tout exercice budgétaire, et la valeur nominale moyenne des garanties accordées au cours de tout exercice budgétaire ne doit pas dépasser 15 000 000 de dollars. Sur le montant total des Garanties de l'Habitat dont l'accord a été autorisé aux termes de la Section 222 jusqu'au 30 septembre 1982 inclusivement, un montant nominal d'au moins 25 000 000 de dollars sera prélevé pour des projets en Israël et un montant d'au moins 25 000 000 de dollars sera prélevé pour des projets en Egypte.

Section 238. DEFINITIONS. Telles qu'utilisées dans le présent Titre.

(c) L'expression "investisseur qualifié" signifie: (1) des personnes ayant la nationalité des Etats-Unis, (2) des sociétés anonymes, des sociétés en nom collectif, ou d'autres associations, constituées aux termes des lois des Etats-Unis ou de tout Etat ou territoire des Etats-Unis ou du District de Columbia et comptant une proportion substantielle de bénéficiaires effectifs qui sont citoyens des Etats-Unis; et (3) des société anonymes, des sociétés en nom collectif ou d'autres associations étrangères dont sont intégralement propriétaires une ou plusieurs desdites personnes, sociétés anonymes, sociétés en nom collectif ou autres associations ayant la nationalité des Etats-Unis, *à condition toutefois* que l'admissibilité desdites sociétés étrangères soit déterminée sans tenir compte des actions, d'un agrégat inférieur à 5 pour cent du total du capital social émis et souscrit, de propriété autre qu'Américaine; *à condition d'autre part* que, dans le cas d'un investissement sous forme de prêt, l'admissibilité soit déterminée définitivement au moment où l'assurance ou la garantie est émise. Dans tous les autres cas, l'investisseur doit être qualifié au moment où une indemnisation est demandée aussi bien qu'au moment où l'assurance ou la garantie est émise.



Agence des Etats-Unis Pour le Développement International
M. Alan Woods, Ambassadeur et Administrateur
Jay F. Morris, Sous-Administrateur

BUREAU DE L'HABITAT ET DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Peter M. Kimm, Directeur
Mario Pita, Directeur adjoint
Daryl P. Daniels, secrétaire
Donna Gray, secrétaire

Division de l'Habitat
William Gelman, Directeur adjoint
Aaron Benjamin, chargé du logement et de l'urbanisation
Earl Kessler, chargé du logement et de l'urbanisation
Sonny Low, chargé du logement et de l'urbanisation
Joel Kolker, chargé du logement et de l'urbanisation
Lane Smith, chargé du logement et de l'urbanisation
James Stein, chargé du logement et de l'urbanisation
Sarah Wines, chargée du logement et de l'urbanisation
Barbara Beverly, secrétaire
Gereda Bolt, dactylographe

Politique et Programmes Urbains
Paul G. Vitale, Directeur adjoint pour les Programmes urbains
Amy Nolan, Directeur adjoint pour les Programmes urbains
Robert H. Freed, chargé de gestion financière
Barbara Barrett Foster, chargée de la formation
David Grossman, chargé de programmes et de contrats
Howard J. Sumka, conseiller pour l'urbanisme
Herbert McDevitt, spécialiste des prêts de garantie de l'habitat
Barbara DeGroot, chargée du logement et de l'urbanisation
Tom McAndrews, chargé du logement et de l'urbanisation
Shelia Scott, adjoint pour les opérations des programmes
Mary J. Green, secrétaire
Andrea Chambers, dactylographe

Cabinet du Conseiller Juridique
Michael G. Kitay, conseiller juridique adjoint pour le logement
Daniel Erickson, avocat-conseil
Leslie Reed, conseiller juridique adjoint
Robert Sonenthal, avocat-conseil
Margaret Alexander, avocat-conseil
Ida Smyer, avocat-conseil
Barton Veret, avocat-conseil
Gloria Gordon, secrétaire juridique

Bureau de Gestion Financière
Tony Cully, chef de la division de l'administration des prêts
Steve Papas, chef du service des prêts de garantie de l'habitat
Barbara Spangenberg, comptable
Shirley Frierson, préposée à la comptabilité des prêts de garantie de l'habitat

BUREAUX REGIONAUX

Asie-Bangkok
David Painter, Directeur adjoint
Diane Tsitsos, chargée du logement et de l'urbanisation
Tom Johnson, chargé du logement et de l'urbanisation

Colombo (Sri Lanka)
Jeremy Hagger, conseiller auprès de la mission pour les questions de logement

Caraïbes-Kingston (Jamaïque)
Sara A. Frankel, Directeur adjoint
George Deikun, chargé du logement et de l'urbanisation

Amérique Centrale, Tegucigalpa (Honduras)
Lee Roussel, Directeur adjoint
Alexi Panehal, Directeur adjoint par intérim
William Yeager, chargé du logement et de l'urbanisation

San José (Costa-Rica)
Jeffory Boyer, chargé du logement et de l'urbanisation

San Salvador (Salvador)
Kraig H. Baier, chargé du logement et de l'urbanisation auprès de la mission

Afrique Orientale et Australe, Naïrobi (Kenya)
Fredrik A. Hansen, Directeur adjoint
Stephen Giddings, chargé du logement et de l'urbanisation
Jack Hjelt, chargé du logement et de l'urbanisation
Peter Feiden, chargé du logement et de l'urbanisation

Proche-Orient et Afrique du Nord, Tunis (Tunisie)
David Olinger, Directeur adjoint
Sonia Hammam, chargée du logement et de l'urbanisation

Lisbonne (Portugal)
David Leibson, chargé du logement et de l'urbanisation

Maroc
Harry Birnholz, chargé du logement et de l'urbanisation

Amérique du Sud—Quito (Equateur)
Francis Conway, Directeur adjoint
Julie Otterbein, chargée du logement et de l'urbanisation
Ron Carlson, chargé du logement et de l'urbanisation
Lindsay Elmendorf, conseiller auprès de la mission pour les questions de logement

Afrique de l'Ouest et Afrique Centrale—Abidjan (Côte-d'Ivoire)
Michael Lippe, Director adjoint
David Benson, chargé du logement et de l'urbanisation
Michael Enders, chargé du logement et de l'urbanisation

Demandes de Renseignements aux Etats-Unis

S'adresser au:
Director, Office of Housing and Urban Programs, Room 6212 NS
U.S. Agency for International Development
Washington, D.C. 20523
Téléphone: (202) 647-8526

Demandes de Renseignements à l'Etranger

Les personnes désirant obtenir des renseignements complémentaires peuvent s'adresser à l'un des bureaux régionaux du Bureau de Habitat et Développement Urbain, ou à la Mission de l'USAID ou à l'Ambassade des Etats-Unis dans leur pays.

AID's Development
Information System - AID
Document Facility, U.S. Agency
for International Development,
PPC/CDIE, Room 209, SA-19,
Washington, D.C. 20523.

Principaux Collaborateurs:

Nous remercions vivement tous les membres du personnel de l'AID, conseillers et amis, qui ont collaboré à ce Rapport Annuel en offrant leurs photographies, en particulier:

Suga F. Carney (pages 11, 24, 30, 31, 32, 33); Donna Elmendorf (pages 5, 6, 10, 11, 24, 39); Mike Enders (pages 13, 15); Mark Edwards (couverture et pages 3, 9, 28, 44); Scott Johnson (pages 15, 47, 25); Joe Lombardo (pages 36, 48); Hal Minis (pages 8, 14, 25); Dave Olinger (page 23); Tim Smith (pages 10, 11, 25, 26).

MODALITES D'EXECUTION DES ACCORDS DE PRET DE GARANTIE DE L'HABITAT

Le Programme de Garantie de l'Habitat prévoit la collaboration d'une institution de l'habitat du pays hôte agissant en qualité d'emprunteur. Les emprunteurs peuvent inclure un ministère, une banque nationale de crédit foncier ou une société de promotion de l'habitat, une caisse centrale d'épargne et de prêts ou une institution semblable du secteur privé, telle qu'une organisation coopérative nationale.

A la suite d'une demande du pays intéressé, l'AID demandera que le Bureau de l'Habitat et du Développement Urbain, oeuvrant avec les hauts fonctionnaires du pays hôte, élabore une évaluation du secteur de l'habitat. Sur la base de cette analyse, l'AID et l'emprunteur déterminent le type de programme d'habitat qui doit être financé et le contexte institutionnel dans lequel il sera entrepris.

Une fois qu'un projet accepté d'un commun accord est établi et autorisé par l'AID, le Bureau de l'Habitat et du Développement et l'emprunteur souscrivent à un Accord d'Exécution qui définit l'utilisation des recettes provenant du prêt. Les décaissements effectués au titre du prêt sont sujets aux conditions stipulées dans l'Accord.

D'autre part, l'emprunteur recherche les modalités les plus favorables sur le marché de capitaux américain pour un prêt garanti par le Gouvernement des Etats-Unis. Un Prêt de Garantie de l'Habitat typique est un prêt à long terme portant sur une période allant jusqu'à 30 ans avec une période de franchise de 10 ans sur le remboursement du principal.

Le bailleur de fonds Américain et l'emprunteur négocient alors les modalités de financement en appliquant des taux d'intérêt qui reflètent les taux d'intérêt prévalant pour les titres américains comportant des échéances comparables. Ces accords sont rendus officiels par un accord de prêt entre l'emprunteur et le bailleur de fonds, accord qui est soumis à l'approbation de l'AID. De plus, certaines dispositions concernant l'agent payeur et l'agent de transfert, les modalités et l'amortissement, les droits de paiement anticipé et le . redevances et autres droits des bailleurs de fonds, doivent être stipulées dans chaque accord de prêt ou acceptées à la satisfaction du Bureau de l'Habitat et du Développement Urbain.

GARANTIE DE L'AID

L'AID signe, après la conclusion de l'accord de prêt, un contrat indiquant que le remboursement est garanti par la bonne foi et le crédit du Gouvernement des Etats-Unis. Les commissions que l'AID perçoit en échange de sa garantie sont les suivantes: (1) un demi pour cent (0,5%) par an sur le solde non remboursé du prêt garanti, et (2) une commission initiale de un pour cent (1%) du montant du prêt, à défalquer sur les décaissements effectués au titre du prêt.

En outre, l'AID exige que le gouvernement du pays emprunteur signe une garantie de bonne foi et de crédit concernant le remboursement du prêt et le paiement des intérêts échus.

BAILLEURS DE FONDS

Divers participants aux marchés des capitaux des Etats-Unis, parmi lesquels des banques d'affaires, des banques commerciales, des banques fédérales de prêt au logement, des caisses d'épargne, des compagnies d'assurance sur la vie et des caisses de retraite, ont prêté des fonds à des emprunteurs des pays hôtes dans le cadre du programme de garantie de l'habitat. Pour pouvoir jouer ce rôle, les bailleurs de fonds doivent être (1) des citoyens américains, (2) des sociétés anonymes, des sociétés en nom collectif ou des associations établies aux Etats-Unis et détenues en majorité par des citoyens des Etats-Unis, (3) des sociétés anonymes étrangères dont le capital actions est détenu à raison d'au moins 95 pour cent par des citoyens des Etats-Unis, ou (4) des sociétés en nom collectif ou associations entièrement détenues par des citoyens des Etats-Unis.

Les bailleurs de fonds sont choisis par les emprunteurs du pays hôte selon une procédure de négociation concurrentielle. Le Bureau de l'Habitat et du Développement Urbain exige que les possibilités de prêt soient annoncées publiquement et que les emprunteurs sollicitent des propositions de prêt de la part du plus grand nombre possible de bailleurs de fonds éventuels.

Chaque offre d'investissement sous garantie de l'AID est publiée dans le *Federal Register* (Journal officiel) et envoyée par courrier aux entreprises ou personnes intéressées.

Dans certaines circonstances et sous réserve de l'approbation écrite du Bureau de l'Habitat et du Développement Urbain, les bailleurs de fonds peuvent être sélectionnés suivant une procédure de négociation non concurrentielle.