Logement pour la classe moyenne haïtienne

Diagnostic et stratégie d'après-séisme

Rapport définitif
29 septembre 2010

Septembre 2010

Cette publication a été réalisée par Nathan Associates Inc. pour examen par la *United States Agency for International Development.*

Logement pour la classe moyenne haïtienne

Diagnostic et stratégie d'après-séisme

Rapport définitif
29 septembre 2010

AVERTISSEMENT

Ce document a été rendu possible par le soutien du peuple américain au travers de l'Agence des États-Unis pour le développement international (USAID). Son contenu est de la seule responsabilité du ou des auteurs et ne correspond pas nécessairement aux opinions de l'USAID ou du gouvernement des États-Unis.

Table des matières

Synthèse **v**

Introduction **1**

Objectifs de cette étude 1

L'équipe qui a réalisé l'étude et les moyens utilisés 2

Structure de l'étude 3

1. Contexte stratégique **5**

La classe moyenne 5

Structure économique haïtienne 6

Évolutions économiques récentes 9

Effets économiques de la catastrophe du 12 janvier 10

Décentralisation économique 13

2. Définir la classe moyenne haïtienne **17**

Critères de la classe moyenne 17

Délimitation de la classe moyenne 18

la classe moyenne dans la distribution des revenus 21

Implications de ces résultats 28

3. Caractéristiques des ménages de la classe moyenne **33**

Constitution du ménage de classe moyenne 33

Finances des ménages 37

Amélioration du logement 42

4. Le parc de logements de la classe moyenne **45**

Structure du parc de logements 45

Confort des logements 50

Statut d'occupation 52

Taille du parc de logements de la classe moyenne 54

5. Fonctionnement et comportement du marché immobilier **55**

la demande de logement de la classe moyenne 55

La consommation de logement de la classe moyenne 56

La production des logements de la classe moyenne 58

Le cadre institutionnel du secteur du logement 61

Le financement du secteur du logement 64

Conclusion : dynamique du logement avant le séisme 70

6. Effet du séisme sur le logement de la classe moyenne **73**

Effet sur le parc de logements 73

Effets sur le comportement du secteur du logement 75

Conclusion : les effets du séisme sur le logement 79

7. Stratégie proposée pour le logement de la classe moyenne **81**

Nature d'une réponse stratégique 81

Partenariat et fonds fiduciaire pour le logement en Haïti 85

8. Meilleures pratiques de reconstruction après catastrophe **93**

L'aide aux ménages 93

Les expériences mondiales de reconstruction 94

Annexe A. Note méthodologique sur l'ECVH

Annexe B. Types de logements de l'IHSI

Annexe C. Revue de cas de reconstruction après-séisme

Graphiques et tableaux

Graphiques

Graphique 1-1. Distribution des revenus estimée d'Haïti, 2001 (Courbe de Lorenz) 7
Graphique 2-1. La classe moyenne dans la distribution des revenus, 2001 (C. de Lorenz) 24
Graphique 2-2. Distribution des revenus dans l'Aire métropolitaine (C. de Lorenz) 31
Graphique 7-1. PFFLH – Synthèse de la stratégie proposée 86
Graphique 7-2. Organisation proposée pour le PFFLH 88

Tableau-annexe

Tableau annexe 2-1. Profils stylisés de ménages de classe moyenne : 20

Tableaux

Tableau 1-1.	Pauvreté et extrême pauvreté en Haïti : ensemble et par zone de résidence	6
Tableau 1-2.	Distribution des revenus d'Haïti, 2001	8
Tableau 1-3.	Structure de l'emploi par secteur et catégorie d'emploi, 2007	9
Tableau 1-4.	Synthèse des dommages et pertes dus au séisme du 12 janvier (en M d'USD)	11
Tableau 1-5.	Besoins estimés (juil. 2010) pour reloger les déplacés du séisme d'Haïti	13
Tableau 2-1.	Fonctionnaires : nombre et traitements par tranches (mars 2010)	20
Tableau 2-2.	Distribution des revenus : ensemble et classe moyenne, 2001	23
Tableau 2-3.	Distribution des revenus par zone de résidence et décile 2001 (G 2010)	25
Tableau 2-4.	La classe moyenne dans la distribution des revenus, 2001(G 2010)	27
Tableau 2-5.	Aire métro : distribution des revenus, ensemble et classe moyenne, 2001(G 2010)	30
Tableau 2-6.	Classes de revenu et distribution des revenus, par zones, 2001 (G 2010)	32
Tableau 2-7.	Classes de revenu et distribution des revenus- Analyse de sensibilité	32
Tableau 3-1.	Classe moyenne et ensemble : type de famille et caractéristiques du chef, 2001	34
Tableau 3-2.	Emploi du chef de famille, nombre d'actifs et sources de revenu, 2001	36
Tableau 3-3.	Structure des dépenses, par zone et selon la pauvreté, 99-01	38
Tableau 3-4.	Indicateurs financiers des ménages : épargne et assurance maladie, 2001	39
Tableau 3-5.	Indicateurs financiers des ménages : achat de biens et services, 2001	40
Tableau 3-6.	Transferts reçus et capacité à mobiliser des ressources, 2001	41
Tableau 3-7.	Indicateurs financiers : construction de maison et origine du prêt, 2001	43
Tableau 4-1.	Parc des logements occupés, par type et taille du logement, 2003	46
Tableau 4-2.	Logements de classe moyenne, par type, nombre de pièces et matériaux utilisés	48
Tableau 4-3.	Ensemble du parc, par nombre de pièces et nombre d'occupants, 2003	49
Tableau 4-4.	Logements : taille du ménage, nombre de pièces et de personnes par pièce, 2001	50
Tableau 4-5.	Confort des logements, ensemble et classe moyenne, 2001	51
Tableau 4-6.	Statut d'occupation et preuve de propriété du logement : 2001	53
Tableau 4-7.	Type de logement selon le statut d'occupation, 2003	54
Tableau 5-1.	Demande effective de logement par an (classe moyenne), 2009	56
Tableau 5-2.	Hausse des loyers avant et après le séisme	58
Tableau 5-3.	Coût estimé du m² construit, 1991 et 2009, par type de maison, fin 2009	60
Tableau 5-4.	Ventilation des actifs, des prêts et des dépôts des banques, mars 2010	65
Tableau 5-5.	Évolution récente du montant des prêts au logement des banques	66
Tableau 5-6.	Paramètres types du prêt hypothécaire et coûts de transaction, fin 2009	68
Tableau 5-7.	Coûts typiques de l'achat d'un logement de classe moyenne, fin 2009	69
Tableau 5-8.	Traits et comportement du secteur du logement de classe moyenne (2009)	71
Tableau 6-1.	Nombre de maisons à réparer et remplacer, septembre 2010	74
Tableau 6-2.	Effets du séisme sur le logement la de classe moyenne (mi-2010)	80
Tableau 7-1.	Accessibilité financière du logement pour la classe moyenne	89
Tableau 8-1.	Comparaison des plus graves catastrophes	94

Synthèse

Ce document, *Logement pour la classe moyenne haïtienne*, est issu d'une prise de conscience du Gouvernement haïtien (GH) : si tous les Haïtiens ont souffert gravement du séisme du 12 janvier, la classe moyenne du pays a probablement été la plus touchée. Beaucoup de familles de classe moyenne ont souffert non seulement de blessures voire de la perte d'êtres chers mais encore de la destruction de l'essentiel de leurs biens matériels, à savoir leur maison, généralement un investissement courant sur de très nombreuses années. La présente étude vise donc à comprendre ce qu'est la classe moyenne haïtienne – une tâche qui n'est pas simple – puis à explorer sa situation après le séisme du point de vue du logement afin de proposer une stratégie d'aide au logement à l'USAID/Haïti. Si ce document examine le logement de la classe moyenne, d'autres travaux sont financés par l'USAID/Haïti pour examiner les besoins en logement de la population à faible revenu de ce pays. Le présent document n'étudie pas les coûts et avantages nets du logement de la classe moyenne par rapport aux besoins de la population dans son ensemble et ne vise pas à intégrer la stratégie qu'il propose dans le cadre général des objectifs et des moyens de l'USAID en matière de logement. Cette intégration sera certes nécessaire, mais ultérieurement, en se servant comme matériaux le constat et les conclusions du présent rapport.

Nathan Associates, d'Arlington, en Virginie, et Atlantis Global Vision, de Port-au-Prince, ont réalisé cette étude entre le 6 août et le 14 septembre 2010. L'une de nos grandes sources d'information a été la base de données de l'Enquête sur les conditions de vie en Haïti (ECVH) obtenue de l'Institut haïtien de statistiques et d'informatique (IHSI). Pour les estimations des effets du séisme sur le parc de logements, l'équipe s'est appuyée sur les données compilées par l'UNOPS et sur les informations de Dalberg Global Advisors. Des entretiens approfondis avec des représentants des secteurs public et privé d'Haïti et de la communauté internationale – y compris avec des groupes de discussion composés de représentants de la classe moyenne haïtienne – complétés par l'étude d'une large gamme de documents ont élargi et approfondi notre compréhension du secteur du logement d'Haïti, de la classe moyenne de ce pays et de ses problèmes des logement et des options du développement qui s'offrent en la matière.

CONTEXTE STRATEGIQUE

Plusieurs facteurs ont contribué à orienter cette étude. Le premier est, bien sûr, une attention prioritaire à la classe moyenne. Comme on l'a noté, cela vient d'une inquiétude du GH quant à la situation particulièrement difficile de la classe moyenne du pays qui a été subitement « décapitalisée », c'est-à-dire privée de ses biens, par le séisme. Un grand nombre de familles de classe moyenne tentent de se reloger, alors qu'elles ont perdu leurs moyens d'existence dans la catastrophe et qu'elles voient flamber les loyers. Or les membres de la classe moyenne jouent un rôle

essentiel dans l'économie en tant que gestionnaires, techniciens qualifiés et stabilisateurs sociaux. Si ces familles se découragent, elles risquent d'émigrer, ce qui nuirait gravement à la reconstruction et au développement d'Haïti. Un soutien visant la classe moyenne est donc fondé et c'est la raison de la tâche qui nous a été confiée.

Mais d'autres facteurs ont conditionné notre analyse et ses conclusions. Par exemple, la structure économique distinctive d'Haïti a des effets sur les possibilités et les choix de reconstruction et de développement du parc de logements. La pauvreté et l'inégalité y sont extrêmes : 77 % de la population vivrait avec moins de 2 dollars par jour et le coefficient de Gini du pays, 0,595, indique qu'Haïti est le second pays du monde pour l'inégalité des revenus. Ces chiffres signifient que la classe moyenne haïtienne est inévitablement un groupe restreint et relativement aisé par rapport à l'ensemble des ménages du pays. L'emploi du secteur officiel est également restreint : 5,5 % de la population active. Cela suggère que les ménages ayant des revenus stables basés sur un salaire – clients naturels des démarches traditionnelles de financement du logement – sont un très petit groupe. En outre, après 26 ans de contraction constante du revenu par habitant entre 1980 et 2006, l'économie d'Haïti est très affaiblie. Si une reprise économique s'amorçait en 2009, il n'en reste pas moins que les transferts privés d'argent venant de l'étranger sont cruciaux pour le niveau de vie des ménages. Ces transferts ont augmenté de 136 % entre 2001 et 2010.

Quelque ait été le progrès économique qu'Haïti était sur le point de faire, il a été brutalement enrayé par la catastrophe du 12 janvier. Celle-ci a créé un énorme bouleversement : il y a eu 222.000 morts, 310.000 blessés et les dommages matériels se montent à 7,8 milliards d'USD soit 120 pourcent du PIB d'Haïti. Port-au-Prince, le cœur économique, politique et administratif du pays, où résidaient 23 % de la population – et probablement les trois-quarts de la classe moyenne – a été durement touché. De nombreux bâtiments ont été détruits ou endommagés et le montant des dommages sur le seul plan du logement est estimé à plus de 3 milliards d'USD. La part des ménages de la classe moyenne n'est pas connue, mais on pense qu'elle est très importante et très supérieure à son poids dans l'ensemble de la population. La catastrophe a montré qu'une croissance urbaine anarchique, caractérisée par la surpopulation et des méthodes de construction techniquement dangereuses, ne peut qu'aggraver l'ampleur des pertes humaines et des destructions matérielles causées par de tels désastres. De ce fait, le GH et le secteur privé ont mis l'accent sur une politique de décentralisation économique et de croissance régionale. Les axes de développement soutenus par le Gouvernement des États-Unis (GEU) – Aire métropolitaine de Port-au-Prince, Saint Marc-Cabaret et Cap-Haïtien –sont cohérents avec cette orientation politique. Dans la mesure du possible, cette étude utilise les données de l'enquête ECVH pour décrire les ménages de la classe moyenne et le parc de logements dans ces axes.

DEFINIR LA CLASSE MOYENNE HAÏTIENNE

Une bonne compréhension de la population visée – la classe moyenne haïtienne – est la première étape de notre diagnostic. Des entretiens avec des représentants du secteur privé (banques et entreprises), du gouvernement, d'ONG et d'agences bilatérales et multilatérales nous ont convaincu que le critère le plus important du statut de classe moyenne est le revenu du ménage. Mais, ces entretiens ont également souligné l'importance du statut professionnel et du niveau de formation comme critères secondaires. Des observateurs nous ont fréquemment signalé, par exemple, que les enseignants, les infirmières et les policiers sont peu payés en Haïti, mais ont un niveau

d'études et jouissent d'une reconnaissance sociale qui doit les placer dans la classe moyenne, notamment parce qu'ils ont un revenu régulier – là encore influence du revenu.

En nous fondant sur une convergence d'opinions lors de nos entretiens, nous avons établi la définition suivante de la classe moyenne haïtienne (2010) :

- Limite supérieure : revenu mensuel du ménage de 160.000 gourdes (G) (4.000 USD)
- Limite inférieure : revenu mensuel du ménage de 20.000 G (500 USD)

Dans cet intervalle, les ménages gagnant entre 80.000 G (2.000 USD) et 100.000 G (2.500 USD) par mois peuvent être considérés comme le cœur de la classe moyenne. Cette définition, bien que faite en terme de revenu, peut inclure des ménages ayant comme soutien de famille un enseignant, une infirmière ou un policier.

Pour situer la classe moyenne ainsi définie dans la distribution des revenus du pays, nous avons appliqué ce critère de revenu à la base de données de l'ECVH, après avoir actualisé les données de revenu des ménages de l'enquête 2001 au moyen de données de 2010, en nous appuyant sur l'évolution d'une part de l'Indice des prix (inflation) et d'autre part des transferts privés d'argent pour prendre en compte la spectaculaire hausse de ces flux ces dernières années. Après ces corrections, en utilisant cette définition du statut de classe moyenne, nous constatons que ce groupe est tout sauf « moyen » dans la distribution des revenus d'Haïti. En fait, sur la base des données actualisées de l'ECVH, la classe moyenne ne représente qu'environ 7 % de l'ensemble des ménages et perçoit 41 % de l'ensemble des revenus des ménages. Étant donné la pauvreté et l'inégalité d'Haïti, la classe moyenne se situe donc très haut dans la distribution nationale des revenus, quelque part entre le 93ème et le 100ème percentile de revenu. Si l'on divise Haïti en zones de résidence, l'image est légèrement différente. Dans l'Aire métropolitaine de Port-au-Prince prise isolément, la classe moyenne représente 23 % de l'ensemble des ménages et perçoit 61 % des revenus des ménages. Elle se situe entre le 76ème et le 99ème percentile des revenus. Environ les trois quarts des ménages haïtiens de classe moyenne habitent l'Aire métropolitaine. Dans les Autres Aires urbaines d'Haïti (toutes les zones urbaines autres que Port-au-Prince) la classe moyenne représente environ 5 % des ménages et perçoit 31 % des revenus de la zone, tandis que dans la Zone rurale d'Haïti la classe moyenne représente environ 2 % des ménages et perçoit 13 % des revenus des ménages de la zone.

L'une des implications de cette analyse est qu'un « intervalle entre classes » peut exister pour la planification du secteur du logement de l'USAID/Haïti. Nous comprenons que l'analyse de Dalberg, centrée sur la population à faible revenu d'Haïti, définit ce groupe comme les ménages ayant un revenu mensuel maximum du ménage d'environ 240 USD. Entre ce plafond des ménages à faible revenu et le plancher de notre ménage de classe moyenne (500 USD) existe une population « non couverte » représentant environ 10 % des ménages haïtiens (et environ un cinquième des ménages de l'Aire métropolitaine). Les besoins de logement de ces ménages situés entre deux peuvent avoir échappé à la planification de l'USAID/Haïti. Ils constituent un groupe dans lequel on pourrait retrouver de nombreux fonctionnaires subalternes.

CARACTERISTIQUES DES MENAGES DE CLASSE MOYENNE

Nous utilisons la base de données de l'ECVH pour décrire les caractéristiques des ménages de classe moyenne. Le type de famille en est une. Par rapport à l'ensemble des ménages, ceux de la classe moyenne tendent à être constitués de familles étendues ou complexes (ces dernières incluant des personnes non apparentées). Plus de 70 % des familles de classe moyenne sont ainsi composées, contre environ 48 % pour l'ensemble des ménages, où l'on trouve souvent des familles nucléaires (26 %) ou des familles monoparentales (12 %). Du fait de cette composition, les ménages de classe moyenne ont un nombre de membres légèrement supérieur (+ 0,8 personne) à la moyenne. Les chefs des familles de classe moyenne sont plus souvent des hommes (60,2 % contre 54 % pour le ménage moyen), mariés (37 % contre 28 %) et plus jeunes (41,5 ans contre 45,2 ans). Ils ont par ailleurs fait plus d'études (13,8 % ont fait des études universitaires contre 1,8 % pour la moyenne). Ils ont plus de chance d'avoir un emploi (71 % contre 68 %), notamment un emploi salarié (34,5 % contre 12,2 %) et moins de chance d'être travailleurs indépendants (36 % contre 54,7 %) que le chef de ménage moyen. Les ménages de classe moyenne ont plus de membres ayant un travail que la moyenne (1,5 personne contre 1,3).

D'autres caractéristiques ressortent. Davantage de ménages de classe moyenne ont des comptes d'épargne (58,9 % contre 11,5 % pour l'ensemble des ménages) et davantage ont une assurance maladie (21,5 % contre 5,3 %). Ils sont plus à même de payer certaines dépenses : frais de scolarité (80,6 % contre 55,6 % pour l'ensemble des ménages) ; mobilier (55,8 % contre 14,9 %) ; nouveaux vêtements (65,4 % contre 24 %) et de consommer de la viande 3 fois par semaine (61,1 % contre 18,3 %). Près des trois-quarts des ménages de classe moyenne disent bénéficier des transferts d'argent (72,1 % contre 45,9 % pour l'ensemble des ménages). Le revenu constitué par ces transferts représente une part légèrement plus forte (29 %) du revenu des ménages de la classe moyenne par rapport au ménage haïtien moyen (26,6 %). L'importance des transferts peut résulter en partie de liens plus étroits des ménages de classe moyenne avec la diaspora haïtienne : 71 % des ménages de classe moyenne disent avoir un membre de leur famille vivant à l'étranger (contre 31 % pour le ménage haïtien moyen). Et près de la moitié (45,6 %) peuvent mobiliser des ressources importantes sur leur fonds propres ou en faisant appel à leurs réseaux personnels contre environ 12 % pour l'ensemble des ménages.

Au moment de l'ECVH, seulement 11,1 % des ménages de classe moyenne avait fait construire une maison au cours des 12 derniers mois – c'était le double du taux de l'ensemble de la population (4,5 %). Alors que les ménages haïtiens n'obtiennent généralement pas de crédit des systèmes financiers officiels, la classe moyenne a des chances légèrement meilleures de le faire. En 2001, 13,3 % des ménages de classe moyenne avaient obtenu un prêt au cours des 12 derniers mois auprès d'un crédit mutuel et 6,4 % auprès d'une banque (contre respectivement 4 % et 0,6 % pour le ménage haïtien moyen).

LE PARC DE LOGEMENTS DE LA CLASSE MOYENNE

Selon les estimations de l'Institut haïtien de statistique et d'informatique (IHSI), il y avait en 2009 environ 2,2 millions de logements dans l'ensemble d'Haïti, dont 492.000 dans l'Aire métropolitaine. La classe moyenne représentant environ 7 % des ménages haïtiens et environ 23 % des ménages de l'Aire métropolitaine, cela veut dire que la classe moyenne pouvait avoir environ 148.000 logements dont 113.000 dans l'Aire métropolitaine de Port-au-Prince fin 2009.

Le parc de logements de la classe moyenne a plusieurs caractéristiques. La majorité des familles de classe moyenne (54,8 %) vivent dans des « maisons basses » (sans étage), pourcentage nettement plus faible que pour l'ensemble des ménages (72,6 %), mais 40 % d'entre elles vivent dans des « maisons à étages » ou dans des « maisons à appartements » (45 % dans l'Aire métropolitaine). Seulement environ 7 % de l'ensemble des ménages d'Haïti vivent dans ce type de logements. Plus de la moitié de l'ensemble des familles de classe moyenne vivent des maisons de 4 ou 5 pièces (54,2 %) contre environ un cinquième de l'ensemble des ménages (20,2 %). Globalement, le ménage de classe moyenne est composé en moyenne de 5,5 vivant ensemble dans l'habitation, celle-ci est composée en moyenne de 2,8 pièces et il y a 2 personnes par pièce. Le ménage de classe moyenne vit donc dans un logement plus grand et moins peuplé que le ménage moyen d'Haïti (4,7 personnes par logement, 2,1 pièces par logement et 2,2 personnes par pièce).

Par rapport au logement du ménage moyen d'Haïti, celui de la classe moyenne jouit de plus d'éléments de confort : électricité (84,3 % contre 31,4 %) ; eau (eau courante dans le logement, ou à un robinet dans la cour, ou au puits dans la cour : 39,9 % contre 11,8 %) ; baignoire (39,9 % contre 7,6 %) et WC ou latrine réservée aux résidents (57,9 % contre 21,5 %). Toujours par rapport à la moyenne haïtienne, les ménages de classe moyenne utilisent davantage le charbon de bois (57 % contre 36,5 %), le propane (19,6 % contre 4,3 %) ou le pétrole (18,2 % contre 7 %) comme combustible pour la cuisine et donc beaucoup plus rarement le bois (5,2 % contre 51,8 %) et il sont beaucoup plus nombreux à posséder une ventilation (70,3 % contre 18,7 %).

En ce qui concerne le statut d'occupation, environ 60 % des ménages de classe moyenne sont propriétaires de leur logement et environ 36,4 % sont locataires de brève durée ou détenteurs d'un bail. Pour l'ensemble des ménages la proportion des propriétaires est plus élevée (76,2 %) et celle des locataires/détenteurs de bail inférieure (19,2 %). Cela est dû au fait que plus de 81 % des ménages ruraux possèdent leur maison. Par rapport au propriétaire haïtien moyen, celui de classe moyenne a plus beaucoup souvent comme preuve de sa possession un acte notarié et beaucoup plus rarement un récépissé de l'achat.

FONCTIONNEMENT / COMPORTEMENT DU MARCHE IMMOBILIER

Avant le séisme de 2009, la demande effective annuelle de logement de la classe moyenne progressait probablement d'environ 3 %, soit de 4.500 unités par an, dont 60 % (2.700 unités) à l'achat et 40 % en location. Mais il existait une importante demande latente qui ne cessait de croître.

La dynamique du secteur du logement peut être analysée en quatre éléments distincts mais liés : consommation, production, cadre politique et institutionnel et financement. Pour la consommation, les ménages de classe moyenne préféraient posséder leur domicile mais étaient confrontés à deux réalités. D'abord, en Haïti, il n'existe pas de « logement produit fini » : le ménage cherchant à se loger n'a guère de chance de trouver un logement neuf ni même ancien à vendre. Trois raisons semblent avoir empêché ce marché d'émerger : faible capacité financière des ménages, coût élevé du financement et risque commercial dissuasif pour les promoteurs. De ce fait, en Haïti « le logement n'est pas un produit mais un processus » qui doit être engagé par chaque ménage individuellement, comme un engagement de très longue durée, selon ses flux de revenu, avec la dé-

termination de limiter les frais au minimum, qui s'est révélée lourde de conséquences désastreuses. La location, de courte durée (« loyer ») ou de longue durée (« affermage »), est considérée comme un pis-aller par les ménages. Les loyers ont augmenté d'environ 7,7 % par an entre 2006 et 2009, mais ce taux s'est récemment ralenti à 3,7 %.

La capacité de production de logements en Haïti était restreinte. Environ 400 entreprises du bâtiment étaient immatriculées, dont les trois quarts étaient très petites (5 employés ou moins). En fait, l'essentiel de la construction de logements en Haïti était assuré par un grand nombre d'équipes de maçons non déclarées. Les coûts de construction augmentaient constamment depuis de nombreuses années : entre 1991 et 2009, la hausse a été en moyenne de 10 % par an. Presque tous les matériaux de construction étaient importés, sauf le sable et l'eau, la main d'œuvre étant locale. Il y a eu quelques tentatives pour réaliser des projets immobilier modernes, à plus grande échelle – Belvil très réussi et Florida Homes moins – mais il n'y a pas eu de réelles économies d'échelle dans la construction de logement.

En pratique, il n'existait, pour le secteur du logement, ni politique ni cadre institutionnel et aucun système ordonné pour le développement du logement et l'aménagement urbain. Il y avait plusieurs obstacles. La faiblesse du système cadastral et des droits de propriété entraînait de fréquents conflits sur les titres, empêchant la construction et le financement bancaire. Il n'y avait pas de Code de la construction, et donc pas de contrôle de la qualité des matériaux et du respect de normes de construction, ce qui permettait le développement de pratiques de construction douteuses et finalement dangereuses. Les lois et réglementations relatives au secteur du logement étaient anciennes et inadaptées à la situation, ce qui poussait à les ignorer et conduisait à une anarchie du marché. L'absence de dispositions juridiques modernes – concernant pas exemple la copropriété – empêchait l'innovation. Des institutions fragmentées et inefficaces étaient incapables d'accomplir les tâches de réglementation ou de planification dont elles étaient chargées pour le développement du logement. Les entreprises publiques chargées des réseaux d'eau et d'électricité étaient incapables de les développer, ce qui réduisait encore la possibilité d'un sain développement urbain.

En matière de financement du logement, bien qu'elles soient très liquides, les banques avaient peu intérêt et pas d'incitation à prêter. Le prêt au logement ne représentait qu'environ 8,4 % du portefeuille de prêts des banques en Haïti. Le principal prêteur pour le logement (la SOGEBEL) accorde probablement moins d'une centaine de prêts hypothécaires par an. Les banques craignant les risques du prêt au logement, leurs termes et conditions sont dissuasifs et les coûts de transaction sont élevés. Le financement du logement traditionnel est donc hors de portée pour la presque totalité des ménages, y compris ceux de la classe moyenne. Il y a peu de solutions alternatives. Il existe bien une offre de microcrédit pour le logement, mais ces prêts sont chers et donc guère utilisés. Bon gré mal gré, les ménages ont été obligés d'adopter la démarche traditionnelle et de faire de l'acquisition de leur logement un processus, phasé, autofinancé et de très longue durée.

EFFET DU SEISME SUR LE LOGEMENT CLASSE MOYENNE

Il existe diverses estimations sur le nombre de logements détruits ou endommagés par le séisme. La plus précise résulte d'un inventaire MTPTC/UNOPS des bâtiments verts/jaunes, rouges et rouges-réparables, qui porte sur 400.000 logements. Elle suggère qu'environ 72.000 maisons ont été détruites par la catastrophe, soit environ 15 % du parc de l'Aire métropolitaine. Ces logements

doivent être remplacés. Du fait que certaines hébergeaient plusieurs familles, ce sont environ 79.000 ménages qui ont besoin d'un logement. (L'inventaire MTPTC/UNOPS indique que 126.000 autres logements seront probablement réparables pour être à nouveau habités.)

On ignore la part de la classe moyenne dans le parc de logements détruit. Des observateurs suggèrent que les pertes de logement subies par la classe moyenne ont été supérieures à sa proportion dans l'ensemble de la population. À titre d'hypothèse de travail, on supposera donc qu'environ la moitié des ménages qui doivent remplacer leur logement font partie de la classe moyenne. Cela signifie qu'environ 40.000 logement sur les 79.000 à remplacer appartenaient à la classe moyenne (donc environ 35 % des ménages de classe moyenne de l'Aire métropolitaine auront besoin d'un logement de remplacement).

Outre les dégâts matériels qu'il a causés, le séisme a affecté le fonctionnement et le comportement du secteur du logement de la classe moyenne : la distorsion du marché et la pénurie de logement dont soufrait déjà la classe moyenne ont été rendus plus aigus par le séisme.

- ***Consommation.*** La demande de la classe moyenne a explosé et, au cours des 5 ans qui viennent, elle pourrait se monter à 62.500 logements (40.000 pour le remplacement et 4.500 supplémentaires par an). Les locations et les loyers ont fortement augmenté : la hausse des loyers a été de 10 % rien qu'entre janvier et juin 2010. L'urgence de satisfaire la demande de logement de la classe moyenne et les énormes investissements à faire pour la reconstruction imposent de sortir de la démarche traditionnelle « logement processus de longue durée ».
- ***Production.*** Les coûts de construction ont flambé d'au moins 25 % depuis le séisme. La nécessité de nouvelles techniques de construction économiques et sûres est plus évidente que jamais. Celle de mettre l'accent sur des ensembles de logements de plus grande taille est également évidente, tant pour réaliser des économies d'échelle que pour mettre en œuvre la politique de décentralisation au moyen d'ensembles de logements rationnellement situés dans l'espace et permettant le développement de communautés. Or la capacité de production est saturée. Des partenariats avec des entreprises de bâtiment étrangères seront nécessaires pour réaliser des programmes à grande échelle de reconstruction de logements et d'expansion.
- ***Politique et cadre institutionnel.*** Alors que la nouvelle politique de décentralisation et les concepts de pôles/axes de croissance sont rationnels et innovants, la base institutionnelle pour mettre en œuvre la nouvelle politique de logement et d'urbanisme est plus faible que jamais. Une nouvelle institution publique du logement – actuellement en discussion au sein du GH – aurait peu de chances d'obtenir les ressources nécessaires.
- ***Financement du logement.*** On n'a aucune indication d'une volonté des banques de changer fondamentalement leur attitude à l'égard du prêt au logement, au moins sans nouvelles incitations. Elles perçoivent au contraire, depuis la catastrophe, un accroissement des risques dans le prêt au logement et elles ont réduit leur portefeuille de prêts au logement de près de 9 % depuis janvier. Les ménages de classe moyenne qui pourraient avoir besoin d'emprunter ont été brutalement privés de leurs avoirs et n'ont guère la capacité à emprunter ni le désir de le faire. De plus, le séisme peut avoir affaibli le secteur

de l'assurance, ce qui crée un nouvel ensemble de risques pour les banques et les emprunteurs.

Ces problèmes du secteur du logement sont redoutables. Une démarche totalement nouvelle est donc nécessaire pour rompre avec le passé et aborder les problèmes de façon nouvelle. Une bonne solution du problème du logement de la classe moyenne doit donner des résultats rapides et tangibles – disons, la moitié des besoins de logements satisfaite en trois ans. Elle doit être adaptée aux priorités d'Haïti : décentralisation économique, acceptabilité culturelle et accessibilité financière. Elle doit être transparente, impartiale et intègre. Elle doit être acceptable par les parties prenantes, les ménages, les constructeurs et les aménageurs, les prêteurs et les pouvoirs publics. Enfin, la solution doit être assez souple pour, après le relèvement, pouvoir évoluer en en un système de construction et de financement du logement durable, basé sur la libre entreprise.

STRATEGIE PROPOSEE POUR LE LOGEMENT DE LA CLASSE MOYENNE : LE PFFLH

Il est proposé de créer une nouvelle organisation, le Partenariat et fonds fiduciaire pour le logement haïtien (PFFLH), pour mettre en œuvre la solution proposée. Sa mission serait d'aider la classe moyenne – notamment la fraction inférieure de celle-ci – et de résoudre les problèmes de consommation, de production, de politique, de cadre institutionnel et de financement décrits ci-dessus. Ce serait un partenariat public-privé, national et international, autonome, gouverné par un Conseil d'administration public-privé indépendant. Le fonctionnement quotidien du PFFLH serait confié par contrat à un gestionnaire professionnel : une association entre une société de niveau international de construction et de gestion de logements et un partenaire haïtien.

Les activités du PFFLH seraient les suivantes :

- ***Conception des projets de construction de logements :*** élaboration soigneuse des spécifications pour de grands ensembles à livrer clés en main, adaptés aux besoins des ménages de la classe moyenne haïtienne, dans le cadre de la décentralisation économique et des axes de croissance. Ces ensembles feraient l'objet d'appels d'offre.
- ***Réalisation des logements :*** appels d'offres pour la réalisation de grands ensembles de logement par des consortiums associant entreprises haïtiennes et étrangères. Des prêts et des subventions accordés par la Commission intérimaire pour la reconstruction d'Haïti / le Fonds fiduciaires multi-donateurs, des donateurs individuels et (éventuellement) des fonds propres du PFFLH financeraient ces contrats.
- ***Vente des logements :*** vente aux ménages visés des logements terminés, comprenant des appartements, notamment en copropriété, bénéficiant de subventions adaptées (pour réduire le coût des infrastructures, bonifier le taux d'intérêt, alléger la taxe foncière) et de prêts hypothécaires de longue durée avec garantie de crédit de l'Autorité de garantie des crédits (DCA) afin de rendre les logements accessibles à la classe moyenne.
- ***Location en crédit-bail des logements :*** gestion d'un portefeuille de logements à louer, spécialement adaptés à aux tranches intermédiaire et inférieure de la classe moyenne, en convertissant la location en accession à la propriété par des prêts hypothécaires pour les ménages occupants quand c'est possible.

- ***Mobilisation de fonds propres***, obligations flottantes sur le marché international des capitaux, avec garantie AAA d'institutions internationales (lorsque le PFFLH aura fait la preuve de son efficience).

Sur le plan de sa structure, outre son conseil d'administration indépendant, le PFFLH devra avoir un Service de planification et de gestion des activités de construction pour maîtriser la conception et la réalisation des projets et un Service de gestion et de vente des biens immobiliers pour prendre en charge les activités de ventes d'appartements, de crédit-bail immobilier et de location. Enfin, il devra créer un organisme fiduciaire spécialisé situé dans un lieu offshore pour mobiliser et gérer des fonds.

Le soutien de l'USAID/Haïti au PFFLH pourrait comporter une assistance à la conception, à l'organisation et au lancement de cette institution. Pour préparer la voie au PFFLH, l'USAID/Haïti pourrait soutenir quelques projets pilote à bref délai de reconstruction de logements et de développement de quartiers qui seraient confiés à des promoteurs et viseraient la classe moyenne (et éventuellement les ménages de l'intervalle entre classes). Ces projets pourraient se situer dans les axes de croissance prioritaires du GEU et tester explicitement et affiner les principes de conception et réalisation de projets du PFFLH, la livraison clé en mains de projets et les programmes de vente et de location-vente de logements dans la ligne de ce que ferait la future structure. Un système pilote de crédit garanti par la DCA ferait partie du schéma afin de mettre au point une formule susceptible de mobiliser la communauté bancaire d'Haïti. Par ailleurs, l'USAID/Haïti pourrait faire réaliser une enquête auprès de la clientèle potentielle des logements et organiser des concours pour accroître l'acceptabilité et l'accessibilité financière des plans et des spécifications des futurs logements du PFFLH.

En outre, sans rapport direct avec le PFFLH, l'USAID/Haïti pourrait fournir une assistance technique au GH à divers niveaux : fonctions cruciales de régulation du secteur de la construction (par exemple, contrôle de la qualité de matériaux de construction et des normes), aménagement régional lié aux axes de croissance, système d'enregistrement cadastral et réglementation du secteur de l'assurance. L'USAID/Haïti pourrait également fournir un soutien à l'élaboration des politiques à adopter sur des questions comme les subventions aux infrastructures et autres subventions liées au financement du logement (bonification des taux d'intérêt et conditions des prêts hypothécaires et réduction ou exemption des taxes foncières).

MEILLEURES PRATIQUES DE RECONSTRUCTION APRES-SEISME

Il n'existe pas de meilleures pratiques de la reconstruction qui seraient spécifiques aux logements de la classe moyenne et distinctes de celles relatives à la reconstruction dans son ensemble. Mais voici quelques principes qui peuvent avoir un intérêt particulier pour la reconstruction des logements de la classe moyenne haïtienne, regroupés en quatre grands thèmes :

Bénéficiaires. Établir très tôt qui seront les bénéficiaires d'un concept donné de reconstruction de logements et quels sont leurs besoins et objectifs tels qu'*eux-mêmes* les voient. Réaliser des enquêtes extensives sur les préférences de la clientèle potentielle et les exigences à prendre en compte dans les solutions à adopter et étudier l'accessibilité financière de ces solutions.

Rôle de l'État. S'assurer que l'État est impliqué dans la planification et les décisions, car la marginalisation des pouvoirs publiques et l'apparence d'une inaction de leur part pourraient éroder la confiance des citoyens et entraîner des troubles civils.

Activités de reconstruction. Identifier tous les acteurs de la reconstruction et s'assurer que leurs rôles sont adaptés aux circonstances qu'ils affrontent (ce qui marche pour les propriétaires de leurs maisons à Aceh peut ne pas marcher en Haïti). Par ailleurs, établir des lois et réglementations de la propriété foncière et un nouveau code d'urbanisme approprié – et résister à l'idée de « reconstruire vite » avant que les normes et les codes appropriés n'aient été adoptés. Opter pour un minimum d'exigences d'équité pour les bénéficiaires des programmes de reconstruction de logements et s'assurer que les projets de reconstruction et de développement des quartiers sont élaborés en fonction des modes de vie et des services sociaux.

Financement. Envisager une gamme d'options de financement, comportant des améliorations innovantes des termes du crédit et des méthodes souple de remboursement (par exemple, contrats de crédit-bail). Envisager aussi des polices d'assurance spécialement adaptées pour atténuer les futurs risques.

Introduction

Le tragique séisme d'Haïti, le 12 janvier, a provoqué un nombre énorme de morts et de blessés ainsi que la destruction massive de biens immobiliers privés et publics. La société haïtienne, à tous les niveaux, a été lourdement affectée, mais, en termes relatifs, les dommages subis par la très petite classe moyenne du pays ont été particulièrement dévastateurs. Dans les troubles politiques et économiques qu'a connu Haïti au cours des 25 dernières années, les familles de la classe moyenne ont dû se battre de façon particulièrement dure pour accumuler des biens afin de s'assurer un peu de sécurité économique et de stabilité. Une maison était généralement le bien acquis le plus précieux. Or, pour un grand nombre de familles de la classe moyenne ce bien – et les années d'effort qu'il représentait –a été balayé en 35 secondes l'après-midi du 12 janvier. Les conséquences sont désastreuses, tant pour le niveau de vie des ménages concernés que pour la reconstruction et le relèvement du pays.

OBJECTIFS DE CETTE ETUDE

Au vu de la crise créée par le séisme du 12 janvier, la présente étude vise à explorer la situation du logement de la classe moyenne haïtienne et à proposer une stratégie de réponse appropriée pour l'Agence des États-Unis pour le développement international (USAID). Plus précisément, nos objectifs sont les suivants :

- identifier ce qu'est la classe moyenne haïtienne, notamment en ce qui concerne le logement
- comprendre l'impact général du séisme sur le secteur du logement
- étudier les conséquences de cette catastrophe sur le logement de la classe moyenne
- recommander une démarche stratégique qui permettrait à l'USAID d'aider la classe moyenne haïtienne à reconstruire, étendre et améliorer ses biens immobiliers à long terme.

Il faut souligner que notre mission, l'axe de notre travail est la classe moyenne haïtienne, nos termes de référence nous demandant explicitement de définir une stratégie d'aide au secteur du logement de la classe moyenne. Nous croyons savoir que, parallèlement à la mission qui nous est confiée, l'USAID/Haïti confie au moins deux autres études simultanées du logement et de la planification – travaux confiés à Dalberg Global Advisors et activités d'un groupe de réflexion interne de l'USAID sur les solutions à apporter au problème du logement – toutes deux traitant des problèmes et des besoins de logement des populations à faible revenu d'Haïti. Mais il ne nous a pas été demandé d'étudier les coûts et avantages nets d'une stratégie de logement de la classe moyenne par rapport aux besoins des populations à faible revenu d'Haïti, ni d'intégrer la stratégie que nous proposons dans le cadre d'ensemble des objectifs et moyens de l'USAID/Haïti en ma-

tière de logement. Cette réflexion et intégration devront néanmoins se faire. Nous supposons que l'USAID/Haïti entend le faire une fois que les différentes missions confiées sur le secteur du logement auront été achevées, notre analyse et proposition de stratégie constituant seulement un apport.

L'axe géographique principal de l'étude est l'ensemble de la région économique de Port-au-Prince – « l'Aire métropolitaine » – où se s'est produit l'essentiel des destructions du séisme et où résidaient la plupart des ménages de la classe moyenne haïtienne. Cette zone constitue l'un des axes de croissance retenus par le Gouvernement des États-Unis (GEU) pour son soutien après le séisme. Mais nous avons étudié aussi les caractéristiques des logements de la classe moyenne et de l'ensemble du parc de logements des « Autres Aires urbaines » et de la « Zone rurale » d'Haïti.[1] Ces deux zones ont des chances d'être assez représentatives de la situation et des problèmes des logements de la classe moyenne dans les deux autres axes de croissance intéressant le GEU, à savoir les axes de croissance de Saint Marc-Cabaret et de Cap Haïtien.[2]

L'EQUIPE QUI A REALISE L'ETUDE ET LES MOYENS UTILISES

Le diagnostic et la stratégie qui vont suivre ont été établis en Haïti entre le 6 août et le 14 septembre 2001. Ils sont le fruit du travail d'une équipe composée d'économistes consultants de Nathan Associates, d'Arlington en Virginie (USA) et de socio-économistes d'Atlantis Global Vision, de Port-au-Prince, Haïti. Pour la situation d'avant le séisme, l'étude s'est fortement appuyée sur les données tirée de l'Enquête sur les conditions de vie en Haïti (ECVH), obtenues de l'Institut haïtien de statistique et d'informatique (IHSI). Nous avons également consulté d'autres sources, notamment l'Enquête sur le budget et la consommation des ménages (EBCM) de l'IHSI, mais cette base de données posait une série de problèmes pratiques et n'a pu être intégrée dans la présente étude de la même façon que l'ECVH. Pour les estimations des effets du séisme sur le parc de logements, l'équipe s'est basée sur les données compilées par l'UNOPS et sur les informations élaborées par Dalberg Global Advisors, bureau d'études travaillant pour le GEU. Au cours de ce travail, nous avons eu de nombreux entretiens approfondis avec des représentants des secteurs public et privé d'Haïti et de la communauté internationale – notamment au moyen de groupes de travail constitués de représentants des ménages de classe moyenne – et nous avons étudié de nombreux documents, ce qui nous a permis d'élargir et d'approfondir notre connaissance du secteur du logement, de la classe moyenne et des besoins prioritaires en matière de construction de logement.

---

[1] Ces « zones de résidence » sont définies par l'IHSI pour la présentation des résultats de son Enquête sur les conditions de vie en Haïti (ECVH), source majeure pour notre étude. Dans la présente traduction, nous employons les mots de l'IHSI pour « l'Aire métropolitaine » (grande région de Port-au-Prince) ; nous employons « les Autres Aires urbaines » pour « Autre urbain » de l'IHSI (ensemble des autres zones urbaines) et « la Zone rurale » pour « Rural » (ensemble des zones rurales).

[2] Les caractéristiques des logements de la classe moyenne et du parc de logements de ces deux zones sont sans doute largement représentatives de la situation de la classe moyenne dans le pôle de croissance du sud Les Cayes-Plaines des Cayes qui est également prioritaire pour le Gouvernement haïtien (GH) en même temps que les axes de croissance susmentionnés soutenus par le GEU.

STRUCTURE DE L'ÉTUDE

Ce rapport est divisé en huit chapitres. Le premier donne le contexte stratégique du diagnostic et de l'élaboration de la stratégie et présente les facteurs et tendances de l'économie haïtienne qui ont orienté notre travail. Le deuxième traite de la question fondamentale de la définition de la population visée – la classe moyenne –question qui n'est forcément simple en Haïti. Le Chapitre 3 donne un aperçu des caractéristiques des ménages de classe moyenne. Le quatrième décrit le parc de logements haïtien avant le séisme, en accordant une attention particulière aux logements de la classe moyenne. Le Chapitre 5 étudie le comportement et le fonctionnement du marché du logement de la classe moyenne avant la catastrophe. Il estime la demande de logement avant le séisme et présente les grands aspects du secteur du logement – consommation, production, politique et institutions et enfin financement – par rapport aux besoins et au comportement de la classe moyenne. Le Chapitre 6 aborde le secteur du logement de la classe moyenne après le désastre : demande et effets sur les divers aspects du secteur : consommation, production, politique et institutions et enfin financement. Le Chapitre 7 propose des recommandations pour l'action de l'USAID visant à aider Haïti à résoudre la crise du logement de la classe moyenne. Enfin, en appui à ces recommandations, le Chapitre 8 offre une synthèse des meilleures pratiques internationales concernant la reconstruction de logements. Les Annexes comportent une note méthodologique sur le traitement et l'analyse des données de l'ECVH (Annexe A) ; une présentation des types de logement en Haïti (Annexe B) et une revue des cas de reconstruction après des catastrophes majeures, susceptible d'apporter un éclairage à la question d'ensemble de la reconstruction des logements en Haïti (Annexe C).

1. Contexte stratégique

Plusieurs facteurs ont orienté la présente étude. Le premier est notre attention prioritaire au problème du logement de la classe moyenne, tout en reconnaissant que la pénurie de logements est un pressant pour pratiquement toute la population d'Haïti. En cherchant les réponses à donner à la reconstruction des logements de la classe moyenne, il faut prendre en compte plusieurs variables macroéconomiques : la structure économique fondamentale d'Haïti, les tendances majeures qui ont façonné l'évolution économique récente et la nature et l'étendue des dégâts causés par le séisme du 12 janvier. Enfin, au moment où les décideurs politiques haïtiens, les investisseurs et la communauté internationale préparent l'avenir, l'importance de la décentralisation économique est évidente. Elle aura des implications dans tous les secteurs, notamment le logement. Pour mettre le diagnostic et la stratégie présentés plus loin dans leur contexte, voici un rapide examen de cet ensemble de facteurs.

LA CLASSE MOYENNE

La présente étude a son origine dans la préoccupation d'un très haut responsable public d'Haïti concernant les difficultés spécifiques de la classe moyenne face aux séquelles du séisme du 12 janvier. Il note que de nombreux cadres et techniciens supérieurs, moyens et subalternes des secteurs tant public que privé d'Haïti – la classe moyenne fonctionnelle – ont perdu la maison qu'ils possédaient ou louaient l'après-midi du 12 janvier. En outre, souligne-t-il, alors que ces familles recherchent un logement, elles sont confrontées à une flambée des loyers – alors que, souvent, elles ont perdu leurs moyens d'existence en raison du décès ou de la blessure du soutien de famille principal ou secondaire. De plus, vu la structure sociale d'Haïti, même si leur propre maison est indemne, de nombreuses familles de classe moyenne ont des parents retraités ou des proches qui ont perdu la leur et elles doivent les prendre en charge tandis qu'ils cherchent à se reloger.

De ce fait, comme le disait ce très haut responsable, il y a une formidable « pression sur la classe moyenne », qui oblige les ménages à se battre pour résoudre des problèmes de logement devenus urgents avec des ressources fortement diminuées, tandis que les prix flambent. Or, les turbulences économiques qu'a connu Haïti cette dernière décennie avaient, dès avant le séisme, mis la classe moyenne dans une situation économique difficile. Aujourd'hui, alors que ces familles ont été sinistrées, le risque est que, affaiblies et découragées, elles ne soient plus en état de remplir leurs cruciales fonctions socio-économiques de cadres, de techniciens qualifiés, de petits entrepreneurs et de stabilisateurs sociaux que l'on attend normalement d'elles. Sans l'espoir d'une perspective d'amélioration, nombreux sont ceux qui émigreront pour résoudre leurs problèmes. Les autres continueront à se débattre, en l'absence d'une voie claire pour restaurer leurs actifs – notamment leur logement – et leurs revenus perdus. D'une façon ou d'une autre, le risque est que la classe moyenne déjà réduite d'Haïti ne se réduise encore, amoindrissant l'énergie stratégique que la

classe moyenne apporte à l'économie et que cela nuise aux efforts de reconstruction, puis au développement du pays. C'est donc la raison de l'orientation de cette étude vers les besoins de logement de la classe moyenne haïtienne et vers la recherche de solutions.

STRUCTURE ECONOMIQUE HAÏTIENNE

Trois caractéristiques de la structure économique haïtienne sont particulièrement frappantes pour les fins de la présente étude : pauvreté étendue, inégalité des revenus et taille très restreinte du secteur officiel de l'économie.

Pauvreté et inégalité

En Haïti, la pauvreté est profonde et étendue. Avec, estime-t-on, 77 % de la population vivant au-dessous du seuil de pauvreté (c'est-à-dire moins de 2 dollars des États-Unis (USD) en parité de pouvoir d'achat (PPP) par jour), Haïti est le plus pauvre des pays du continent américain et l'un des plus pauvres du monde. L'extrême pauvreté – survie avec moins de 1 USD en PPP/jour – affecterait 56 % de la population. Par zone de résidence, la pauvreté est plus grave dans la Zone rurale d'Haïti, où 88 % de la population vivrait avec moins de 2 USD/jour, puis viennent les Autres Aires urbaines et enfin l'Aire métropolitaine de Port-au-Prince (Tableau 1-1). Ces chiffres se basent sur les données de l'Enquête sur les conditions de vie en Haïti (ECVH) de 2001 – la plus récente de ce type en Haïti. Mais peu a changé entre 2001 et le séisme. Dans une enquête publiée en 2008, 70 % des chefs de ménage interrogés pensaient que la pauvreté s'était aggravée, notamment dans les années récentes.[3] La détérioration de la situation et les pertes d'emploi et de moyens d'existence dus au séisme ne peuvent qu'avoir étendu et aggravé la pauvreté de la population haïtienne.

Tableau 1-1

Pauvreté et extrême pauvreté en Haïti : ensemble et par zone de résidence

Zone de résidence	Extrême pauvreté 1 USD/ jour maximum (PPP) (en % de la population)	Pauvreté générale 2 USD/ jour maximum (PPP) (en % de la population)
Aire métropolitaine	23	45
Autres Aires urbaines	57	76
Zone rurale	67	88
Ensemble d'Haïti	56	77

SOURCE : FMI, Haïti -Document de stratégie de réduction de la pauvreté (mars 2008), Tableau 2.

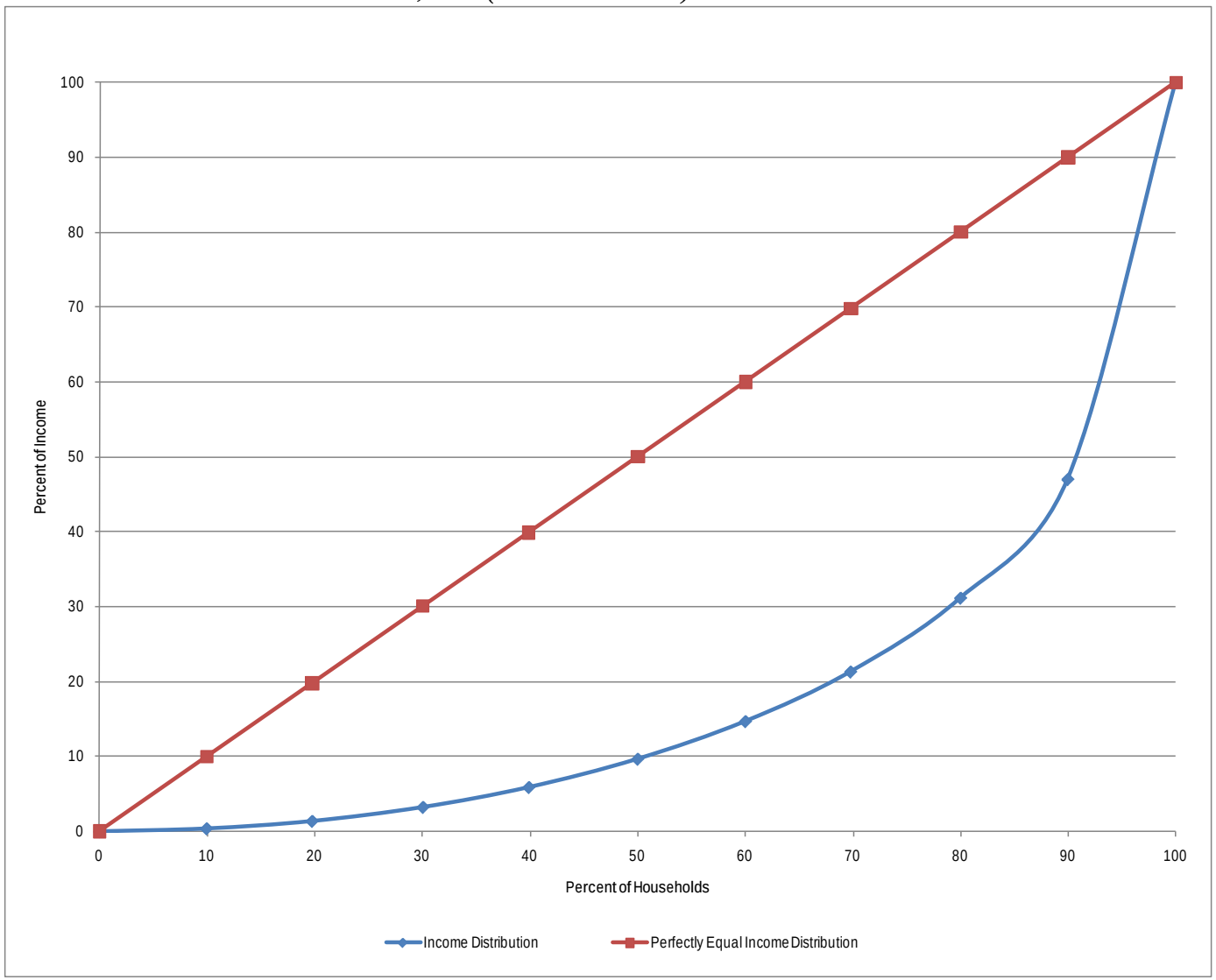
Une distribution des revenus très inégale est le corollaire de l'extrême extension et de la gravité de la pauvreté en Haïti (Graphique 1-1). Basé sur les Indicateurs mondiaux de développement (IMD) de la Banque mondiale, le Coefficient de Gini d'Haïti est d'environ 0,595 – ce qui fait d'Haïti le second pays du monde (après les Comores) pour l'inégalité de la distribution des revenus.

---

[3] Fonds monétaire international, Haïti : Document de stratégie de réduction de la pauvreté, FMI Rapport national N° 08/115 (Mars 2008), p. 20

Graphique 1-1

Distribution des revenus estimée d'Haïti, 2001 (Courbe de Lorenz)



SOURCE : Calculs de Nathan Associates basés sur l'ECVH de l'IHSI (2001)

L'analyse des données de l'ECVH montre, par exemple, que le premier et le second quintiles des ménages (c'est-à-dire les 40 % plus pauvres de l'ensemble des ménages haïtiens) ne reçoivent qu'environ 6 % de l'ensemble des revenus, tandis que le cinquième quintile (les 20 % plus riches de l'ensemble des ménages) en reçoivent environ 69 % (Tableau 1-2). Cette distribution très inégale des revenus a un fort effet sur la situation de la classe moyenne, comme on le verra dans le Chapitre 2 et sur les problèmes et potentialités du secteur du logement.

Tableau 1-2
Distribution des revenus d'Haïti, 2001

Quintile	Revenu annuel moyen (en G)	Pourcentage du revenu total
Q 1	1.738	1,4
Q 2	5.610	4,6
Q 3	10.925	6,9
Q 4	20.564	16,6
Q 5	85.014	68,6
Ensemble	24.784	--

SOURCE : Ministère de la Planification et de la Coopération Externe, Inégalités et Pauvreté en Haïti (Mars 2006), p.15.

Petitesse de la taille du secteur officiel

Les activités de l'économie parallèle (dite « informelle ») dominent l'économie haïtienne. Les estimations du statut d'emploi par secteur le montrent. Fin 2009, la population active haïtienne comptait probablement environ 4,2 millions de personnes.[4] Vu un taux de chômage d'environ 27,4 %, le nombre des actifs ayant un emploi devait être de l'ordre de 3,05 millions en 2007.[5] Sur ce total, l'emploi agricole représentait environ 38 % (1,16 million de travailleurs) et l'emploi non agricole 62 % (1,89 million de travailleurs), selon une étude préliminaire du marché du travail. Dans l'emploi non agricole, le secteur informel pouvait représenter environ 1,7 million de travailleurs. Pratiquement tous étaient dans le secteur privé informel, le reste étant employé par les ménages. La plupart des ces travailleurs du secteur informel – plus de 70 % du total – étaient des travailleurs indépendants, mais près d'un cinquième étaient des salariés d'entreprises informelles ou les propriétaires de telles entreprises (Tableau 1-3).

Le secteur officiel, lui, pouvait compter environ 170.000 travailleurs (environ 5,5 % de l'emploi total). Le secteur privé officiel (entreprise immatriculées, payant des cotisations sociales pour leur personnel), le secteur public (fonctionnaires et employés des entreprises publiques), ONG et agences internationales sont les principaux employeurs officiels. Le secteur privé, le secteur pu-

[4] Sur la base d'une estimation de la population économiquement active en 2010 (4,247 million de personnes) supposée avoir été en 2009 d'environ 4.2 millions. L'estimation de la population économiquement active en 2010 chiffre dans Estimations et projections de la population totale, urbaine, rurale et économiquement active (mai 2008), p. 25, de l'IHSI.

[5] Taux de chômage cité dans Jacques Charmes, Stratégie de réduction de la pauvreté, rapport élaboré par le PNUD (2003), p.17 et tiré de l'ECVH de l'IHSI, 2001.

blic et les ONG ou agences internationales représentent respectivement un tiers, 57 % et moins d'un dixième du total de l'emploi officiel. Sur ce total, environ 150,000 personnes, soit presque la totalité, étaient des employés salariés de tous les niveaux. La stabilité qu'implique l'emploi salarié dans le secteur officiel fait de ce groupe une cible probable pour les actions possibles d'amélioration du logement à différents niveaux de revenu, mais une cible très restreinte dans l'ensemble de la population haïtienne. Ces actions pourraient également répondre aux besoins des membres de la classe moyenne du secteur informel (propriétaires de diverses petites entreprises (non immatriculées) et professions libérales bien payées).

Tableau 1-3
Structure de l'emploi par secteur et catégorie d'emploi, 2007

Secteur	Nombre estimé de personnes employées (en milliers)				
			Non salariés		
	Total	Salariés	Travailleurs indépendants	Propriétaires	Stagiaires, apprentis, travailleurs familiaux
Agriculture	1.160	36	981	12	131
Hors agriculture	1.890	512	1.191	53	134
Secteur informel	1.725	362	1.185	50	128
Secteur privé	1.669	309	1.185	50	125
Ménages	56	53	0	0	3
Secteur officiel	166	150	6	3	6
Secteur privé	57	50	3	2	2
Secteur public	94	91	1	0	2
Fonction publique	79	76	1	0	1
Entreprises publiques	15	14	0	0	1
ONG/agences internationales	15	10	2	1	2
TOTAL	3.050	549	2.172	65	265

SOURCE : Calculs de Nathan Associates basés sur des données préliminaires de l'IHSI.

ÉVOLUTIONS ECONOMIQUES RECENTES

Jusqu'en 2005, Haïti a souffert de nombreuses années de déclin économique prolongé. Le PIB réel par habitant a baissé de plus de 35 % entre 1980 et 2006 – le point bas – soit une baisse en terme réels, chaque année pendant 25 ans, à un taux moyen de -1,8 % par an. Des troubles politiques continus (15 gouvernements entre 1985 et 2006), une mauvaise gestion macroéconomique et une série de chocs extérieurs (hausses des prix des matières premières et catastrophes naturelles), se sont combinés pour parvenir à ce résultat. Mais dans la seconde moitié des années 2000, à partir de 2006, un fragile renversement de tendance s'est amorcé, mais, bien sûr, le revenu par habitant était encore loin en 2009 d'être revenu à son niveau de 1980.

Progrès avant le séisme

Avec la démission et le départ de l'ancien président Aristide en février 2004 et l'élection du gouvernement Préval, une certaine reprise économique s'est amorcée. Chaque année entre 2006 et

2009, Haïti a connu une hausse du PIB réel, qui a culminé avec un taux de croissance de 2,9 % en 2009,[6] le second des pays caraïbes. L'agriculture et l'industrie ont toutes deux fortement contribué à cette croissance, mue par la hausse des investissements du secteur public dans les intrants agricoles, les infrastructures rurales et la construction de routes dans plusieurs régions (Sud, Artibonite et Plateau central). Des activités d'assemblage dans le secteur de l'habillement ont également commencé à donner des signes de modeste reprise en réponse aux incitations du programme HOPE II. Des politiques macroéconomiques prudentes ont eu de l'effet et permis de réduire le déficit budgétaire et celui du compte courant. L'investissement direct étranger a augmenté, avec des projets touristiques dans le Nord (investissement des *Royal Caribbean Cruise Lines* à Labadie), dans les télécoms (téléphones portables), l'énergie, un moulin à farine et dans d'autres secteurs. Le crédit au secteur privé augmentait et l'inflation, après une pointe à 19,8 % en 2008, s'était ralenti et était même devenue négative en 2009. Bref, en 2009 les perspectives économiques s'amélioraient pour la première fois depuis des années.

Importance des transferts d'argent des particuliers de l'étranger

Quelque aient été les modestes progrès d'Haïti avant le séisme, la situation économique de la vaste majorité des gens restait très difficile, comme le montrent les statistiques de la pauvreté susmentionnées. Un bon indicateur de la gravité de la situation économique est l'augmentation massive des transferts d'argent de particuliers vers Haïti tout au long de la décennie. Les chiffres suggèrent une rapide augmentation de la dépendance des ménages de cet argent envoyé par des haïtiens émigrés aux États-Unis et au Canada, ainsi qu'en République dominicaine et ailleurs dans les Caraïbes et en Amérique centrale. Le FMI estime que ces flux sont passés de 582 millions d'USD en 2001 à près de 1,4 milliard en 2010, soit une hausse de 136 %.[7] Les réponses à l'ECVH indiquent que les transferts représentaient en moyenne plus de 25 % des revenus de l'ensemble des ménages en 2001 et une part encore plus grande (30 %) des revenus des ménages du décile de revenu supérieur.[8] Le volume de ces transferts ayant fortement augmenté, leur place dans le revenu des ménages a certainement augmenté. Les enquêtes montrent que la majeure partie des transferts reçus est consacrée à la consommation – dépenses alimentaires essentielles – mais au moins un cinquième du total est investi dans les actifs familiaux, dont le logement.[9]

EFFETS ECONOMIQUES DE LA CATASTROPHE DU 12 JANVIER

Le séisme a brutalement stoppé les modestes progrès économiques d'Haïti et assombri les perspectives d'avenir. Les faits sont brutaux : séisme de magnitude 7,3 à 16 h 53 qui a causé dommages et destructions sans précédent en Haïti. L'épicentre était à environ 17 km au sud-ouest de

---

[6] L'exercice budgétaire d'Haïti va du 1er octobre au 30 septembre.

[7] Graphiques du Fonds monétaire international, Rapport des services sur la Consultation Article IV pour 2001 (FMI Rapport N° 02/17), p.25 et FMI, Rapport des services sur la Consultation Article IV pour 2010 et Demande d'accord sur trois ans dans le cadre du Mécanisme de crédit élargi (FMI Rapport EBS/10/139), p. 29.

[8] Institut Haïtien de Statistique et d'Informatique, ECVH, tableaux 7.3.2.15, p. 453.

[9] Banque interaméricaine de Développement Enquête sur les transferts privés vers Haïti, 6 mars 2007, consulté : http://www.bendixenandassociates.com/studies/Public_Opinion_Survey_of_Transferts reçus_to_Haïti.pdf 22 août 2010.

Port-au-Prince, à Léogâne, dont 80 % a été détruit. L'Aire métropolitaine de Port-au-Prince a été gravement touchée. Plus de 222.000 personnes ont été tuées et plus de 310.000 blessées. Environ 2,3 millions de personnes ont été déplacées, dont 570.000 qui ont fui Port-au-Prince pour se réfugier ailleurs en Haïti, surtout dans les départements du sud, de l'ouest et d'Artibonite.[10]

Dégâts et perspectives économiques

On estime l'ensemble des dommages et pertes causés par le séisme à environ 7,8 milliards de dollars, soit 120 % du PIB d'Haïti en 2009 (6,5 milliards d'USD).[11] Les dégâts causés aux bâtiments, équipements et infrastructures (destruction des biens) se montent à environ 4,5 milliards d'USD, soit 58 % du total. Les pertes (i.e., réduction de la valeur des rendements économiques due à la disparition ou à la dégradation d'actifs) se montent à environ 3,3 milliards d'USD soit 42 % du total. Dans ces totaux, les dommages et pertes subis par le secteur public sont estimés à près de 2,1 milliards d'USD et celles du secteur privé à 5,7 milliards d'USD (Tableau 1-4). On s'attend à ce que, par suite de la catastrophe, l'économie d'Haïti se contracte de 8,5 % en termes réels pour l'exercice 2010, l'emploi étant affecté dans les mêmes proportions.

Tableau 1-4

Synthèse des dommages et pertes dus au séisme du 12 janvier (en M d'USD)

Secteur	Dommages			Pertes			Total		
	Secteur public	Secteur privé	Sous-total	Secteur public	Secteur privé	Sous-total	Secteur public	Secteur privé	Total
Environnement et gestion du risque de la catastrophe	3,0	0,0	3,0	321,4	175,0	496,4	324,4	175,0	499,4
Secteurs sociaux [a]	153,8	805,4	959,2	197,8	355,6	553,4	351,6	1.161,0	1.512,6
Infrastructures [b]	628,1	2.538,6	3.166,7	774,2	520,6	1.294,8	1.402,3	3.059,2	4.461,5
dont :									
logement	0,0	2.333,2	2.333,2	459,4	279,3	738,7	459,4	2.612,5	3.071,9
infrastructures urbaines et collectives	352,8	58,8	411,6	162,0	21,8	183,8	514,8	80,6	595,4
Secteurs productifs [c]	3,1	394,0	397,1	0,0	933,3	933,3	3,1	1.327,3	1.330,4
TOTAL	788,0	3.738,0	4.526,0	1.293,4	1.984,5	3.277,9	2.081,4	5.722,5	7.803,9

Notes

[a] *eau et assainissement, santé, enseignement, sécurité alimentaire et nutrition*

[b] *logement, transport, télécommunications, énergie, infrastructures urbaines et collectives.*

[c] *Agriculture, industrie, commerce, finance et banques, tourisme.*

SOURCE : Gouvernement d'Haïti, PDNA Séisme d'Haïti : évaluation des dommages, pertes, besoins généraux et sectoriels, mars 2010

---

[10] Graphiques publiés dans Gouvernement de la République d'Haïti, Plan d'Action pour le relèvement et le développement d'Haïti; sauf pour le nombre estimé de 2,3 millions de déplacés, donné dans Dalberg, Haïti *Development Strategy Housing Sector* et le nombre de déplacés de Port-au-Prince, donné dans *Karolina Institute and Columbia University, Internally Population Displacement in Haiti*, (14 mai 2010)

[11] Les données citées dans ce paragraphe sont du Gouvernement d'Haïti, PDNA Séisme d'Haïti : évaluation des dommages, pertes, besoins généraux et sectoriels, mars 2010, p. 7 et p. 18.

Selon la profondeur, l'intensité et la rapidité du relèvement et de la reconstruction, Haïti devrait revenir à une croissance économique réelle en 2011, le PIB augmentant d'environ 9,8 % pour cet exercice.[12] Puis, entre 2012 et 2015, l'économie devrait croître à un taux moyen d'environ 7 % par an. En supposant que des programmes de reconstruction des infrastructures et du logement de grande échelle soient rapidement organisés et lancés, la construction devrait être le moteur de la croissance, avec un produit augmentant de 23 % par an d'ici 2015. Puis, si la progression des résultats que l'agriculture a connue en 2009 se poursuit, la production de ce secteur devrait croître au rythme d'environ 4,6 % par an entre 2011 et 2015. On peut donc envisager un scénario dans lequel les secteurs urbain et rural commenceraient tous deux à ressentir une certaine amélioration économique un an après le séisme.

Effets sur le secteur du logement

Les dégâts causés aux immeubles et aux bâtiments ont été massifs. Faites au moyen de techniques de télédétection, les premières estimations ont suggéré que presque un tiers du parc d'immeubles des zones affectées par le séisme avait été détruit ou avait subi des dégâts considérables.[13] Les estimations initiales ont indiqué que plus de 1.300 écoles et 50 hôpitaux et dispensaires étaient effondrés ou rendus inutilisables. Parmi les bâtiments publics endommagés : le Palais présidentiel, le Parlement, les tribunaux et presque tous les ministères.

Mais c'est le logement privé qui a le plus souffert (Tableau 1-4). Les premières approximations indiquaient 105.000 maisons détruites et plus de 208.000 endommagées. Le coût estimé des dégâts et pertes pour le logement se monte à plus de 3 milliards d'USD, y compris le déblaiement des décombres et le coût des abris temporaires. Ultérieurement, quelque six mois après le séisme, une étude plus détaillée a montré qu'il faudrait 340.000 logements permanents pour reloger environ 1,8 million de personnes estimées être toujours déplacées du fait de la catastrophe (Ce chiffre comprend un nombre inconnu d'occupants d'habitations provisoires d'avant le sinistre encore inhabitées et devant être remplacés grâce à des programmes de réhabilitation de quartier). Ce relogement coûtera environ 2,3 milliards d'USD (Tableau 1-5). Le dispositif de relogement sera constitué pour partie de retours à 34.000 maisons jugées sûres à habiter, le remplacement de 88.000 maisons détruites par de nouvelles constructions et pour partie la pérennisation de divers dispositifs d'hébergement adoptés au lendemain du séisme et par la conversion ou la réhabilitation d'habitations provisoires ou informelles, ces dernières comprenant des structures informelles ayant survécu au séisme (218.000 logements).

On ne dispose pas de ventilation par niveau de revenu de la population haïtienne déplacée à la suite du séisme. Des observateurs ont suggéré que le nombre de ménages de classe moyenne déplacés pouvait se monter à 50.000. Cette estimation est une hypothèse fondée sur une analyse de sections de la zone sinistrée dans lesquelles des familles de classe moyenne vivaient avant le séisme (Canapé Vert, sections de Delmas, Haut Turgeau, etc.). Quelque soient les chiffres réels, il

---

[12] Les taux de croissance économique prévus cités dans ce paragraphe viennent du FMI, Rapport des services, Consultations Article IV pour 2010 et Demande d'un Accord de trois ans dans le cadre d'une ECF (FMI Report EBS/10/139), p. 71.

[13] Gouvernement d'Haïti, Séisme d'Haïti PDNA : évaluation des dommages, des pertes et des besoins généraux et sectoriels (Mars 2010), p. 22.

y beaucoup d'éléments montrant qu'un grand nombre de maisons de la classe moyenne ont été totalement ou partiellement sinistrées le 12 janvier et que beaucoup de ménages de classe moyenne continuent, huit mois après, à vivre dans des conditions précaires, allant de l'hébergement par parents ou amis à des tentes plantées à côté de leurs maisons effondrées ou endommagées, en passant par l'abri dans une voiture ou occasionnellement dans un des logements de toile qui couvrent l'Aire métropolitaine de Port-au-Prince. Les besoins de ces ménages viennent s'ajouter à la demande de logement de la classe moyenne insatisfaite qui existait avant le séisme.

Tableau 1-5
Besoins estimés (juil. 2010) pour reloger les déplacés du séisme d'Haïti

Catégories de logements pour le relogement des PD	Nombre de maisons		Nombre de personnes déplacées		Coût total du relogement	
	En milliers de logements	%	En milliers de personnes	%	En millions d'USD	%
Retour à des maisons 'vertes' [a]	34,0	10	234	13	92	4
Reconstruction de maisons détruites	88,4	26	378	21	667	29
Dispositifs d'hébergement permanent [b]	27,2	8	108	6	23	1
Nouvelles maisons permanentes construites	61,2	18	270	15	644	28
Maisons réparées ou modernisées	217,6	64	1.170	65	1.518	66
Logements informels/provisoires mis à niveau [c]	132,6	39	594	33	1.150	50
Maisons 'jaunes' /'rouges' réparées [d]	85,0	25	576	32	368	16
TOTAL	340,0	100	1.800	100	2.300	100

Notes : Tous les chiffres sont des approximations et ne peuvent être additionnés du fait d'arrondis

[a] *Les maisons 'vertes' sont jugées actuellement habitable par Ministère des travaux publics/UNOPS.*

[b] *Représente les ménages qui ont des accords d'hébergement permanent avec parents, amis ou autres.*

[c] *Comprend un nombre inconnu de maisons informelles qui existaient avant le séisme mais doivent être maintenant être remplacées dans le cadre de programmes d'amélioration des quartiers après séisme.*

[d] *Les maisons 'jaunes' (réparations nécessaires moins importantes) et certaines maisons 'rouges' (réparations considérables nécessaires) sont jugées réparables pour y habiter à nouveau par le Ministère des travaux publics/UNOPS.*

SOURCE *: Dahlberg Global Advisors, données fournies à Nathan Associates le 18 août 2010.*

DECENTRALISATION ECONOMIQUE

L'une des retombées du séisme est une nouvelle attention des responsables politiques et économiques haïtiens et des partenaires de la communauté internationale à la nécessité et aux avantages d'une décentralisation économique. Port-au-Prince domine trop l'économie haïtienne, ce qui a entraîné un modèle d'urbanisation de la capitale dense, anarchique et finalement malsain.

Croissance incontrôlée de Port-au-Prince

Un des grands facteurs d'aggravation des dégâts du séisme a été le développement urbain congestionné, incontrôlé et trop souvent peu sûr de Port-au-Prince. Cette croissance anarchique a résulté des incitations économiques dans un pays pauvre. On estime que 65 % de l'ensemble de l'activité économique d'Haïti se trouve à Port-au-Prince. Environ 75 % des fonctionnaires et employés de

l'État et 80 % des établissements industriels, commerciaux et bancaires sont concentrés dans l'Aire métropolitaine.[14] Port-au-Prince est donc le lieu ou se prennent toutes les décisions politiques, administratives et privées. Cela en fait un puissant aimant attirant l'exode rural au point que en 2009, près d'un quart (23,1 %) de la population haïtienne (d'avant le séisme) était estimée vivre à Port-au-Prince.[15] Le nombre des personnes vivant dans l'Aire métropolitaine a plus que triplé ces 30 dernières années et, s'il n'y avait pas eu le séisme, cette tendance explosive se serait très probablement poursuivie.

Soumise à cette pression croissante, Port-au-Prince a vu se développer d'immenses bidonvilles.[16] Avant le séisme, les bidonvilles des grandes communes de Port-au-Prince et de Cité Soleil représentaient de l'ordre d'un tiers de la superficie et hébergeaient 40 % de la population. On retrouve le même modèle dans d'autres communes : en 2009, les bidonvilles hébergeaient, estime-t-on, un tiers de la population de Delmas et de Tabarre, 15 % de celle de Carrefour et 11 % de la commune plus riche de Pétion-Ville. La plupart des bâtisses illicites, inappropriées et techniquement insalubres qui constituent les logements des bidonvilles – abritant des centaines de milliers de personnes – se sont effondrées le jour du séisme. À la suite de la catastrophe, les responsables haïtiens et les partenaires internationaux ont décidé de « reconstruire mieux » dans la zone sinistrée, d'aménager l'espace rationnellement et de susciter une croissance régionale.

Pôles et axes de la croissance régionale

Le Gouvernement d'Haïti a présenté son plan de relèvement et de développement à long terme à la Conférence de haut niveau des donateurs des Nations unies le 31 mars.[17] Ce plan repose sur quatre piliers, dont le premier est l'aménagement du territoire dans le but de déconcentrer Port-au-Prince et de déplacer des activités économiques vers les régions. Trois grands pôles urbains et économiques seront promus : un pôle bien ordonné à Port-au-Prince, suivant de stricts principes de planification urbaine ; un autre à Mirebalais pour l'industrie et un troisième entre Hinche et Pignon pour un développement résidentiel, industriel et agricole. Des pôles de développement secondaires seront créés dans le Nord (tourisme et industrie), le Centre (agro-industrie) et le Sud (écotourisme et agro-industrie).

Le secteur privé haïtien adhère totalement à l'idée de décentralisation régionale. C'est évident, par exemple, dans le plan de reconstruction d'Haïti du Forum économique du secteur privé (FESP 2010).[18] Partant du principe que l'expansion de la classe moyenne haïtienne est fondamentale, le FESP propose que cette expansion repose sur la création de petites et moyennes entreprises (PME) par une amélioration de l'accès au crédit et l'élimination des obstacles au commerce. Le

---

[14] Gouvernement haïtien, Plan d'action pour le relèvement et le développement d'Haïti, p. 11 et p. 43.

[15] Institut Haïtien de Statistique et d'Informatique, Population Totale, Population de 18 Ans et Plus, Ménages et Densités Estimées en 2009 (Mars 2009), p. 57.

[16] Les chiffres de ce paragraphe viennent de Gérald-Émile Brun, État des lieux du secteur logement, exposé le 13 octobre 2009 à la Conférence-débat sur la politique de l'habitat en Haïti : Défis et Perspectives, p. 16.

[17] Gouvernement de la République d'Haïti, Plan d'Action Pour le Relèvement et le Développement d'Haïti (Mars 2010).

[18] Forum économique du secteur privé, Vision et feuille de route pour Haïti (23 mars 2010).

1er pilier du FESP 2010 est axé sur l'emploi à court terme dans la construction et sur la vision à plus long terme de nouveaux pôles de croissance économique compétitifs dans un Port-au-Prince reconstruit ; au nord (Cap Haïtien et Ouanaminthe, pour le tourisme, l'habillement et l'agriculture), sur la côte dans le Centre (Gonaïves et La Pierre, pour l'agriculture et le tourisme) et dans le Sud (agriculture, habillement, tourisme). Sur une période de reconstruction de 2 ou 3 ans, le FESP envisage le relogement d'un million d'Haïtiens dans 250.000 nouveaux logements permanents principalement dans les nouveaux pôles de croissances et les zones agricoles.

La Feuille de route pour la reconstruction économique d'Haïti (FRRE) récemment élaborée par la Commission présidentielle public-privé sur la Compétitivité met également l'accent sur la décentralisation.[19] D'abord, la FRRE voit la fuite après le séisme de plus de 500.000 personnes de Port-au-Prince comme une occasion de renverser les tendances nocives de l'urbanisation. La reconstruction doit comporter des créations d'emplois dans les provinces pour contenir l'exode vers la capitale. Les possibilités de croissance des centres régionaux contenues dans la FREE correspondent aux idées du FESP : agro-industrie autour de Port-au-Prince, Fort Liberté et Les Cayes ; habillement centré sur des parcs industriels à aménager dans ces zones et tourisme dans le Nord et ailleurs. La FRRE insiste également sur le logement dans la reconstruction et la décentralisation. Des actions de réhabilitation de l'habitat soutiendraient les projets d'aménagement régional pour l'industrie, l'agriculture et le tourisme. Elles suivraient le principe d'un « reconstruction à l'extérieure », avec programmes de logement priorisés pour les villes de province, les villes satellites de Port-au-Prince et enfin pour Port-au-Prince lui-même.

Pour sa part, le GEU, dans son programme pour l'après-séisme en Haïti, se montre disposé à appuyer cette politique de décentralisation. Il propose trois axes de croissance devant faire l'objet d'un soutien particulier : certaines zones de la zone de Port-au-Prince, l'axe de développement Saint Marc-Cabaret et l'axe de développement Cap Haïtien. On n'a pas d'informations précises sur la délimitation envisagée pour ces axes. En tous les cas, la présente étude apporte un éclairage sur les caractéristiques des logements de la classe moyenne et des besoins pour ces axes, en s'appuyant largement sur les données logement de l'ECVH selon les trois grandes zones de « résidence » désignées pour Haïti (à savoir l'Aire métropolitaine, les Autres Aires urbaines et la Zone rurale). Les données offertes pour ces trois grandes zones décriront la situation constatée dans l'un ou l'autre des trois axes soutenues par le GEU : l'Aire métropolitaine pour l'axe de développement de Port-au-Prince et les Autres Aires urbaines et la Zone rurale pour les axes de développement Saint Marc-Cabaret et Cap Haïtien.

---

[19] Commission présidentielle sur la compétitivité, Feuille de route pour la reconstruction économique d'Haïti (août 2010).

2. Définir la classe moyenne haïtienne

Une connaissance claire de la population de classe moyenne visée est la première étape de notre diagnostic. Dans ce chapitre nous allons explorer les paramètres qui définissent la classe moyenne haïtienne. Nous choisirons alors les critères par lesquels identifier la classe moyenne et en appliquant ces critères, nous décrirons cette classe moyenne dans la distribution globale des revenus d'Haïti et sa part du revenu total des ménages.

CRITERES DE LA CLASSE MOYENNE

Dans les sociétés, la notion de classe moyenne est assez fluide : c'est un groupe de ménages qui ne sont pas riches, mais qui jouissent de davantage de sécurité économique et de reconnaissance sociale que la classe populaire. En Haïti, ce concept flou de classe moyenne prévaut, mais en se basant sur les conversations avec des représentants du secteur privé et du secteur public, il nous a été possible de formuler des critères pour définir plus étroitement un ménage de classe moyenne.

Revenu des ménages

Le critère le plus important du statut de la classe moyenne tourne autour du revenu des ménages.[20] Des discussions avec de hauts responsables d'institutions comme le ministère de l'Économie et des Finances (MEF) et la Banque de la République d'Haïti (BRH), et avec divers représentants du secteur privé – banques et entreprises – ainsi que d'ONG et d'agences bilatéral et multilatérales, ont fortement souligné ce fait. Le niveau et la stabilité du flux de revenu des ménages sont des dimensions essentielles de ce critère.

Si un critère de revenu chiffré des ménages peut sembler une définition simpliste de la classe moyenne, il y a quand même quelques complications. Les familles qui se considèrent et sont considérées « classe moyenne » en Haïti gagnent leur vie dans divers secteurs. Du côté officiel, on trouve le secteur public : les fonctionnaires et les employés des entreprises publiques autonomes (comme la BRH et la CAMEP) ; les sociétés privées, les grandes entreprises (comme Digicel, les banques, et CEMEX Haïti) et les petites (les PME), toutes dûment immatriculées et payant des impôts et des cotisations sociales et le secteur quasi-public, comprenant les ONG et les agences étrangères bilatérales et multilatérales. Des ménages peuvent également gagner un revenu de

---

[20] À titre d'hypothèse de travail, les termes de référence de la présente étude précisaient que la classe moyenne est constituée par les ménages appartenant au 3e et 4e quintiles de la distribution des revenus d'Haïti. Mais, vu l'extrême inégalité des revenus en Haïti cette orientation se révèle irréaliste.

classe moyenne dans le secteur informel, à savoir dans des PME non immatriculées mais rentables et économiquement dynamiques. Chacun de ces secteurs a une structure de rémunération différente, le plus gros écart étant probablement entre les niveaux relativement bas du secteur public et les niveaux relativement élevés des grosses sociétés privées. Le niveau de postes qui peut appeler un salaire tout à fait de classe moyenne dans une entreprise privée ou une ONG peut, dans le secteur public avoir une rémunération à la limite inférieure de la classe moyenne. Cela veut dire que, si le revenu est finalement déterminant de l'appartenance à la classe moyenne, d'autres critères ne peuvent pas être totalement ignorés.

Emploi et éducation

En dehors du revenu, les critères les plus constamment cités pour le statut de classe moyenne haïtienne sont la qualification professionnelle et le niveau d'études du principal soutien économique du ménage. Dans les discussions avec des membres des secteurs public et privé, la question « qu'est la classe moyenne? » a souvent dérivé sur une interrogation sur la position des enseignants, les infirmières et les agents de police. Ainsi, en Haïti, les enseignants sont-ils assez mal payés – de l'ordre de 8.000 à 10.000 gourdes (G) par mois – ce qui pourrait les exclure de la classe moyenne à s'en ternir à un strict critère de revenu. Mais les observateurs soulignent que les enseignants ont fait des études secondaires, voire ont un diplôme d'études supérieures. Ce niveau d'études associé au rôle social des enseignants impose le respect. Infirmières et policiers, notamment ceux ayant de l'ancienneté et ayant eu une formation technique poussés sont dans la même situation : faible rémunération mais études et fonctions respectées qui confèrent un statut social. En outre, également selon les observateurs, les enseignants, les infirmières, les policiers et ceux ayant des métiers similaires peuvent généralement compter sur un flux de revenu stable à défaut d'être important et cela semble justifier leur assimilation à la classe moyenne. On revient là au rôle du revenu, même si on est en dehors des limites quantitatives.

La classe moyenne rurale

Une seconde complication concerne la définition de la classe moyenne haïtienne rurale par rapport à celle des villes. Les possibilités d'emploi étant plus restreintes dans les zones rurales et les niveaux de revenu y étant généralement inférieurs, des observateurs suggèrent qu'un ménage gagnant disons 20.000 G par mois pourrait facilement être considéré comme appartenant à la classe moyenne à la campagne, mais seulement marginalement en ville. Ils suggèrent que le statut de classe moyenne en zone rurale pourrait venir davantage des biens possédés – particulièrement les animaux – que du revenu gagné. Ces idées sont utiles, mais vu l'insuffisance des données disponibles (pas de données sur la valeur des animaux et des autres biens des ménages ruraux) et comme le but de fixer une norme pour l'ensemble de la classe moyenne haïtienne est de simplifier la stratégie développement du secteur du logement, ces distinctions ne sont guère utilisables pour le présent diagnostic. Un ensemble commun de critères sera donc appliqué pour définir l'ensemble de la classe moyenne haïtienne urbaine comme rurale.

DELIMITATION DE LA CLASSE MOYENNE

Les entretiens avec des représentants des secteurs public et privé, des ONG et de la communauté des agences bilatérales et multilatérales ont convergé vers la conclusion qu'une définition pratique raisonnable de la classe moyenne haïtienne doit reposer sur le revenu des ménages, notam-

ment du fait que toute stratégie d'amélioration des logements de la classe moyenne doit prendre en compte l'accessibilité financière. Ainsi, en nous basant sur un ensemble d'opinions convergentes, avons-nous adopté la définition suivante de la classe moyenne haïtienne (2010) :

- limite supérieure : revenu mensuel du ménage de 160.000 G (4.000 USD)
- limite inférieure : revenu mensuel du ménage de 20.000 G (500 USD)

Dans cet intervalle, un revenu mensuel du ménage entre environ 80.000 G (2.000 USD) et 100.000 G (2.500 USD) peut être considéré comme le cœur de la classe moyenne.

À sa limite inférieure, cette définition de la classe moyenne comprend des ménages où un enseignant ou un fonctionnaire subalterne peut être le soutien de famille ayant un conjoint gagnant un revenu du même ordre. Le chiffre retenu comme plancher pour l'appartenance à la classe moyenne prend donc en compte un critère fondamental de revenu et un critère accessoire de métier et de niveau d'études. En outre, ce niveau inférieur de revenu de 20.000 G par mois pour la classe moyenne représente à peu près le double du revenu d'un ménage ayant, disons, deux membres employées dans un parc industriel, payés chacun au salaire minimum (et gagnant ensemble 9.600 G par mois (240 USD) une situation correspondant aux données sur les familles ouvrières en 2010).[21]

À sa limite supérieure, ce critère peut, reconnaissons-le, être un peu conservative. Par exemple, certains de nos interlocuteurs considèrent qu'un revenu mensuel du ménage entre 200.000 G (5.000 USD) et 240.000 G (6.000 USD) doit être considéré comme appartenant à la classe moyenne, notamment si l'un des conjoints travaille dans une grosse société privée du secteur officiel d'Haïti. Mais, dans le cadre de la présente étude de diagnostic et de stratégie relative au logement, les ménages ayant un tel niveau de revenu auraient des moyens suffisants pour résoudre leur problème de logement, en dehors d'une action de l'USAID ou d'autres donateurs. La limite supérieure de notre définition de la classe moyenne doit donc être un peu plus restrictive.

Pour traduire concrètement la définition proposée, le Tableau annexe 2-1 esquisse des profils stylisés de quatre ménages de classe moyenne « types » : trois familles vivant à Port-au-Prince de classe moyenne – inférieure, moyenne et supérieure – et une famille de classe moyenne rurale vivant à Artibonite. Enfin, à titre de référence, notons que la définition de la classe moyenne haïtienne proposée comprend les 15 % supérieurs de la fonction publique haïtienne (Tableau 2-1). Elle comprend aussi pratiquement tous les personnels locaux de l'USAID/Haïti, de la base jusqu'au niveau 5 du grade FSN-10 (travaillant 48 heures par semaine).

---

[21] Le salaire minimum, selon la loi, est de 200 G par jour, sauf dans l'habillement, où il est de 125 G/jour et devrait passer à 150 G/jour en octobre 2010. Un ménage à deux salariés au salaire minimum (hors habillement) est considéré comme le plafond du groupe de population visé par Dalberg Global Advisors dans son programme de logement pour les bas revenus.

Tableau 2-1

Fonctionnaires : nombre et traitements par tranches (mars 2010)

Tranches de traitements mensuels (en Gourdes)	Masse salariale totale		Traitement mensuel moyen	Nombre de fonctionnaires	
	En Gourdes	%	En Gourdes	Nombre	%
De 2.000 à 9.500	206.123.765	23,4	6.980	29.531	48,2
De 9.501 à 16.500	168.442.459	19,1	13.102	12.856	21,0
De 16.501 à 20.500	173.854.033	19,8	18.142	9.583	15,7
De 20.501 à 30.500	122.399.693	13,9	24.707	4.954	8,1
De 30,501 to 35,500	37.315.265	4,2	34.329	1.087	1,8
35.501 et plus	171.685.950	19,5	53.385	3.216	5,3
Total	879.821.165	100,0		61.227	100,0

SOURCE : Ministère de l'Économie s et des Finances.

Tableau annexe 2-1

Profils stylisés de ménages de classe moyenne :

Classe moyenne inférieure	Épouse : enseignante dans une école publique primaire – traitement 8.000 G/mois Revenu d'une petite épicerie familiale – 5.000 G/mois Mari : Douanier (IV B J2) – traitement 14.000 G/mois Transferts reçus : 50 USD par mois d'un oncle aux USA soit 2.000 G/mois Revenu total : 29.000 G par mois soit 725 USD/mois Études : secondaires pour les deux ; diplômes : épouse, qualification enseignement primaire (ENI) ; mari, formation spécialisée du service des douanes
Classe moyenne intermédiaire	Épouse : caissière junior dans une banque – salaire 12.000 G/mois Mari : informaticien, profession libérale – en moyenne 65.000 G/mois Transferts reçus : 75 USD/mois d'un cousin à New York soit 3.000 G/mois Revenu total : 80.000 G/mois soit 2.000 USD/mois Études : épouse, Bac plus diplôme en comptabilité ; mari : licence et plusieurs formations en informatique
Classe moyenne supérieure	Épouse : Responsable ppal de programme dans une ONG internationale, salaire 70.000 G/mois Mari : Directeur, Ministère de la santé – salaire 59.000 G/mois Allocations publiques à 33 % du traitement – 19,500 G/mois Transferts reçus : 103 DC/ mois d'un frère au Canada soit 4.000 G/mois Revenu total : 152.500 G/mois soit 3.813 USD/mois Études : diplômes universitaires pour les 2 ; le mari a une maîtrise d'une université canadienne.
Classe moyenne rurale	Épouse : Tient la maison et fournit les légumes du jardin – en moyenne 2.000 G/mois Mari : riziculteur à Artibonite – ventes moyennes nettes de 20.000 G par mois Le ménage possède un petit moulin à riz et gagne ainsi net 8.000 G/mois Transferts reçus : 50 USD/mois d'un frère à Miami pour la scolarisation des enfants Revenu total : 32.000 G soit 800 USD/mois Études : mari, certificat d'études primaires ; épouse, 4 ans d'études primaires

Note : pour le revenu total de la classe moyenne supérieure : des observateurs bien placés ont dit que les ménages de classe moyenne supérieure ne reçoivent généralement pas des transferts de cette importance. S'il en est ainsi, le revenu mensuel d'un tel ménage serait de 148.500 G soit 3.713 USD/ mois.

LA CLASSE MOYENNE DANS LA DISTRIBUTION DES REVENUS

Dans l'ensemble national la classe moyenne haïtienne n'a rien de « moyen » au plan de la distribution des revenus. Ceci vient de l'extrême inégalité des revenus et de la pauvreté générale caractérisant l'économie d'Haïti.

Distribution des revenus d'Haïti

Les données les plus récentes sur la distribution des revenus des ménages en Haïti viennent de l'Enquête sur les conditions de vie en Haïti (ECVH), réalisée en 2001 par l'IHSI et l'Institut de recherche norvégien FAFO.[22] Sur la base de ces données, corrigées en termes 2010 pour tenir compte de l'inflation et de la forte hausse des flux de transferts constatée depuis, on peut présenter une distribution indicative des revenus pour l'ensemble d'Haïti avant le séisme (Tableau 2-2).

Fondamentalement, il s'agit des résultats de l'échantillon enquêté en 2001 par l'ECVH actualisés en gourdes haïtiennes actuelles (2010), (l'Annexe A expose notre méthode pour l'utilisation des données de l'ECVH). Ces chiffres montrent l'extrême inégalité des revenus entre les ménages haïtiens (Graphique 2-1). Pour Haïti dans son ensemble, les 10 % supérieurs des ménages perçoivent 53 % des revenus de l'ensemble des ménages et la moitié inférieure de l'ensemble des ménages n'en reçoit qu'environ 10 %.[23]

Les données de distribution des revenus montrent aussi l'importance de Port-au-Prince dans l'économie haïtienne, notamment la forte concentration du revenu du pays dans cette zone (Tableau 2-3). L'Aire métropolitaine, 23 % des ménages haïtiens, reçoit 53 % du revenu total des ménages. Les ménages qui y résident et se trouvent dans le décile supérieur reçoivent environ 40 % de l'ensemble des revenus des ménages. La Zone rurale, par contre, avec 60 % des ménages, ne reçoit que 33 % des revenus des ménages, tandis que les Autres Aires urbaines avec 17 % de l'ensemble des ménages ne reçoivent que 14 % des revenus des ménages.

Ces ratios montrent la pauvreté relative des zones extérieures à l'Aire métropolitaine. Par exemple, la vaste majorité des ménages très pauvres d'Haïti se trouve probablement dans les Autres Aires urbaines et dans la Zone rurale. Dans l'ECVH, les Autres Aires urbaines et les ménages ruraux hébergent la totalité des ménages haïtiens appartenant au décile inférieur des revenus, autrement dit aucun des ménages de l'Aire métropolitaine enquêtés en 2001 n'était assez pauvre pour faire partie de ce décile. Même les ménages appartenant au second décile de revenu se trouvent essentiellement dans les Autres Aires urbaines et la Zone rurale. En outre, le niveau du revenu mensuel moyen du ménage des Autres Aires urbaines et de la Zone rurale est inférieur à celui de l'Aire métropolitaine pour tous les déciles sauf un (décile supérieur des Autres Aires urbaines). Cette structure peut illustrer le différentiel de revenu des ménages existant entre les

---

[22] Les données de l'ECVH doit être prises avec des restrictions : voir Dorte Verner, *Making Poor Haitians Count*, Banque mondiale, doc. N° 4571 (mars 2008), p. 14. Néanmoins, elles donnent un aperçu des niveaux relatifs de revenu et un ensemble d'autres éléments relatifs au logement. Nous l'utilisons donc extensivement ici. Voir aussi l'Annexe sur notre utilisation des données de l'ECVH.

[23] Suivant les conventions de l'ECVH et l'IHSI, dans l'ensemble de cette étude, outre l'adoption de « l'Aire métropolitaine » pour désigner la région de Port-au-Prince, nous utilisons « les Autres Aires urbaines » pour désigner une zone constituée de toutes des autres zones urbaines extérieures à Port-au-Prince et « Zone rurale » pour désigner l'ensemble des zones rurales.

axes de croissance soutenus par le GEU (Saint Marc-Cabaret et Cap Haïtien) d'un côté et Port-au-Prince de l'autre.

Tableau 2-2

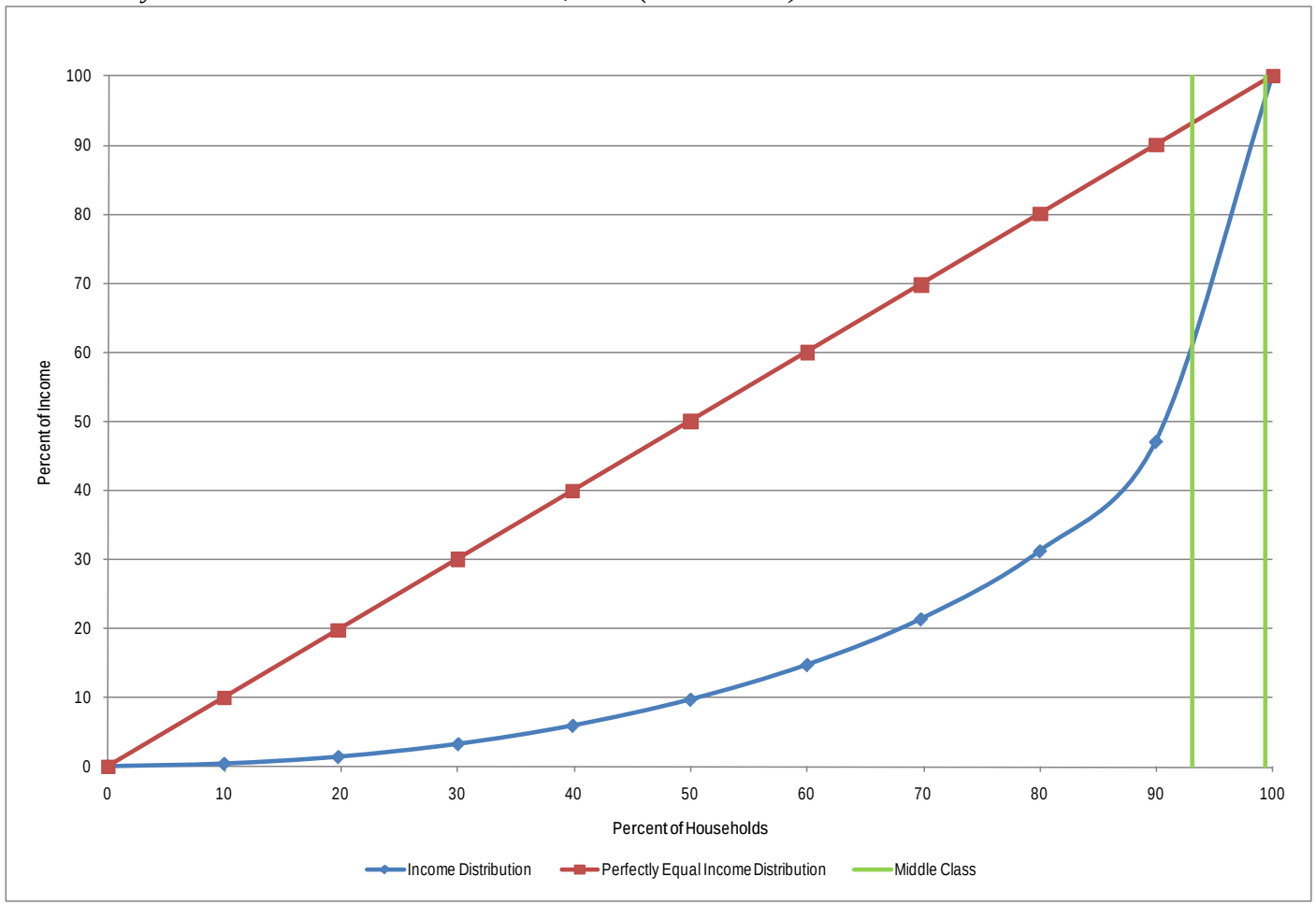
Distribution des revenus : ensemble et classe moyenne, 2001

Ensemble des ménages					Ménages de classe moyenne dans l'ensemble des ménages					Revenu mensuel du ménage moyen (en gourdes 2010)		
Décile	Pourcentage due total des ménages	Pourcentage cumulé des ménages	Part du revenu total	Part cumulée du revenu total	Décile	Part de la Cl M dans le total des ménages	Part cumulée de la Cl M dans le total des ménages	Part de la Cl M dans le revenu total	Part cumulée de la Cl M dans le revenu total	Décile	Ensemble des ménages	Ménages de la classe moyenne
1	10	10	0,4	0,4	1	0	0	0	0	1	265	0
2	10	20	1,0	1,4	2	0	0	0	0	2	697	0
3	10	30	1,9	3,3	3	0	0	0	0	3	1.252	0
4	10	40	2,7	5,9	4	0	0	0	0	4	1.865	0
5	10	50	3,8	9,7	5	0	0	0	0	5	2.581	0
6	10	60	5,0	14,7	6	0	0	0	0	6	3.469	0
7	10	70	6,6	21,3	7	0	0	0	0	7	4.681	0
8	10	80	9,9	31,2	8	0	0	0	0	8	6.664	0
9	10	90	15,9	47,0	9	0	0	0	0	9	10.991	0
10	10	100	53,0	100,0	10	6,9	6,9	40,9	40,9	10	36.499	41.002

SOURCE : *Nathan Associates, calculs basées sur l'Enquête sur les conditions de vie en Haïti (2001) de l'IHSI.*

Graphique 2-1

La classe moyenne dans la distribution des revenus, 2001 (C. de Lorenz)



SOURCE : Calculs de Nathan Associates basés sur l'Enquête sur les conditions de vie en Haïti (2001) de l'IHSI.

Tableau 2-3

Distribution des revenus par zone de résidence et décile 2001 (G 2010)

	Total Haïti	Distribution par zone de résidence		
		Aire métropolitaine	Autres Aires urbaines	Zone rurale
Ensemble des ménages (2001 est.)[a]	1.737.164	401.056	301.076	1.035.032
Pourcentages de l'ensemble des ménages	100,0	23,1	17,3	59,6
Pourcentage du revenu des ménages	100,0	52,6	14,0	33,4
REVENU MOYEN MENSUEL DES MENAGES (EN GOURDES) PAR DECILE[B]				
1er	265	299	243	270
2ème	697	762	681	694
3ème	1.252	1.279	1.249	1.250
4ème	1.865	1.904	1.868	1.857
5ème	2.581	2.642	2.567	2.573
6ème	3.469	3.496	3.418	3.476
7ème	4.681	4.713	4.637	4.678
8ème	6.664	6.851	6.684	6.564
9ème	10.991	11.333	10.847	10.724
10ème	36.499	37.691	41.235	28.515
POURCENTAGE DU REVENU TOTAL PAR ZONE PAR DECILE DE L'ENSEMBLE DES MENAGES HAÏTIENS[C]				
1er	0,4	0,0	0,1	0,3
2ème	1,0	0,1	0,2	0,7
3ème	1,9	0,2	0,3	1,4
4ème	2,7	0,3	0,5	1,8
5ème	3,8	0,5	0,7	2,5
6ème	5,0	0,9	0,9	3,2
7ème	6,6	1,6	0,9	4,1
8ème	9,9	2,9	1,5	5,5
9ème	15,9	6,6	2,5	6,8
10ème	53,0	39,5	6,4	7,1
Ensemble	100,0	52,6	14,0	33,4

[a] *Nombre total des ménages estimé par Nathan Associates en réduisant le nombre des ménages comptés dans le RGPH 2003 de 1,6 % pour deux années pour arriver au nombre de ménages en 2001. Le facteur de réduction est le taux moyen annuel net de la croissance démographique entre 2000 et 2005 d'après les Estimations et projections de la population totale, urbaine, rurale et économiquement active (Mai 2008), p.39 de l'IHSI. La répartition des ménages entre l'Aire métropolitaine, l'Autre Aire urbain et la Zone rurale se base sur les résultats de l'enquête ECVH de 2001.*

[b] *Lire : « Dans l'Aire métropolitaine, les ménages du 5e décile des ménages haïtiens ont un revenu mensuel moyen de 2.642 G. »*

[c] *Lire : « Dans l'Aire métropolitaine, les ménages du 10e décile des ménages haïtiens représentent 39,5 % du revenu de l'ensemble des ménages haïtiens. »*

SOURCE : Calculs de Nathan Associates basés sur l'Enquête sur les conditions de vie en Haïti (2001) de l'IHSI.

Situer la classe moyenne

La distribution des revenus extrêmement inégale d'Haïti signifie que dans l'ensemble du pays, la classe moyenne est, d'abord, très réduite, ensuite, située sur la plus haute marche de l'échelle nationale des revenus des ménages. En fait, sur la base des résultats de l'ECVH, la fourchette de revenus mensuels des ménages de classe moyenne allant de 20.000 à 160.000 gourdes définit un groupe qui représente moins de 7 % des ménages haïtiens, mais reçoit près de 41 % du revenu de l'ensemble des ménages (Tableau 2-2). De plus, dans l'ensemble des ménages haïtiens, cette fourchette de revenus de la classe moyenne se situe dans le décile supérieur des revenus des ménages – commençant vers le 93ème percentile et se terminant vers 100ème et tout dernier percentile de l'ensemble des familles (Tableau 2-4).

La classe moyenne haïtienne est répartie entre les trois zones de résidence – l'Aire métropolitaine, les Autres Aires urbaines et la Zone rurale. Dans chaque zone, l'importance de la classe moyenne peut être mesurée de trois façons : les ménages de classe moyenne de cette zone par rapport à l'ensemble des ménages d'Haïti, par rapport à l'ensemble des ménages de la classe moyenne haïtienne et enfin par rapport à l'ensemble des ménages de cette zone.

- **Port-au-Prince** est la zone par excellence de la classe moyenne. Sur la base de l'ECVH (2001), les ménages de classe moyenne de l'Aire métropolitaine représentent un peu plus de 5 % de l'ensemble des ménages haïtiens (et les 3/4 des ménages de la classe moyenne haïtienne). Au total, les ménages de classe moyenne de l'Aire métropolitaine reçoivent environ un tiers du revenu des ménages haïtiens et près de 80 % du revenu de l'ensemble des ménages de classe moyenne. Dans l'Aire métropolitaine, les ménages de classe moyenne constituent 23 % de l'ensemble des ménages et reçoivent 61 % des revenus.
- Les ménages de classe moyenne des **Autres Aires urbaines** représentent moins d'un pourcent des ménages haïtiens et environ 12 % des ménages de classe moyenne. Ils ne reçoivent qu'un peu plus de 4 % du revenu de l'ensemble des ménages haïtiens et environ 11 % des revenus de l'ensemble des ménages de classe moyenne. Dans cette zone, les ménages de classe moyenne représentent environ 5 % des ménages de la zone et reçoivent près d'un tiers des revenus de l'ensemble des ménages de la zone.
- Les ménages de classe moyenne de la **Zone rurale** ne constituent qu'un pourcent de l'ensemble des ménages haïtiens et 13 % de l'ensemble des ménages de classe moyenne. Ils ne reçoivent qu'environ 4 % du revenu de l'ensemble des ménages haïtiens (comme ceux des Autres Aires urbaines) et environ 11 % des revenus de l'ensemble de la classe moyenne. Dans la Zone rurale, les ménages de classe moyenne ne représentent qu'environ 1,5 % des ménages de la zone et reçoivent 13 % du total des revenus des ménages de la zone.

Il apparaît donc que la classe moyenne haïtienne se trouve essentiellement à Port-au-Prince. Mais on la trouve aussi dans les Autres Aires urbaines et dans la Zone rurale – où se trouvent les axes de croissances soutenus par le GEU (Saint Marc-Cabaret et Cap Haïtien) – mais ils y représentent une fraction beaucoup moins importante de l'ensemble des ménages et de l'ensemble des revenus.

Tableau 2-4
La classe moyenne dans la distribution des revenus, 2001(G 2010)

	Total Haïti	Distribution par zone de résidence		
		Aire métropolitaine	Autre Aire urbaine	Zone rurale
Ensemble des ménages (2001 est.) [a]	1.737.164	401.056	301.076	1.035.032
Pourcentage de l'ensemble des ménages	100,0	23,1	17,3	59,6
Pourcentage du revenu de tous les ménages	100.0	52,6	14,0	33,4
Ménages de la classe moyenne [b]	148.052	111.470	17.678	18.905
Leur pourcentage dans l'ensemble des ménages	6,9	5,2	0,8	0,9
Part de leur revenu dans celui de tous les ménages [c]	40,9	32,2	4,3	4,4
Revenu mensuel moyen de tous les ménages haïtiens (en gourdes)	6.911	15.753	5.601	3.865
Revenu mensuel moyen des ménages de classe moyenne (en gourdes)	41.002	42.850	36.180	34.614
REVENU MENSUEL MOYEN DES MENAGES DE CLASSE MOYENNE (EN GOURDES) PAR PERCENTILE [D]				
93ème	20.222	20.174	20.430	20.396
94ème	21,743	21.773	21.489	21.840
95èmeh	24,534	24.485	24.695	24.644
96ème	28,351	28.394	28.018	28.444
97ème	33,281	33.151	34.001	33.389
98ème	41,416	41.591	39.983	41.562
99ème	55,126	55.359	52.511	55.210
100ème	95,587	97.075	84.247	90.734
REVENU MENSUEL MOYEN DES MENAGES (EN GOURDES) PAR QUINTILE				
1er	479	575	432	485
2nd	1.552	1.628	1.562	1.537
3ème	3.023	3.129	2.972	3.012
4ème	5.694	5.899	5.712	5.599
5ème	23.786	28.237	23.170	15.768

[a] *Nombre total des ménages estimé par Nathan Associates en réduisant le nombre des ménages comptés dans le RGPH 2003 de 1,6 % pour deux années pour arriver au nombre de ménages en 2001. Le facteur de réduction est le taux moyen annuel net de la croissance démographique entre 2000 et 2005 d'après les Estimations et Projections de la population totale, urbaine, rurale et économiquement active (Mai 2008), p.39 de l'IHSI. La répartition des ménages entre l'Aire métropolitaine, l'Autre Aire urbain et la Zone rurale se base sur les résultats de l'enquête ECVH de 2001.*

[b] *Basé sur la fourchette des revenus mensuels des ménages de classe moyenne définie entre 20.000 et 160.000 gourdes 2010.*

[c] *Lire : « Les ménages de classe moyenne ont 41 % des revenus de l'ensemble des ménages haïtiens et les manages de classe moyenne de l'Aire métropolitaine représentent 32,2 % des revenus de l'ensemble des ménages haïtiens. »*

[d] *Lire : « Les ménages de le ménage de classe moyennes qui sont dans le 93ème percentile des ménages haïtiens et résident dans l'Aire métropolitaine ont un revenu mensuel moyen de 20.174 gourdes ».*

SOURCE : Calculs de Nathan Associates basés sur l'Enquête sur les conditions de vie en Haïti (2001) de l'IHSI

Le revenu mensuel moyen des ménages de l'ensemble de la classe moyenne haïtienne est d'environ 41.000 G. Cela représente environ six fois le revenu mensuel moyen de l'ensemble des ménages haïtiens (6.911 G). Le revenu moyen du ménage de classe moyenne de l'Aire métropolitaine (environ 42.900 G par mois) est légèrement plus élevé que celui de l'ensemble des ménages de classe moyenne du pays, mais celui des ménages de classe moyenne des Autres Aires urbaines (36.200 G) et de la Zone rurale (34.600 G) lui est inférieur.

IMPLICATIONS DE CES RESULTATS

Cette analyse soulève trois questions qu'il faut prendre en compte lorsque l'on considère les problèmes et stratégies relatives au logement de la classe moyenne. Ces questions se rapportent autour du fait que le nombre des ménages haïtiens de classe moyenne est assez restreint et que ce groupe semble relativement aisé par rapport au à presque tous les autres ménages haïtiens.

La classe moyenne à Port-au-Prince

Puisque la classe moyenne haïtienne est essentiellement située à Port-au-Prince, une analyse plus fine de ce groupe se justifie. D'autant plus que, lorsque l'on examine la classe moyenne dans la distribution du revenu des ménages e l'Aire métropolitaine, une image légèrement différente de sa position relative apparaît. Jusque là, l'analyse avait situé la classe moyenne haïtienne dans la structure des déciles de revenus de l'ensemble des ménages haïtiens. La conclusion de l'analyse était que, par rapport à l'ensemble des ménages, la classe moyenne ne représentait que 6,9 % du total, recevait 40,9 % des revenus de l'ensemble et se situait entre le 93ème et le 100ème percentile de la distribution des revenus. Mais les choses sont différentes lorsque l'on situe la classe moyenne dans l'ensemble des ménages de la seule Aire métropolitaine – en définissant toujours, bien sûr, la classe moyenne par la fourchette de revenu mensuel de 20.000 à 160.000 G. Dans cette zone, la classe moyenne représente 23 % des ménages et perçoit 61 % du total des revenus, mais se situe, ici, dans un intervalle commençant vers le 76ème percentile et se terminant dans le 99ème percentile de la distribution des revenus de la zone (Tableau 2-5). Donc, dans cette zone, un développement du logement destiné à la classe moyenne touche une tranche beaucoup plus large de la distribution des revenus des ménages (Graphique 2-2).

Existence d'un « intervalle entre classes »

Comme la classe moyenne semble être plus étroite qu'on ne le pensait avant cette étude, la planification du programme d'aide au logement du GEU pourrait avoir négligé tout un segment de la distribution nationale des revenus. Dans l'ensemble de la distribution des revenus d'Haïti, cet « intervalle entre classes » se situerait entre la limite inférieure de la classe moyenne telle que définie ci-dessus et la limite supérieure de la population à faible revenu visée pour l'aide au logement telle que déterminée pour l'étude de Dalberg Global Advisors : les ménages gagnant 10 USD par jour, équivalent à un revenu mensuel du ménage d'environ 9.600 gourdes (ou 240 USD/mois).[24] Cet intervalle entre classes représente environ 10 % de l'ensemble des ménages

[24] Selon Andria Thomas, le groupe cible de Dalberg est de 10 à 11 USD/jour de revenu des ménages (communication orale du 23 août 2010). Pour souligner l'écart entre classes, nous adoptons un revenu des ménages de 10 USD/ jour comme limite supérieure, représentant le salaire minimum légal haïtien de deux travailleurs.

haïtiens se situant à peu près entre le 83ème et le 93ème percentile dans la distribution des revenus des ménages. Le 83ème percentile correspond à peu près au plafond du groupe visé par l'étude Dalberg et le 93ème au plancher de la classe moyenne telles que définie ici (Tableau 2-6). Il faut toutefois noter que, dans l'Aire métropolitaine, cet intervalle entre classes représente 21 % des ménages de la zone, situés à peu près entre le 56ème et le 77ème percentile des revenus des ménages. Dans les Autres Aires urbaines et dans la Zone rurale, l'intervalle entre classes peut représenter respectivement environ 7 % et 6 %, des ménages de ces zones. Les besoins de logement de cet intervalle entre classes – qui inclurait probablement, par exemple, de nombreux fonctionnaires subalternes – devraient être pris en compte dans la planification des actions en faveur du secteur du logement.

Effet de la sous-déclaration des revenus

On sait que, dans toutes les enquêtes sur les revenus des ménages, il existe une possibilité de sous-déclaration systématique de leurs revenus par les ménages, du fait de la réticence compréhensible à révéler des informations financières personnelles par crainte de problèmes avec le fisc. Cela peut avoir été le cas dans l'ECVH, mais on ne peut en être certain. En indiquant à des observateurs que l'application de notre critère de revenus aux données de l'ECVH, nous amenait à une classe moyenne haïtienne qui ne représenterait qu'environ 7 % de l'ensemble des ménages haïtiens, ces observateurs se sont montrés surpris que ce pourcentage ne soit pas plus important – alors même qu'ils étaient d'accord avec les limites de revenu élaborés dans notre analyse pour définir la classe moyenne.

Nous reconnaissons que la sous-déclaration du revenu par les ménages en réponse à l'enquête ECVH pourrait être la raison de ce résultat. Pour tester les conséquences d'une possible sous-déclaration des revenu par les ménages dans l'ECVH, nous avons effectué deux analyses de sensibilité dans lesquelles nous avons supposé que chaque ménage avait sous-déclaré son revenu de 25 % dans la première hypothèse et de 50 % dans la seconde, autrement dit que les personnes interrogées avaient eu en fait un revenu supérieur d'un tiers dans le premier cas et du double dans le second de celui qu'ils avaient déclaré dans leur réponse à l'enquête (Tableau 2-7). Ces hypothèses, tout en maintenant les limites de revenu mensuel des ménages pour la classe moyenne, porterait la classe moyenne à constituer soit 10 % soit 15 % de l'ensemble des ménages haïtiens et leur feraient percevoir soit 46 % soit 51 % des devenus de l'ensemble des ménages, respectivement.

Il est donc possible que pour, l'ensemble d'Haïti, la classe moyenne représente un peu plus de 7 % de l'ensemble des ménages et reçoive une part du total des revenus supérieure à notre estimation de base de 41 %. Mais, nos conclusions fondamentales demeurent : pour Haïti dans son ensemble, la classe moyenne est loin du milieu de la distribution des revenus d'Haïti (c'est-à-dire très au-dessus des 3ème et 4ème quintile) et reste un assez petit segment da la population totale des ménages haïtiens.

Tableau 2-5

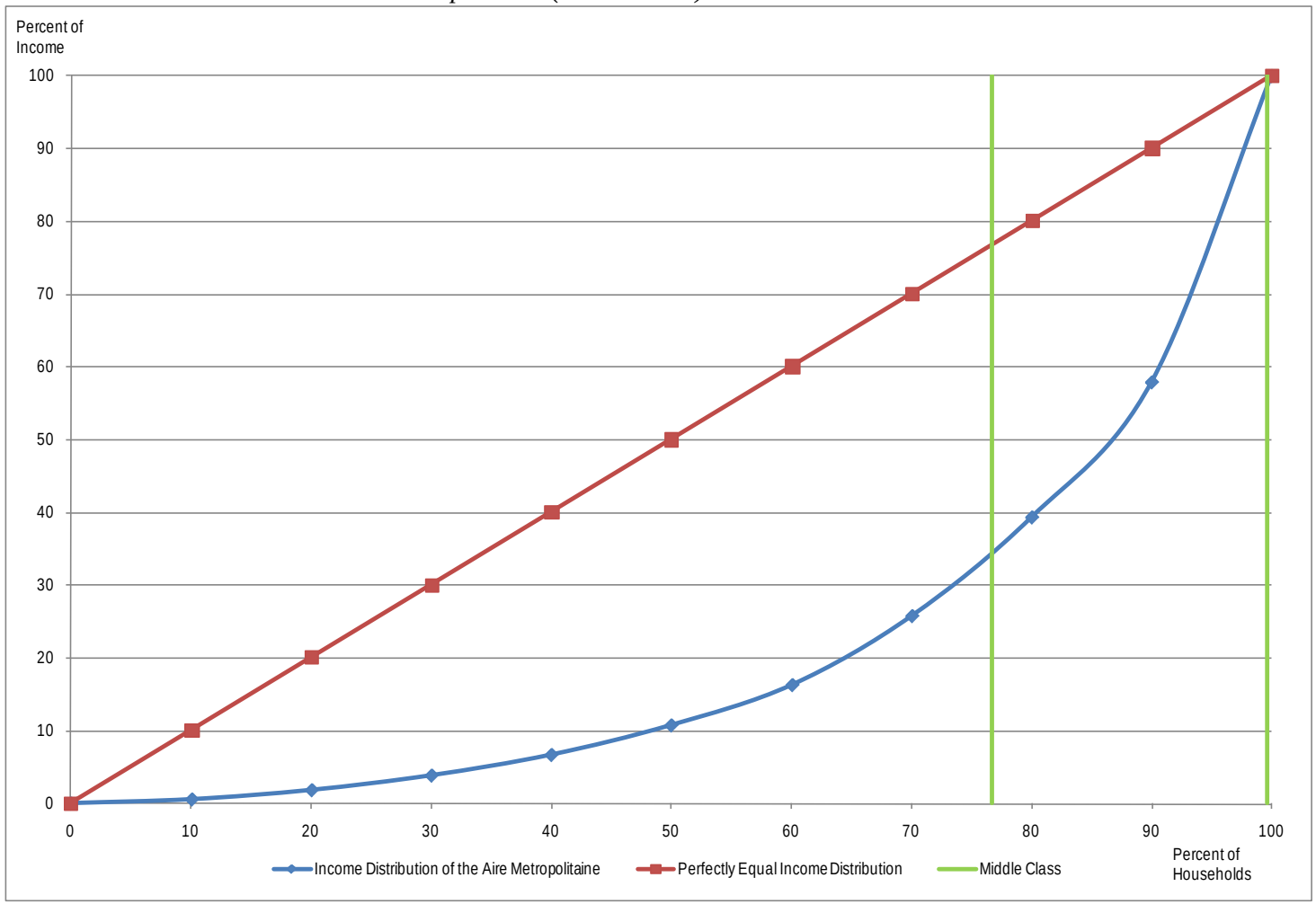
Aire métro : distribution des revenus, ensemble et classe moyenne, 2001(G 2010)

Ensemble des ménages de l'Aire métropolitaine					Classe moyenne dans l'ensemble des ménages de l'Aire métropolitaine					Revenu mensuel moyen des ménages de l'AM (en gourdes)		
Décile	Pourcentage de l'ensemble des ménages	Pourcentage cumulé de l'ensemble des ménages	Pourcentage de l'ensemble des revenus	Pourcentage cumulé de l'ensemble des revenus	Décile	% de l'ensemble des ménages qui sont de la cl. m	% cumulé de l'ensemble des ménages qui sont de la cl. m	Pourcentage du revenu total reçu par la cl. m	Pourcentage cumulé du revenu total reçu par la cl. m	Décile	Ensemble des Ménages	Ménages de la cl. m
1	10	10	0,5	0,5	1	0	0	0	0	1	896	0
2	10	20	1,3	1,8	2	0	0	0	0	2	2.165	0
3	10	30	2,0	3,8	3	0	0	0	0	3	3.367	0
4	10	40	2,8	6,7	4	0	0	0	0	4	4.635	0
5	10	50	4,1	10,7	5	0	0	0	0	5	6.424	0
6	10	60	5,5	16,3	6	0	0	0	0	6	8.742	0
7	10	70	9,5	25,8	7	0	0	0	0	7	12.829	0
8	10	80	13,6	39,3	8	3,4	3,4	5,0	5	8	18.873	21.582
9	10	90	18,6	57,9	9	10,0	13,4	18,6	23,6	9	29.661	29.661
10	10	100	42,1	100,0	10	9,6	23,0	37,6	61,2	10	70.972	65.937

SOURCE : *Calculs de Nathan Associates basés sur l'Enquête sur les conditions de vie en Haïti (2001) de l'IHSI.*

Graphique 2-2

Distribution des revenus dans l'Aire métropolitaine (C. de Lorenz)



SOURCE : *Calculs de Nathan Associates basés sur l'Enquête sur les conditions de vie en Haïti (2001) de l'IHSI.*

Tableau 2-6

Classes de revenu et distribution des revenus, par zones, 2001 (G 2010)

Groupe de revenu	Tranches de revenu	Haïti (%)		Zone de Résidence (%)					
				Aire métro		Autres Aires urbaines		Zone rurale	
	Revenu mensuel des ménages (en USD)	Part des ménages	Part des revenus	Part des ménages	Part des revenus	Part des ménages	Part des revenus	Part des ménages	Part des revenus
Bas revenus	0 à 240	83,2	35,3	56,1	15,2	87,8	41,6	92,4	64,4
Intervalle	241 -500	9,7	19,2	21,0	19,1	7,1	16,2	6,1	20,4
Classe moyenne	501 -4.000	6,9	41,0	22,5	61,1	4,7	30,7	1,5	13,2
Riches	4.000+	0,2	4,6	0,4	4,5	0,3	11,5	0,0	1,9
		100,0	100,0	100,0	100,0	99,9	100,0	100,0	100,0

Note : La part des ménages et la part des revenus sont basés sur une analyse de la base de données ECVH. La limite supérieure du groupe des bas revenus se base sur Dalberg. La classe moyenne a été définie par Nathan sur la base d'entretiens.

Source : Nathan Associates.

Tableau 2-7

Classes de revenu et distribution des revenus- Analyse de sensibilité

Revenu Class	Tranches de revenu	Distribution de base des revenus [a]		Analyse de sensibilité			
				Sous-déclaration de 25 % du revenu [b]		Sous-déclaration de 50 % du revenu [c]	
	Revenu mensuel des ménages (USD)	Part des ménages (%)	Part du revenu (%)	Part des ménages (%)	Part du revenu (%)	Part des ménages (%)	Part du revenu (%)
Bas revenus	0 à 240[d]	83,2	35,3	77,1	28,0	65,8	18,3
Intervalle	241 - 500	9,7	19,2	13,0	19,3	18,2	19,0
Classe moyenne	501 - 4,000[e]	6,9	41,0	9,7	46,0	15,3	50,7
Riches	4.000 et plus+	0,2	4,6	0,3	6,8	0,7	12,0
		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Notes :

a Basé sur les Tableaux 2-2 et 2-4 et reposant sur la base de données ECVH.

b Suppose que les revenus réels sont un tiers supérieurs aux niveaux déclarés par les ménages interrogés pour l'ECVH.

c Suppose que les revenus réels sont le double des niveaux déclarés par les ménages interrogés pour l'ECVH.

d Limite supérieure basée sur Dalberg.

e Défini par Nathan Associates sur la base d'entretiens.

Source : Nathan Associates

3. Caractéristiques des ménages de la classe moyenne

Notre définition de la classe moyenne étant fixée, nous avons tiré de l'Enquête sur les conditions de vie en Haïti (ECVH) les caractéristiques du ménage de classe moyenne. Nous allons comparer les caractéristiques moyennes de la classe moyenne aux caractéristiques moyennes de l'ensemble des ménages haïtiens. L'image qui ressort suggère que le ménage de classe moyenne diffère du ménage moyen sur plusieurs caractéristiques essentielles ; taille du ménage, âge, niveau d'études et emploi du chef de famille et capacité à s'offrir des services et des éléments de confort inabordables pour le ménage moyen. Pourtant les ménages de classe moyenne ont du mal à accéder au crédit et à investir dans le logement.

CONSTITUTION DU MENAGE DE CLASSE MOYENNE

Le profil du ménage de classe moyenne peut se définir au moyen de plusieurs indicateurs : type de famille, âge, sexe, situation professionnelle et niveau d'études du chef de famille.

Type de famille

Une des différences fondamentales entre les ménages de la classe moyenne et les autres ménages d'Haïti est le type de famille que le ménage constitue. Un ménage de classe moyenne est souvent une famille étendue (46,5 %) ou complexe (25,8 %). Par contre, alors que les familles étendues (37,9 %) sont assez souvent la base du ménage haïtien type (ensemble des familles), la famille nucléaire (25,7 %) et la famille monoparentale (11,9 %) sont plus fréquentes et la famille complexe plus rare (10,3 %) dans l'ensemble que dans le sous-ensemble des ménages de classe moyenne (Tableau 3-1). [25] Cette différence entre la fréquence des types de famille peut expliquer que les ménages de classe moyenne aient plus de membres que les autres ménages. Les données de l'ECVH indiquent que, par rapport au ménage haïtien moyen, celui de classe moyenne a 0,8 personne de plus par logement. Le chef de famille devenant plus riche a sans doute tendance à accueillir des membres de sa famille étendue dans sa demeure (Tableau 4-4 ci-après).

---

[25] Une « famille étendue » est définie par l'IHSI comme une famille composée d'un couple, de ses enfants et de personnes parentes plus moins proches du chef de famille. Une « famille complexe » est définie comme un chef de famille plus des parents et/ou des personnes qui ne lui sont pas liées.

Tableau 3-1
Classe moyenne et ensemble : type de famille et caractéristiques du chef, 2001

	Classe moyenne				Ensemble des ménages d'Haïti			
		Zone de Résidence				Zone de Résidence		
	Total	Aire métro	Autre Aire urbaine	Zone rurale	Total	Aire métro	Autre Aire urbaine	Zone rurale
TYPE DE FAMILLE (EN POURCENTAGE DU TOTAL)								
Personne seule	4,5	3,4	0,5	0,6	9,3	2,1	1,6	5,7
Famille nucléaire	15,6	10,6	2,3	2,8	25,7	3,6	4,1	18,1
Famille monoparentale	4,9	3,7	0,6	0,6	11,9	2,8	2,2	6,9
Couple sans enfants	2,6	1,5	0,0	1,1	4,8	0,7	0,8	3,3
Famille étendue	46,5	37,1	5,3	4,2	37,9	9,8	6,7	21,3
Famille complexe	25,8	19,0	3,3	3,6	10,3	4,1	2,0	4,3
Ensemble	100,0	75,3	11,9	12,8	100,0	23,1	17,3	59,6
SEXE DU CHEF DE FAMILLE (EN POURCENTAGE DU TOTAL)								
Homme	60,2	44,6	7,1	8,6	53,6	11,5	8,9	33,2
Femme	39,8	30,7	4,9	4,2	46,4	11,6	8,5	26,4
Ensemble	100,0	75,3	11,9	12,8	100,0	23,1	17,3	59,6
STATUT MARITAL DU CHEF DE FAMILLE (EN POURCENTAGE DU TOTAL)								
Célibataire	19,2	16,7	1,9	0,6	12,1	4,6	2,0	5,5
Marié	36,8	24,8	5,0	7,0	28,4	5,5	5,5	17,4
Conjoint de fait	21,5	16,3	2,3	2,9	31,9	5,8	5,1	21,1
Veuf, divorcé, séparé	22,5	17,5	2,6	2,3	27,6	7,2	4,8	15,6
Ensemble	100,0	75,3	11,9	12,8	100,0	23,1	17,3	59,6
ÂGE MOYEN DU CHEF DE FAMILLE (EN ANNEES)								
Âge moyen	41,5	40,1	44,3	47,6	45,2	39,6	46,4	47,0
NIVEAU D'ETUDES DU CHEF DE FAMILLE (EN POURCENTAGE DU TOTAL)								
Université	13,8	11,8	1,2	0,9	1,8	1,4	0,2	0,2
Études techniques	5,6	5,0	0,5	0,1	0,8	0,7	0,1	0,0
Études secondaires	23,5	19,1	2,3	2,0	8,5	4,8	1,4	2,2
Études primaires	35,5	26,0	4,4	5,1	32,5	10,1	6,6	15,8
Non indiqué	21,5	13,4	3,5	4,6	56,4	6,0	9,0	41,3
Ensemble	100,0	75,3	11,9	12,8	100,0	20,1	17,3	59,6

SOURCE : Nathan Associates basé sur l'Enquête sur les conditions de vie en Haïti, 2001 de l'IHSI.

Caractéristiques du chef de famille

Les chefs de famille de classe moyenne ne semblent pas, au premier abord, différer beaucoup des ceux de l'ensemble des ménages haïtiens, mais il y a des différences (Tableau 3-1). Pour l'ensemble d'Haïti, le chef de famille est plus souvent un homme (53,6 %), entre 31 et 40 ans (25.4 %), soit officiellement marié (28,4 %) soit engagé dans une union de fait (31,9 %). Les

chefs de famille de classe moyenne ont un profil similaire mais avec des nuances. Par exemple, par rapport à celui de l'ensemble des ménages, le chef de famille de classe moyenne est plus souvent un homme (60,2 %) surtout dans les zones rurales (67,1 %). Si les chefs de famille de classe moyenne et ceux de l'ensemble des ménages ont des chances égales de vivre avec un partenaire, les premiers ont plus de chance d'être officiellement mariés (36,8 %) qu'en union libre (21,5 %).

Une autre caractéristique des chefs de familles de classe moyenne est qu'ils sont en moyenne légèrement plus jeunes. Dans le premier quintile 35 % des chefs de famille ont entre 21 et 40 ans mais la proportion s'accroît régulièrement jusqu'à 50,4 % dans le cinquième quintile. Donc l'âge moyen d'un chef de famille de classe moyenne (41,5 ans) est inférieur à l'âge moyen de l'ensemble des chefs de famille d'Haïti (45,2 ans). La relative jeunesse des de chefs de famille de classe moyenne est en particulier évidente dans l'Aire métropolitaine (39,6 ans), ce qui suggère que les ménages de classe moyenne sont largement constitués de plus jeunes résidents (Tableau 3-1).

Alors que, dans l'ensemble d'Haïti, seulement 1,8 % des chefs de famille ont fréquenté l'université, dans la classe moyenne, 13,8 % ont fait des études supérieures et le taux est encore plus élevé pour les chefs de famille de classe moyenne de l'Aire métropolitaine (15,6 %). C'est sensiblement différent du cinquième quintile d'Haïti, où seulement 7,9 % des chefs de famille ont atteint l'université. Cette corrélation n'est pas étonnante puis que la classe moyenne est finalement définie par le niveau de revenu et le niveau des études qui est un bon indicateur tant de l'emploi que du revenu.

Emploi

D'ans l'ensemble d'Haïti, la majorité des chefs de famille ont un emploi (67,9 %), le taux d'emploi étant légèrement supérieur pour les chefs de famille de classe moyenne (71,3 %). Mais toutes les personnes employées ne le sont pas dans le secteur officiel. La plupart des personnes ayant un emploi en Haïti sont en fait des travailleurs indépendants et travaillent plus souvent dans l'économie parallèle. Seulement 12,2 % de tous les chefs de famille sont salariés, tandis que 34,5 % des chefs de famille de classe moyenne sont salariés (Tableau 3-2). Cette caractéristique d'un chef de famille ayant un revenu régulier est spécifique à la classe moyenne et c'est une différence importante puisque la fiabilité du revenu peut être décisive pour l'accès au crédit.

En Haïti, il n'est pas rare que deux membres du ménage voire davantage aient un emploi. Le nombre moyen de personnes employées par ménage pour l'ensemble d'Haïti est de 1,3 ; le chiffre est supérieur pour la classe moyenne : 1,5. Vu l'effet de la taille du ménage, le taux de dépendance économique (nombre de membres du ménage divisé par le nombre de ces membres qui ont un emploi) décroît avec le revenu des ménages, passant de 3,4 personnes dans le premier quintile à 2,8 dans le cinquième et 2,9 pour la classe moyenne. Cette structure de décroissance de la dépendance économique et d'accroissement du nombre d'actifs par famille illustre le fait que les ménages de classe moyenne ne sont pas seulement constitués d'une famille nucléaire avec un chef qui est le soutien de famille, mais encore d'une grande famille étendue souvent supportée par plusieurs actifs ayant un emploi.

Tableau 3-2
Emploi du chef de famille, nombre d'actifs et sources de revenu, 2001

	Classe moyenne				Ensemble des ménages d'Haïti			
		Zone de Résidence				Zone de Résidence		
	Total	Aire métro	Autre Aire urbaine	Zone rurale	Total	Aire métro	Autre Aire urbaine	Zone rurale
EMPLOI DU CHEF DE FAMILLE (EN POURCENTAGE DU TOTAL)								
Actif ayant un emploi	71,3	52,1	8,7	10,5	67,9	14,7	11,8	41,5
Sans emploi	12,0	10,5	1,1	0,5	9,8	4,0	1,5	4,3
Hors de la population active	16,7	12,7	2,2	1,8	22,2	4,4	4,1	13,8
	100,0	75,3	11,9	12,8	100,0	23,1	17,3	59,6
TYPE D'EMPLOI DU CHEF DE FAMILLE (EN POURCENTAGE DU TOTAL)								
Salarié / employé	34,5	27,4	3,7	3,4	12,2	6,3	2,3	3,6
Chef d'entreprise /travailleur indépendant	36,0	24,0	5,0	7,1	54,7	8,2	9,3	37,2
Autre non-salarié	2,3	1,4	0,4	0,5	4,1	0,8	0,9	2,4
Hors de la population active	27,1	22,5	2,9	1,8	28,9	7,8	4,8	16,4
	100,0	75,3	11,9	12,8	100,0	23,1	17,3	59,6
NOMBRE MOYEN D'ACTIFS EMPLOYES ET DE DEPENDANTS PAR MENAGE (EN NOMBRES)								
Nombre d'actifs ayant un emploi	1,5	1,5	1,6	1,8	1,3	1,1	1,3	1,3
Nombre de dépendants	2,9	2,9	3,0	2,6	2,5	2,6	2,6	2,5
TYPES DE REVENU REÇU PAR LES MENAGES (% DES MENAGES RECEVANT UN TYPE DE REVENU)[a]								
Travail indépendant	63,6	44,0	8,8	10,8	80,3	13,8	14,0	52,5
Emploi salarié	50,6	40,6	3,9	6,2	24,9	8,2	4,5	12,3
Transferts reçus	72,5	56,3	7,7	8,5	45,9	15,3	6,9	23,8
Biens	12,2	9,5	0,9	1,8	9,5	2,0	1,6	6,0
Autres sources	31,9	26,4	2,1	3,4	28,8	7,5	4,9	16,4
PROPORTION DE REVENU TOTAL DES MENAGES PAR TYPE (POURCENTAGE DU REVENU TOTAL)								
Travail indépendant	32,0	29,7	41,1	40,7	40,7	32,7	40,4	57,5
Emploi salarié	29,3	31,9	18,6	19,1	23,0	29,7	17,0	12,0
Transferts reçus	29,0	28,6	33,9	27,0	26,6	28,7	29,5	20,9
Biens	2,8	3,1	0,4	2,6	2,7	2,9	1,7	2,8
Autres sources	6,9	6,6	6,0	10,6	7,0	6,0	11,4	6,8
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

a Le total des colonnes peut ne pas donner 100 % ; les ménages pouvant recevoir plusieurs types de revenu.

Source : Nathan Associates basé sur l'Enquête sur les conditions de vie en Haïti, 2001, de l'IHSI.

Types de revenu des ménages

Le ménage type ayant plusieurs membres qui travaillent, il a souvent plusieurs types et sources de revenu. Plus de 80 % des ménages haïtiens disent recevoir un revenu d'un travail indépendant,

mais cette proportion est un peu inférieure aux deux tiers pour les ménages de classe moyenne (Tableau 3-2). Le revenu du travail indépendant représente une fraction des revenus pour les ménages de classe moyenne plus petite (32 %) que pour l'ensemble des ménages (40,4 %). Pour la classe moyenne, environ 30 % des revenus des ménages vient de salaires ; un peu plus pour ceux de l'Aire métropolitaine (31,9 %). Le revenu du travail indépendant est le plus important pour les ménages des Autres Aires urbaines (41,1 %) et de la Zone rurale (40,7 %). Cette structure vient de l'offre d'emploi salarié dans l'Aire métropolitaine et de la prédominance du travail indépendant des agriculteurs en dans la Zone rurale et des micro-entreprises et PME dans les Autres Aires urbaines. Cela doit probablement être les situations typiques des axes de croissance soutenues par le GEU.

FINANCES DES MENAGES

Les ménages de classe moyenne se définissent également par la structure de leurs finances. Six caractéristiques des finances des ménage ressortent : structure des dépenses, épargne, couverture par une assurance maladie, grands achats, réception de transferts d'argent et capacité à mobiliser des ressources financières.

Structure des dépenses

L'ECVH ne comportait pas de questions les dépenses du ménage. Mais, une enquête antérieure de l'IHSI – l'Enquête budget et consommation des ménages (EBCM) de 1999-2000 – fournit des informations sur les budgets des ménages. Dans le présent diagnostic, il n'a pas été possible d'exploiter directement la base de données de l'EBCM de la même façon que celle de l'ECVH, mais des sources secondaires renvoient à l'EBCM et donnent un aperçu de la structure des dépenses des ménages en général en Haïti. Malheureusement, aucune de ces sources n'apporte d'informations sur la structure des dépenses des ménages de classe moyenne.[26]

Deux analyses différentes basées sur l'EBCM offrent, respectivement, les budgets des ménages des familles très pauvres, pauvres et non-pauvres dans les zones urbaines et selon les trois Zones de résidence d'Haïti (Tableau 3-3). En combinant leurs résultats et en rappelant que les familles de classe moyenne sont évidemment « non pauvres » et essentiellement urbaines (habitant surtout l'Aire métropolitaine), leur dépenses peuvent être supposées avoir à peu près la structure suivante :

- Alimentation : 43 %
- Logement : 20 %
- Transport : 12 %
- Éducation et santé : 7 %
- Habillement : 7 %
- Autres biens et services, y compris loisirs : 11 %

[26] Nous avons pu acheter la base de données EBCM auprès de l'IHSI, mais il n'y avait pas d'indication sur le codage des variables, ni d'explications sur les pondérations appliquées à l'évidence pour corriger ou rééquilibrer les réponses de l'échantillon afin de tenir compte des réponses manquantes ou rejetées. De ce fait, contrairement à ce que nous avons pu faire pour l'ECVH, il n'a pas été possible de classer les dépenses des ménages par niveaux de revenu pour créer un profil de budget de la classe moyenne avec l'EBCM

Le revenu mensuel des ménages de classe moyenne augmentant, il est probable qu'augmente aussi la part des dépenses de logement (et de loisirs par exemple), au détriment des achats alimentaires.

Tableau 3-3
Structure des dépenses, par zone et selon la pauvreté, 99-01

A. Dépenses des ménages haïtiens par zone de résidence a/				
	Aire métro.	Autres Aires urbaines	Zone rurale	Total
Alimentation	43,4	50,1	64,3	55
Logement, transport, habillement	39,3	29,8	24,1	30
Santé	3,2	3,6	3,2	3
Éducation	3,7	3,7	2,7	3
Autre biens et services	10,4	12,8	5,7	8
	100,0	100,0	100,0	100,0

B. Dépenses des ménages urbains haïtiens très pauvres, pauvres et non pauvres				
	Très pauvres	Pauvres	Non pauvres	Total
Autre biens et services	2,2	2,6	10,8	10,0
Hôtels, cafés, restaurants	5,3	5,1	10,5	10,0
Transport	1,7	1,6	12,0	11,0
Éducation	6,8	6,3	3,4	3,7
Loisirs	0,7	0,9	1,3	1,2
Soins	2,9	2,9	3,4	3,4
Logement	17,7	16,8	18,3	18,2
Habillement	5,3	6,4	6,9	6,8
Nourriture, boisson, tabac	57,3	57,4	33,5	35,8
	100,0	100,0	100,0	100,0

Note : a/ Les chiffres peuvent ne pas donner le total exact, en raison des arrondis.

SOURCES :

A : Ministère de l'Agriculture, des Ressources naturelles et du Développement rural, Coordination nationale de la sécurité alimentaire, Haïti, Insécurité Alimentaire, 2001-2002 (Décembre 2002), p.25
B : Nathalie Lamaute-Brisson, Emploi et pauvreté en milieu urbain en Haïti, Commission économique pour l'Amérique latine et les Caraïbes (CEPALC) LC/MEX/R.882, 12 août 2005, p.40.

Épargne

La capacité à épargner est cruciale pour l'accumulation de richesse et pour l'investissement dans le logement. Évidemment, les comptes d'épargne sont, dans l'ensemble, rares en Haïti (Tableau 3-4). Seulement 11,5 % des ménages haïtiens en ont un, mais la proportion est nettement plus forte dans l'Aire métropolitaine (29,7 %). Bien que ce taux progresse avec le revenu des ménages, moins de 40 % des ménages du cinquième quintile disent avoir un compte d'épargne. Il est donc particulièrement notable que 58,9 % des ménages de classe moyenne aient un compte.

Tableau 3-4
Indicateurs financiers des ménages : épargne et assurance maladie, 2001

	Classe moyenne				Ensemble des ménages			
		Zone de Résidence				Zone de Résidence		
	Total	Aire métro	Autre Aire urbaine	Zone rurale	Total	Aire métro	Autre Aire urbaine	Zone rurale
PROPORTION DES MENAGES AYANT UN COMPTE D'EPARGNE (EN POURCENTAGE DU TOTAL)								
Oui	58,9	46,5	5,5	6,9	11,5	6,8	1,7	3,0
Non	38,9	26,9	6,3	5,7	86,8	15,4	15,5	55,9
Ne sait pas	1,0	1,0	0,0	0,0	0,6	0,4	0,0	0,2
Non réponse	1,3	0,9	0,3	0,1	1,1	0,4	0,1	0,6
	100,0	75,3	12,1	12,6	100,0	23,0	17,3	59,7
PROPORTION DES MENAGES AYANT UNE ASSURANCE MALADIE (EN POURCENTAGE DU TOTAL)								
Oui	21,5	17,5	1,9	2,1	5,3	2,8	0,5	1,9
Non	78,5	57,8	10,1	10,7	94,7	20,3	16,8	57,6
	100,0	75,3	11,9	12,8	100,0	23,1	17,3	59,6

SOURCE : Nathan Associates basé sur l'Enquête sur les conditions de vie en Haïti, 2001, de l'IHSI.

Couverture par une assurance maladie

Les assurances, quelles qu'elles soient, sont rares en Haïti. Comme les dépenses causées par un ennui de santé soudain peuvent ponctionner l'épargne d'une famille, la souscription d'une assurance maladie même restreinte peut être précieuse. L'analyse des données de l'ECVH montre presqu'aucune famille des quatre premiers quintiles de revenu n'a une assurance et que seulement 12,7 % du cinquième quintile disent en avoir une, de sort que près de 95 % des ménages haïtiens n'ont pas de couverture (Tableau 3-4). Pour les ménages de classe moyenne, le taux de couverture est de 21,5 % et le taux monte à 23,3 % pour ceux d'entre eux qui habitent l'Aire métropolitaine, probablement à cause du plus fort taux de salariés dans cette zone, ayant des emplois ayant plus de chance de comporter cet avantage social. Dans les Autres Aires urbaines et dans la Zone rurale, où les gens ont plus de chance d'être travailleurs indépendants sans accès à une assurance dont l'employeur paierait les cotisations, les taux de couverture chutent respectivement à 15 % et à 16 % de l'ensemble des ménages de ces zones. De tels faibles taux se retrouvent probablement dans les axes de développement soutenus par le GEU de Saint Marc-Cabaret et Cap Haïtien.

Achats de services et éléments de confort

En plus de l'assurance maladie, il y a plusieurs autre services et éléments de confort que les ménages de classe moyenne haïtiens peuvent s'offrir (Tableau 3-5). Frais de scolarité, meubles, vêtements neufs et viande en font partie. Toutes les écoles haïtiennes font payer des frais. En 2001, pour l'ensemble d'Haïti, environ 56 % de familles étaient capables de payer ces frais scolaires. Dans la classe moyenne cette proportion monte à 80,6 %. La majorité (55,8 %) des ménages de classe moyenne peuvent s'acheter des meubles, ce que peuvent faire seulement 14,9 % de l'ensemble des ménages. De même, les ménages de classe moyenne ont beaucoup plus de chances de pouvoir s'acheter des vêtements neufs (65,4 %) et de s'offrir trois repas de viande par semaine (61,1 %) que le ménage haïtien moyen (24 % et 18,3 %, respectivement).

Tableau 3-5

Indicateurs financiers des ménages : achat de biens et services, 2001

	Classe moyenne				Ensemble des ménages			
		Zone de Résidence				Zone de Résidence		
	Total	Aire métro	Autre Aire urbaine	Zone rurale	Total	Aire métro	Autre Aire urbaine	Zone rurale
POURCENTAGE DES MENAGES CAPABLES DE PAYER LES FRAIS DE SCOLARITE								
Oui, sur l'épargne personnelle	80,6	59,6	11,0	10,0	55,6	14,5	11,4	29,7
Non	5,6	4,0	0,5	1,1	29,9	4,7	4,0	21,2
Pas concerné	10,1	8,4	0,4	1,3	12,2	3,3	1,6	7,4
Ne sait pas	3,3	3,0	0,0	0,3	2,2	0,5	0,3	1,3
Sans réponse	0,4	0,3	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1
	100,0	75,3	12,1	12,6	100,0	23,0	17,3	59,7
POURCENTAGE DES MENAGES CAPABLES D'ACHETER DES MEUBLES								
Oui, sur l'épargne personnelle	55,8	39,8	8,4	7,6	14,9	5,3	3,2	6,4
Non	37,2	29,4	3,2	4,6	79,6	15,5	13,5	50,5
Pas concerné	5,4	5,2	0,2	0,0	4,6	2,1	0,4	2,1
Ne sait pas	0,9	0,3	0,1	0,5	0,8	0,1	0,1	0,6
Sans réponse	0,8	0,7	0,1	0,0	0,2	0,0	0,0	0,1
	100,0	75,3	12,1	12,6	100,0	23,0	17,3	59,7
POURCENTAGE DES MENAGES CAPABLES D'ACHETER DES VETEMENTS								
Oui, sur l'épargne personnelle	65,4	47,0	9,4	9,0	24,0	8,0	4,9	11,1
Non	31,6	26,0	2,3	3,3	72,4	14,2	12,0	46,2
Pas concerné	1,9	1,7	0,2	0,0	2,6	0,7	0,2	1,6
Ne sait pas	0,6	0,3	0,0	0,3	0,9	0,1	0,1	0,6
Sans réponse	0,4	0,3	0,1	0,0	0,2	0,1	0,0	0,1
	100,0	75,3	12,1	12,6	100,0	23,0	17,3	59,7
POURCENTAGE DES MENAGES CAPABLES D'ACHETER DE LA VIANDE TROIS FOIS PAR SEMAINE								
Oui, sur l'épargne personnelle	61,1	45,1	7,3	8,7	18,3	6,9	3,3	8,1
Non	35,1	27,2	4,3	3,7	77,9	15,3	13,5	49,1
Pas concerné	1,0	0,9	0,0	0,1	2,2	0,4	0,2	1,5
Ne sait pas	1,0	0,7	0,2	0,1	0,8	0,1	0,1	0,6
Sans réponse	1,9	1,5	0,3	0,0	0,8	0,3	0,1	0,4
	100,0	75,3	12,1	12,6	100,0	23,0	17,3	59,7

SOURCE : Nathan Associates basé sur l'Enquête sur les conditions de vie en Haïti, 2001, de l'IHSI.

Curieusement, les ménages de classe moyenne des Autres Aires urbaines disent en relativement plus grand nombre être capables d'acheter des meubles, payer les frais de scolarité et acheter des vêtements que ceux de l'Aire métropolitaine. Cela indique que ces éléments sont plus facilement accessibles et peut-être plus abordables dans les Autres Aires urbaines que dans l'Aire métropolitaine. La viande est un article que la classe moyenne de la Zone rurale a plus de chance de consommer et de trouver abordable que celle des Autres Aires urbaines ou de l'Aire métropolitaine, probablement du fait que les ménages ruraux élèvent des animaux pour leur consommation.

Bénéficiaires de transferts

Bien que la majorité du revenu des ménages vienne d'un travail indépendant ou salarié, les transferts reçus que ce soit sous forme monétaire ou de cadeaux, sont très importants dans le revenu des ménages. Si les transferts reçus ne représentent pas plus d'un tiers en moyenne du revenu des ménages de la classe moyenne, près des trois quarts de ceux-ci (72,5 %) disent en recevoir contre seulement 45,9 % de l'ensemble des ménages haïtiens (Tableau 3-6).

Tableau 3-6
Transferts reçus et capacité à mobiliser des ressources, 2001

	Classe moyenne				Ensemble des ménages			
		Zone de Résidence				Zone de Résidence		
	Total	Aire métro	Autre Aire urbaine	Zone rurale	Total	Aire métro	Autre Aire urbaine	Zone rurale
MENAGES BENEFICIAIRES DE TRANSFERTS (EN POURCENTAGE DU TOTAL)								
% des ménages bénéficiant de transferts	72,5	56,3	7,7	8,5	45,9	15,3	6,9	23,8
% du revenu total des ménages	29,0	28,6	33,9	27,0	26,6	28,7	29,5	20,9
PROCHES PARENTS VIVANTS A L'ETRANGER (EN POURCENTAGE DU TOTAL)								
Oui	71,0	53,5	8,9	8,6	30,5	10,2	5,4	15,0
Non	29,0	21,7	3,0	4,2	69,4	12,9	12,0	44,5
Ne sait pas	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sans réponse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	100,0	75,3	11,9	12,8	100,0	23,1	17,3	59,6
MENAGES CAPABLES DE MOBILISER 6.560 GOURDES (164 USD) PAR SOURCE (EN % DU TOTAL)								
Oui, épargne personnelle	28,3	19,4	4,3	4,5	5,1	2,0	1,0	2,1
Oui, avec l'aide d'autres personnes	12,4	11,2	0,5	0,8	4,2	2,6	0,6	1,0
Oui, mais ne sait pas comment	4,9	4,2	0,3	0,4	2,4	1,1	0,5	0,8
Non	54,4	40,5	7,0	6,9	88,2	17,4	15,1	55,7
	100,0	75,3	12,1	12,6	100,0	23,0	17,3	59,7

SOURCE : Nathan Associates basé sur l'Enquête sur les conditions de vie en Haïti, 2001, de l'IHSI.

Si cette concentration des bénéficiaires des transferts dans la classe moyenne peut sembler contre-intuitive, elle est en fait cohérente avec la distribution des ménages ayant des parents à l'étranger. Dans l'ensemble des ménages, seulement 30,5 % disent avoir un proche parent vivant à

l'étranger, mais ce pourcentage monte à 71 % pour la classe moyenne (Tableau 3-6). Enfin, c'est la classe moyenne qui est la plus en contact avec la diaspora haïtienne ; elle bénéficie donc davantage des flux de transferts privés vers Haïti.

Capacité à mobiliser des ressources

Lors qu'un ménage est face à une dépense inattendue, il peut obtenir l'argent nécessaire de diverses sources. En 2001, l'ECVH 2001 a demandé aux ménages haïtiens s'ils pourraient mobiliser 2.000 gourdes – soit environ 6.560 G ou 164 USD d'aujourd'hui – et comment.[27] Pour l'ensemble des ménages, seulement 11,7 % ont dit être capable de rassembler une telle somme. Mais, parmi les ménages de la classe moyenne, près de la moitié (45,6 %) ont dit pouvoir mobiliser ces fonds, dont 28,3 % sur leur propre épargne (Tableau 3-6). Cette capacité à mobiliser des fonds, notamment en tirant sur son épargne, est une caractéristique importante de la classe moyenne, liée à la forte proportion des ménages ayant un compte d'épargne.

AMELIORATION DU LOGEMENT

L'un des plus importants investissements qu'un ménage puisse faire est de se faire construire une maison ou d'agrandir son logement actuel. Si seulement 11,1 % des ménages de classe moyenne se sont fait construire une maison au cours des 12 derniers mois, c'est plus du double de l'ensemble des ménages haïtiens (4,5 %). Cela montre qu'il est généralement à la fois compliqué et cher de se faire construire une maison et que, même la classe moyenne, groupe relativement aisé en Haïti, ne le fait qu'assez rarement. Le sous-groupe de la classe moyenne qui a le plus de chances de faire construire est celui de la Zone rurale (18,8 %), peut-être parce que l'accession à un terrain est moins compliquée en dehors des quartiers urbains et que la construction y est relativement plus modeste (Tableau 3-7).

Puisque la plupart des ménages ne construisent généralement pas une maison entière en une seule fois, mais seulement une pièce ou une partie de maison à la fois, il faut examiner les investissements du ménage pour accroître la taille de sa maison. Dans la base de données ECVH, nous n'avons pas pu identifier les données relatives à ces investissements, mais le rapport de l'IHSI sur l'ECVH contient plusieurs tableaux synthétisant les agrandissements des maisons par les ménages. On y voit que les ménages du cinquième quintile (incluant la classe moyenne) font plus souvent des investissements pour agrandir leur maison que le ménage haïtien moyen (13,2 % contre 8,8 %).

Tout projet important de construction, soit d'une maison neuve soit d'un agrandissement d'une existante, nécessite un financement et très probablement au moins un petit prêt. Parmi les ménages ayant obtenu un prêt dans les 12 derniers mois, ceux de classe moyenne ont plus de chance de l'avoir obtenu d'un établissement officiel tels qu'un crédit mutuel (13,3 %) ou d'une banque (6,4 %) que le ménage moyen (4,0 % et 0,6 % respectivement). Mais, bien que les ménages de classe moyenne aient plus de chances que ceux des autres segments de la société d'obtenir un prêt « officiel », la vaste majorité d'entre eux ont recours à des arrangements informels (famille, amis,

---

[27] Entre 2001 et 2010 l'IPC haïtien est passé de 52,03 à 170,8, soit un taux d'inflation d'environ 228%. Le taux de change actuel est estimé à 40 gourdes pour un dollar.

prêteurs, commerçants) pour emprunter (Tableau 3-7). Cela souligne la difficulté et le coût élevé de l'obtention de crédit auprès des institutions, obstacle majeur pour l'amélioration et la construction de logement, même pour la classe moyenne relativement aisée d'Haïti.

Tableau 3-7
Indicateurs financiers : construction de maison et origine du prêt, 2001

	Classe moyenne				Ensemble des ménages			
		Zone de Résidence				Zone de Résidence		
	Total	Aire métro	Autre Aire urbaine	Zone rurale	Total	Aire métro	Autre Aire urbaine	Zone rurale
CONSTRUCTION D'UNE MAISON DANS LES 12 DERNIERS MOIS (EN POURCENTAGE DU TOTAL)								
Oui	11,1	7,9	0,9	2,4	4,5	1,3	0,8	2,4
Non	85,5	64,9	10,8	9,8	91,4	20,7	15,8	54,9
Ne sait pas	0,6	0,6	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0
Pas de réponse	2,8	2,0	0,4	0,5	4,0	1,1	0,6	2,4
	100,0	75,3	12,1	12,6	100,0	23,0	17,3	59,7
SOURCE DU PRET (EN POURCENTAGE DU TOTAL)								
Parents vivant en Haïti, en dehors de la maison	5,8	0,0	4,3	1,4	16,2	1,8	3,2	11,1
Parents ou amis vivant à l'étranger	4,4	4,4	0,0	0,0	2,8	1,0	0,3	1,4
Commerçants installés ou sur les marchés	24,5	8,8	10,2	5,4	30,7	2,1	10,4	18,2
Autres personnes non apparentées	34,8	18,7	8,2	7,9	37,9	6,3	7,3	24,3
Crédit mutuel ou coopératif	13,3	4,7	5,4	3,2	4,0	0,8	1,2	2,1
Établissement de microcrédit	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,8	1,2
Banque	6,4	4,6	1,8	0,0	0,6	0,3	0,2	0,1
Usurier	10,7	8,4	2,3	0,0	4,2	2,2	0,7	1,3
Autre	0,0	0,0	0,0	0,0	1,7	0,6	0,1	1,0
	100,0	49,7	32,3	17,9	100,0	15,0	24,1	60,9

SOURCE : Nathan Associates basé sur l'Enquête sur les conditions de vie en Haïti, 2001, de l'IHSI.

4. Le parc de logements de la classe moyenne

Le parc de logements de la classe moyenne peut être défini par le type et la taille de la maison, le confort du logement et le statut de l'occupation. Sur cette base, le parc de logement de la classe moyenne a plusieurs caractéristiques qui le différencient de l'ensemble du parc de logements du pays. Par ailleurs, il existe des différences dans les caractéristiques du parc de logements de la classe moyenne entre l'Aire métropolitaine, les Autres Aires urbaines et la Zone rurale.

STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

Les données les plus récentes sur l'ensemble du parc de logements d'Haïti viennent du Recensement général de la population et de l'habitat réalisé par l'IHSI en 2003 (RGPH 2003). Malheureusement il ne donne pas d'informations liant le logement au revenu. Il est donc essentiel de se référer à l'Enquête sur les conditions de vie en Haïti (ECVH) de 2001 pour avoir une idée du parc de logements de la classe moyenne.

Type de maison

Par convention, tant pour le RGPH 2003 que pour l'ECVH, l'IHSI emploie une terminologie établie pour définir le type d'habitat que l'on trouve en Haïti. Cela va des structures rudimentaires (« kay atè » et « taudis ») aux maisons rurales plus typiques (« ajoupas ») et aux structures plus évoluées à un seul niveau (« maisons basses »), à plusieurs niveaux (« maisons à étage ») et aux « maisons à appartements ».[28] Incluses dans ces catégories, on trouve un petit nombre de maisons coloniales et de villas. L'Annexe B donne des définitions standard de chacun de ces types.

Selon les données du RGPH 2003, il y avait environ 1,8 million de logements occupés en Haïti à cette date. Parmi eux, près des trois-quarts étaient des maisons basses (72,5 %) suivies par les ajoupas (16,4 %) et les maisons à étage (6,1 %). Ensemble, les structures rudimentaires – kay atè, taudis et ajoupas – représentent 20 % du parc national de logements (Tableau 4-1).

---

[28] Les 3 premières catégories sont des habitations pour les pauvres et les très pauvres. Les Kay até regroupent les tentes et les édifices ayant toit et murs liés (de paille, chaume, ou branches de palmiers). Les taudis sont faits de déchets et de matériaux recyclés : les murs sont faits d'un *clissage* (bâtons, ficelles, branches entrelacés) seul, ou recouvert de *bousillage* (argile mélangé à des fibres), ou recouverts de feuilles de métal, de blocs de récupération ou de bois, le sol étant en terre battue. Les ajoupas sont des huttes rurales, plus rudimentaires que les taudis. Voir M. O. Eberhard et al., *The M_W 7.0 Haiti Earthquake of January 12, 2010: USGS/EERI Advance Reconnaissance Team: Team Report V 1.1* (U.S. Geologic Survey et Earthquake Engineering Research Institute, 23 février 2010).

Tableau 4-1

Parc des logements occupés, par type et taille du logement, 2003

Type d'habitations	Nombre d'habitations	%	Nombre de pièces de l'habitation								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9 +
Kay atè	22.650	1,3	5.656	16.994	-	-	-	-	-	-	-
Taudis	46.064	2,6	16.108	23.450	6.506	-	-	-	-	-	-
Ajoupas	294.088	16,4	37.482	195.299	38.846	18.934	3.527	-	-	-	-
Maison basse	1.301.445	72,6	197.787	494.275	235.747	247.160	65.643	41.366	9.741	6.085	3.641
Maison à étage	109.990	6,1	23.759	23.266	14.435	14.779	8.918	8.443	4.151	4.954	7.285
Maison en appart.	14.103	0,8	2.826	3.248	2.282	2.375	1.169	931	352	343	577
Maison de type colonial	1.252	0,1	213	315	151	195	108	70	58	49	93
Villa	512	0,0	23	61	44	66	71	64	31	52	100
Autre	3.094	0,2	554	1.133	698	450	126	87	14	24	8
Total	1.793.198	100,0	284.408	758.041	298.709	283.959	79.562	50.961	14.347	11.507	11.704
		100,0	15,9%	42,3%	16,7%	15,8%	4,4%	2,8%	0,8%	0,6%	0,7%

SOURCE : *IHSI, Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH 2003).*

Comme l'ensemble de la population, la majorité des familles de classe moyenne vivent dans une maison basse (54,8 %) mais près de 40 % vivent dans des maisons à étage ou une maison à appartements (Tableau 4-2). Un pourcentage nettement inférieur de l'ensemble des ménages haïtiens vit dans ce type d'habitation (6,9 %). Comme on peut s'y attendre, aucun ménage de classe moyenne n'a dit vivre dans un kay atè, un taudis ou une ajoupa.

La proportion des familles de classe moyenne vivant dans des maisons à étage est plus importante dans l'Aire métropolitaine de Port-au-Prince – plus de 45 % – mais un peu plus de la moitié des ménages de classe moyenne de cette zone vit dans les maisons basses (51 %). Dans le reste du pays, les maisons basses prédominent : plus de deux maisons basses pour une maison à étages dans les Autres Aires urbaines et quatre maisons basses pour une maison à étage dans la zone rurale. Cette prédominance des maisons basses décrit assurément le parc de logement de la classe moyenne dans les axes soutenus par le GEU de Saint Marc-Cabaret et de Cap Haïtien.

Taille et densité

On ne dispose pas de données de recensements ou d'enquêtes indiquant l'importance et la taille moyenne des maisons en superficie construite (en m²). Mais, avec les données du RGPH 2003, on peut déterminer la distribution des tailles des maisons en se servant du nombre de pièces, pour l'ensemble et par type d'habitation (Tableau 4-2).Sur cette base, le plus grand nombre d'habitations haïtiennes a deux pièces – plus de 42 % de l'ensemble des habitations, puis on a les maisons de trois pièces (16,7 %), d'une seule pièce (15,9 %) et celles à quatre pièces (15,8 %). La maison basse de deux pièces est le logement le plus courant, plus d'un quart du total (27,6 %).

Les logements de la classe moyenne se distinguent (Tableau 4-2). Plus de la moitié des ménages de classe moyenne vit dans des maisons de quatre pièces (23,5 %) ou cinq pièces (30,7 %). On estime que seulement 18,2 % des familles de classe moyenne vivent dans un logement de deux pièces.

Tableau 4-2

Logements de classe moyenne, par type, nombre de pièces et matériaux utilisés

	Total	Ventilé par zone de Résidence		
	Classe moyenne	Aire métro	Autre Aire urbaine	Zone rurale
TYPE DE MAISON (EN POURCENTAGE DU TOTAL)				
Kay Atè	0,0	0,0	0,0	0,0
Taudis	0,0	0,0	0,0	0,0
Maison basse	54,8	38,4	7,6	8,8
Maisons à étages/appartements	39,9	34,1	3,6	2,2
Autre	5,3	2,8	0,7	1,8
	100,0	75,3	11,9	12,8
NOMBRE DE PIECES DE LA MAISON (EN POURCENTAGE DU TOTAL)				
1 pièce	11,2	10,1	0,4	0,7
2 pièces	18,2	14,1	2,1	2,0
3 pièces	16,4	12,4	1,4	2,7
4 pièces	23,5	15,4	3,7	4,4
5 pièces	30,7	23,3	4,4	3,0
	100,0	75,3	11,9	12,8
MATERIAUX UTILISES POUR LES MURS (EN POURCENTAGE DU TOTAL)				
Béton/briques/pierres	94,6	73,5	10,2	10,9
Terre	0,9	0,0	0,5	0,4
Bois/planches	1,2	0,0	0,6	0,6
Autres	3,3	1,8	0,7	0,9
	100,0	75,3	11,9	12,8
MATERIAUX UTILISES POUR LE TOIT (EN POURCENTAGE DU TOTAL)				
Béton	55,8	48,3	3,8	3,7
Tôle ondulée	38,9	24,3	6,9	7,8
Paille	0,5	0,0	0,2	0,3
Chaume/branches de palmier/autres	4,8	2,7	1,1	1,0
	100,0	75,3	11,9	12,8
MATERIAUX UTILISES POUR LES SOLS (EN POURCENTAGE DU TOTAL)				
Ciment	63,4	46,0	8,4	9,0
Terre battue	3,3	0,6	1,1	1,6
Pavage/planchers	26,4	23,5	1,9	0,9
Autres	6,9	5,2	0,4	1,3
	100,0	75,3	11,9	12,8

SOURCE : Nathan Associates basé sur l'Enquête sur les conditions de vie en Haïti, 2001, de l'IHSI.

Tableau 4-3
Ensemble du parc, par nombre de pièces et nombre d'occupants, 2003

Nombre de pièces	Total	%	Taille du ménage (nombre de personnes)								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9 +
1	284.408	15,9	44.408	48.587	51.544	48.434	35.978	24.449	14.446	9.843	6.719
2	758.041	42,3	72.107	111.025	118.569	124.353	104.222	84.533	58.204	49.299	35.729
3	298.709	16,7	18.746	32.437	43.824	47.269	43.030	37.005	27.564	25.082	23.752
4	283.959	15,8	14.748	26.723	35.798	42.721	39.601	36.651	29.503	28.240	29.974
5	79.562	4,4	3.268	6.373	8.808	10.927	11.589	10.524	8.613	8.501	10.959
6	50.961	2,8	2.378	4.562	5.663	6.833	6.683	6.650	5.038	5.602	7.552
7	14.347	0,8	748	1.142	1.583	1.941	1.860	1.716	1.579	1.475	2.303
8	11.507	0,6	634	983	1.293	1.508	1.465	1.338	1.134	1.337	1.815
9	11.704	0,7	736	961	1.362	1.565	1.430	1.318	1.010	1.172	2.150
Total	1.793.198	100,0	157.773	232.793	268.444	285.551	245.858	204.184	147.091	130.551	120.953
		100,0	8,8%	13,0%	15,0%	15,9%	13,7%	11,4%	8,2%	7,3%	6,7%

SOURCE : *IHSI/Recensement Général de la Population et de L'Habitat (RGPH 2003)*

En outre, on trouve de nettes différences entre les zones de résidences. Dans les Autres Aires urbaines, bien plus des deux-tiers des ménages de classe moyenne vivent dans des maisons de quatre- ou cinq pièces, dont 37 % dans cette dernière catégorie. Dans la Zone rurale, 57,8 % des ménages de classe moyenne occupent des habitations de quatre à cinq pièces.

Pour l'ensemble des ménages, avant le séisme, sur la base de l'ECVH, le nombre moyen de personnes par habitation pouvait être d'environ 4,7 personnes, le nombre moyen de personnes par pièce d'environ 2,2 et le nombre moyen de pièces par habitation d'environ 2,1 (Tableau 4-4). Pour la classe moyenne, les chiffres sont 5,5 personnes par maison, 2 personnes par pièce et 2,8 pièces par maison – chiffres qui montrent que dans la classe moyenne on a un plus grand nombre de personnes par ménage et des maisons de plus grande taille.[29] Il faut noter, avec l'ECVH, qu'on trouve de plus grandes maisons de la classe moyenne (6,1 personnes par maison) et un plus grand nombre de pièces par maison (3,1 pièces) tant dans les Autres Aires urbaines – un élément à intégrer dans la planification du développement du logement par les responsables et techniciens des futurs parcs industriels dans, par exemple, l'axe de croissance de Cap Haïtien soutenu par le GEU.

[29] Selon le RGPH 2003, pour l'ensemble de la population, le nombre moyen de personnes par habitation était de 4,57 ; le nombre moyen de pièces par habitation était de 2,69 et le nombre moyen de personnes par pièce était de 1,69, chiffres tous légèrement différents des moyennes d'ensemble tirées de l'enquête ECVH. Mais les ordres de grandeur sont à peu près les mêmes et la principale conclusion est que les logements de la classe moyenne semblent moins densément peuplés que ceux de l'ensemble des ménages et sont plus densément peuplés dans l'Aire métropolitaine que dans la Zone rurale.

Tableau 4-4
Logements : taille du ménage, nombre de pièces et de personnes par pièce, 2001

	Classe moyenne				Ensemble des ménages			
		Zone de Résidence				Zone de Résidence		
	Total	Aire mé-tro	Autre Aire urbaine	Zone ru-rale	To-tal	Aire mé-tro	Autre Aire urbaine	Zone ru-rale
Taille du ménage (nombre moyen de personnes par habitation)	5,5	5,1	6,1	5,4	4,7	4,4	4,7	4,5
Taille de l'habitation (nombre moyen de pièces par maison)	2,8	2,4	3,1	3	2,1	1,8	2,2	2
Densité (nombre moyen de personnes par pièce)	2	2,1	2	1,8	2,2	2,5	2,1	2,2

SOURCE : Nathan Associates, calculs basés sur les données de l'ECVH.

CONFORT DES LOGEMENTS

En Haïti, l'électricité, l'eau courante, la salle d'eau et les WC sont considérés comme des éléments majeurs du confort d'un logement (Tableau 4-5). Autre éléments importants : le type de combustible utilisé pour faire la cuisine et l'existence d'un moyen quelconque de ventilation pour rafraîchir la maison. Selon les données de l'ECVH, en 2001, le parc de logement de la classe moyenne avait les caractéristiques générales suivantes :

- Fort taux de raccordement au réseau électrique du logement (84,3 %).
- Achat d'eau par seaux (36,3 %) ou utilisation d'un robinet dans la cour (21,6 %).
- Existence d'une salle d'eau dans la maison (douche ou baignoire individuelle ou commune) dans environ la moitié de l'ensemble des logements (49,4 %).
- WC individuels dans seulement un peu plus d'un quart des maisons (28,9 %)
- Utilisation du charbon de bois comme combustible primaire pour la cuisine (57 %)
- Ventilateur mobile (60,1 %) ou fixé au plafond (10,2 %) pour rafraîchir les pièces.

Ces caractéristiques correspondent fortement à la classe moyenne de l'Aire métropolitaine et on peut noter des différences dans le parc de logement de classe moyenne des Autres Aires urbaines et de la Zone rurale. Les maisons de classe moyenne des Autres Aires urbaines, par exemple, ont moins souvent l'électricité (61,4 %), les gens utilisent plus souvent un robinet d'eau public ou le puits du quartier (43,7 %), n'ont pas de baignoire ou de douche (62 %) etc. Les pourcentages d'accès au confort sont encore plus faibles dans la Zone rurale.

Bien sûr, l'accès de la classe moyenne au confort contraste fortement avec la situation que connaît l'ensemble de la population. En général, les ménages haïtiens n'ont pas l'électricité (68,6 %), dépendent encore souvent de sources ou des rivières pour l'eau (35,9 %), n'ont pas de salle d'eau individuelle ou commune chez eux (88,5 %), n'ont pratiquement pas de WC (96,3 %), utilisent du bois comme combustible pour la faire la cuisine (5,8 %) et n'ont pas de ventilation (81,2 %).

Tableau 4-5
Confort des logements, ensemble et classe moyenne, 2001

	Classe moyenne				Ensemble des ménages			
		Zone de Résidence				Zone de Résidence		
	Total	Aire métro	Autre Aire urbaine	Zone rurale	Total	Aire métro	Autre Aire urbaine	Zone rurale
RACCORDEMENT AU RESEAU ELECTRIQUE (EN POURCENTAGE DU TOTAL)								
Non	15,7	2,9	4,5	8,2	68,6	1,9	13,4	53,4
Oui	84,3	72,3	7,4	4,5	31,4	21,2	4,0	6,2
	100,0	75,3	11,9	12,8	100,0	23,1	17,3	59,6
ACCES A L'EAU (EN POURCENTAGE DU TOTAL)								
Robinet dans la maison	12,9	12,0	0,4	0,5	2,5	1,8	0,4	0,3
Robinet dans la cour	21,6	17,7	2,3	1,6	5,8	3,0	1,4	1,5
Puits dans la cour	5,4	1,0	2,3	2,1	3,5	0,5	1,2	1,9
Puits dans le quartier	7,6	2,9	2,7	2,0	12,0	1,1	3,1	7,8
Robinet public	6,9	2,3	2,6	2,1	17,4	1,8	4,2	11,4
Achat d'eau par camion	2,1	1,9	0,2	0,0	0,4	0,3	0,1	0,0
Achat d'eau par seau	36,3	35,5	0,5	0,3	18,3	14,1	1,3	2,9
Achat d'eau traitée	1,0	1,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,0
Stockage de l'eau de pluie	0,2	0,2	0,0	0,0	2,4	0,1	0,0	2,2
Source ou rivière	4,9	0,0	0,8	4,1	35,9	0,1	5,3	30,6
Autres	1,1	0,9	0,2	0,0	1,5	0,1	0,4	1,0
Non précisé	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
	100,0	75,3	11,9	12,8	100,0	23,1	17,3	59,6
SALLE D'EAU DANS LA MAISON (EN POURCENTAGE DU TOTAL)								
Douche ou baignoire individuelle	39,9	32,6	4,3	3,0	7,6	4,7	1,4	1,5
Douche ou baignoire commune	9,5	9,0	0,3	0,2	3,3	2,3	0,3	0,7
Ni douche ni baignoire	50,6	33,7	7,5	9,4	88,5	16,1	15,5	57,0
Non précisé	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,1	0,5
	100,0	75,3	12,1	12,6	100,0	23,0	17,3	59,7
INSTALLATIONS SANITAIRES (EN POURCENTAGE DU TOTAL)								
WC	28,9	25,2	2,5	1,2	3,7	2,9	0,5	0,3
Latrines réservées aux résidents	29,0	21,1	2,7	5,1	17,8	4,8	3,7	9,2
Latrines de quartier	18,3	16,7	0,6	1,1	15,3	8,8	2,1	4,4
Fosse dans la cour	16,0	9,4	3,5	3,1	17,9	4,1	4,0	9,8
Autres	1,0	0,6	0,4	0,0	0,9	0,2	0,2	0,5
Pas de réponse	6,8	2,3	2,4	2,1	44,5	2,2	6,8	35,5
	100,0	75,3	12,1	12,6	100,0	23,0	17,3	59,7

	Classe moyenne				Ensemble des ménages			
		Zone de Résidence				Zone de Résidence		
	Total	Aire métro	Autre Aire urbaine	Zone rurale	Total	Aire métro	Autre Aire urbaine	Zone rurale
PRINCIPAL COMBUSTIBLE POUR LA CUISINE (EN POURCENTAGE DU TOTAL)								
Gaz propane	19,6	16,8	1,6	1,3	4,3	2,9	0,5	0,9
Pétrole	18,2	17,8	0,4	0,0	7,0	6,5	0,2	0,4
Électricité	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0
Bois	5,2	0,0	1,0	4,2	51,8	0,1	10,3	41,4
Charbon de bois	57,0	44,9	7,1	5,0	36,5	16,2	6,4	14,0
Autre	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0
Non précisé	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1
Non réponse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	100,0	79,5	10,0	10,5	100,0	25,8	17,5	56,7
POSSESSION D'UN VENTILATEUR / D'UNE CLIMATISATION (EN POURCENTAGE DU TOTAL)								
Aucun	29,4	14,5	6,0	8,9	81,2	9,0	15,4	56,9
Ventilateur au plafond	10,2	8,9	1,0	0,4	1,7	1,1	0,3	0,3
Ventilateur mobile	60,1	51,9	4,9	3,2	17,0	12,8	1,7	2,4
Climatisation	0,3	0,3	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1
Non précisé	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Non réponse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	100,0	75,6	11,9	12,4	100,0	23,0	17,3	59,7

SOURCE : Nathan Associates basé sur l'Enquête sur les conditions de vie en Haïti, 2001, de l'IHSI.

STATUT D'OCCUPATION

Les ménages de classe moyenne tendent à posséder leur logement (Tableau 4-6). Plus de la moitié possèdent soit le terrain et les murs (49,4 %) soit les murs seuls (9,9 %). La proportion de propriétaires est plus faible que pour l'ensemble des ménages haïtiens : plus des trois-quarts des familles possèdent le terrain et les murs (66,6 %) ou les murs seuls (9,6 %). Le fort taux de propriété dans la Zone rurale (89,8 %) et dans les Autres Aires urbaines (76,4 %) explique cela. (Les résultats de l'ECVH pour l'ensemble des ménages sont très proches de ceux du RGPH 2003 ; Tableau 4-7).

Dans l'Aire métropolitaine, le pourcentage des ménages de classe moyenne propriétaires et celui de l'ensemble des ménages propriétaires semble un peu inférieur aux pourcentages constatés dans les Autres Aires urbaines et dans la Zone rurale. Ceci est dû à ce que près de 43 % de ménages de classe moyenne et près de 53 % de l'ensemble des ménages de l'Aire métropolitaine louent leur maison. Cette location peut-être de courte durée (au mois) ou de plus longue durée (« affermage ») de six mois à un an ou plus. L'importance relative de la location dans le parc total de logements de la classe moyenne dans l'Aire métropolitaine signifie que plus d'un tiers des ménages de ce groupe sont locataires (36,4 %), taux beaucoup plus élevé que dans l'ensemble de la population (19,2 %).

Tableau 4-6
Statut d'occupation et preuve de propriété du logement : 2001

	Classe moyenne				Ensemble des ménages			
		Zone de Résidence				Zone de Résidence		
	Total	Aire métro	Autre Aire urbaine	Zone rurale	Total	Aire métro	Autre Aire urbaine	Zone rurale
STATUT D'OCCUPATION DE LA MAISON (EN POURCENTAGE DU TOTAL)								
Propriétaire (terrain et bâtiment)	49,4	29,7	9,1	10,7	66,6	6,4	11,8	48,4
Propriétaire (bâtiment)	9,9	9,4	0,2	0,3	9,6	3,1	1,4	5,0
Locataire / détenteur de bail	36,4	32,2	2,7	1,5	19,2	12,1	3,3	3,8
Autre	3,3	3,3	0,0	0,0	4,2	1,3	0,7	2,2
Non précisé / Non réponse	0,9	0,7	0,0	0,2	0,4	0,1	0,1	0,2
	100,0	75,3	11,9	12,8	100,0	23,1	17,3	59,6
PREUVE DE PROPRIETE DE LA MAISON (EN POURCENTAGE DU TOTAL)								
Acte notarié	45,4	31,1	7,6	6,7	37,5	6,3	7,3	23,8
Récépissé de la vente	4,6	3,5	0,4	0,7	3,9	0,7	0,6	2,5
Occupant depuis plusieurs générations	0,8	0,0	0,6	0,3	4,0	0,1	0,5	3,4
Autre	5,0	2,9	0,3	1,8	10,0	1,3	1,3	7,4
Aucun	3,3	1,2	0,5	1,6	20,2	1,0	3,4	15,8
Non précisé	0,7	0,7	0,0	0,0	0,7	0,1	0,1	0,5
Non réponse	40,1	35,8	2,7	1,5	23,7	13,5	4,0	6,2
	100,0	75,3	12,1	12,6	100,0	23,0	17,3	59,7

SOURCE : Nathan Associates basé sur l'Enquête sur les conditions de vie en Haïti, 2001, de l'IHSI.

Légèrement plus de la moitié des ménages de la classe moyenne qui sont propriétaires ont une preuve de propriété, qui est soit un acte notarié (45,4 %) soit un récépissé de la vente (4,6 %). C'est une plus forte proportion que parmi l'ensemble des ménages propriétaires (41,4 %). Curieusement, la proportion des ménages de classe moyenne des Autres Aires urbaines (58,6 %) et de la Zone rurale (66,4 %) possédant leur maison ont plus de chances d'avoir un titre de propriété que leurs homologues de l'Aire métropolitaine (46 %).

Tableau 4-7
Type de logement selon le statut d'occupation, 2003

Type de maison	Total	%	Propriétaire du sol et des murs	Propriétaire des murs	Locataire	Fermier	Occupant à titre gratuit	Occupant illégitime	Autre
Kay atè	22.650	1,3%	16.755	3.055	838	905	1.005	42	50
Taudis	46.064	2,6%	27.678	8.077	4.648	3.966	1.543	42	110
Ajoupas	294.088	16,4%	230.830	34.467	6.828	9.892	10.924	470	677
Maison basse	1.301.445	72,6%	819.799	141.567	159.532	125.921	50.942	1.024	2.660
Maison à étage	109.990	6,1%	35.823	8.290	36.913	22.859	5.487	65	553
Maison en appart	14.103	0,8%	4.344	976	5.183	2.931	575	38	56
Maison type colonial	1.252	0,1%	644	80	224	151	120	0	33
Villa	512	0,0%	314	28	67	47	35	0	21
Autre	3.094	0,2%	1.951	352	462	150	147	3	29
Total	1.793.198	100,0%	1.138.138	196.892	214.695	166.822	70.778	1.684	4.189
		100,0%	63,5%	11,0%	12,0%	9,3%	3,9%	0,1%	0,2%

SOURCE : IHSI/Recensement Général de la Population et de L'Habitat (RGPH 2003.)

TAILLE DU PARC DE LOGEMENTS DE LA CLASSE MOYENNE

L'IHSI a estimé que, en 2009, il y avait 2.147.693 ménages en Haïti. En supposant que chaque ménage occupe un logement, le parc de logements total avant le séisme pouvait être d'environ 2,1 millions de logements, dont 491.811 ménages dans l'Aire métropolitaine.[30] Or, sur la base des données de l'ECVH, les ménages de la classe moyenne représentent à peu près 6,9 % de l'ensemble des ménages du pays et environ 23 % des ménages de l'Aire métropolitaine (Tableau 2-5). En conséquence, juste avant la catastrophe du 12 janvier, le nombre des logements de la classe moyenne devait être d'environ 148.200 dans l'ensemble du pays et de 113.100 dans l'Aire métropolitaine.

[30] Institut Haïtien de Statistique et d'Informatique, Population totale, population de 18 ans et plus, ménages et densités estimées en 2009 (Mars 2009), p. 57.

5. Fonctionnement et comportement du marché immobilier

Dans ce chapitre nous allons décrire comment le secteur du logement (notamment le segment de la classe moyenne) fonctionnait avant le séisme. Nous commencerons par une estimation de la demande de logement de la classe moyenne avant le séisme puis présenterons le fonctionnement des quatre composantes du secteur, distinctes mais en interaction : la consommation, la production, la réglementation et les institutions et enfin le financement.

LA DEMANDE DE LOGEMENT DE LA CLASSE MOYENNE

Rappelons l'indication donnée au Chapitre 4 sur le parc de logements, basée sur les estimations de l'IHSI : il y avait environ 2,1 million ménages dans l'ensemble d'Haïti fin 2009, avant le séisme. Six ans plus tôt, le Recensement général de la population et de l'habitat (RGPH 2003) réalisé par l'IHSI, avait comptabilisé un total d'environ 1,8 million de logements occupés. Donc, entre 2003 et 2009 le taux de croissance annuel des logements occupés semble avoir été d'un peu plus de 3 %. On supposera que ce chiffre représente la croissance annuelle de la « demande effective » de logement de l'ensemble des ménages haïtiens. [31]

En nous basant sur l'analyse des données de l'ECVH, nous estimons qu'environ 7 % du nombre total des ménages d'Haïti peuvent être considérés comme faisant partie de la classe moyenne (Tableau 2-4). Ce ratio conduit à dire que, en 2009, il y avait environ 148.000 logements de la classe moyenne dans l'ensemble d'Haïti. Sur cette base, en supposant que le taux de croissance de la demande effective de logements de la classe moyenne est à peu près le même que celui de l'ensemble des ménages, nous estimons que la demande annuelle effective de nouveaux logements de la classe moyenne haïtienne était d'environ 4.500 logement par an avant le séisme (Tableau 5-1). Bien sûr, il est possible que le taux de la demande effective de la classe moyenne ait été un peu inférieur aux 3 % par an calculés pour l'ensemble des ménages haïtiens. Une stagnation globale des revenus, des possibilités d'émigration et éventuellement une fécondité inférieure des femmes de classe moyenne relativement plus éduquées, pourraient avoir quelque peu réduit la demande. Mais les transferts reçus des émigrés et orientés vers la construction de nouveaux lo-

---

[31] La demande effective dans ce contexte signifie les logements effectivement payés par les ménages les utilisant (i.e., demande de logement appuyée sur la capacité à payer). La demande latente est très supérieure.

gements en Haïti pourrait compenser cette baisse de la demande. Globalement, le taux de croissance de 3 % de la demande annuelle effective de logement de la classe moyenne semble une hypothèse raisonnable.

Tableau 5-1
Demande effective de logement par an (classe moyenne), 2009

Facteur	Nombre de logements
Ménages de classe moyenne en place	148,000 ménages
Taux annuel de croissance des ménages de classe moyenne	3 %
Demande annuel effective de nouveaux logements	4.440 logements
arrondie à	4.500 logements
dont :	
Pourcentage de la propriété	60 %
Demande pour de nouveaux logements en propriété	2.700 logements
Pourcentage de la location	40 %
Demande de nouveaux logements en location	1.800 logements

SOURCE : *Calculs de Nathan Associates*

Les résultats précédemment cités ont établi la structure du statut d'occupation des logements de la classe moyenne. Sur cette base, supposons encore que, avant le séisme, la demande effective de nouveaux logements venant de la classe moyenne se répartisse entre environ 60 % en propriété et 40 % en location, cela fait environ 2.700 logements en propriété et 1.800 en location.

LA CONSOMMATION DE LOGEMENT DE LA CLASSE MOYENNE

Avant le séisme, les ménages de classe moyenne haïtiens recherchaient la solution à leur besoin de logement le plus souvent soit au moyen d'un projet d'auto-construction sur une très longue durée soit au par la location.

Le segment de la propriété

Deux principes semblent caractériser et expliquer le marché de la propriété immobilière pour la classe moyenne haïtienne avant le séisme. D'abord, pas de maisons, ou très peu – sont un « produit final ». Cela veut dire simplement que, contrairement à la situation de la classe moyenne dans beaucoup d'autres pays, la classe moyenne haïtienne n'a guère de possibilités de trouver sur le marché une maison « produit fini » et n'a pas l'habitude de chercher une telle solution. Rarement des promoteurs conçoivent, financent et construisent des logements pour les mettre sur le marché et les vendre à la classe moyenne en tant que produit fini. Lorsque de tels projets ont été réalisés – comme Belvil à Port-au-Prince, le plus important et le plus connu de ce genre – ils ont été d'assez faible ampleur, étalés sur de nombreuses années et ont comporté une importante frac-

tion de terrains lotis destinés à être construits par l'acheteur.[32] Il n'y a pratiquement pas, en Haïti, de marché dans lequel des logements neufs seraient offerts à la clientèle. Le risque commercial, la faible capacité financière des consommateurs, le coût élevé des financements, les problèmes d'infrastructures et le risque politique semblent dissuader les promoteurs d'adopter cette démarche.

De même, il ne semble pas y avoir un *réel* marché du « logement ancien » (par opposition au « neuf »). Il existe bien sûr des ventes de logements de classe moyenne qui ont déjà été habités et il y a des courtiers pour faciliter ces transactions, mais ce segment du marché du logement est très réduit. Par exemple, sur la base des données de l'ECVH concernant le type de preuve de propriété, moins de 5 % des personnes enquêtées on cité un récépissé de vente contre 45 % qui ont cité un acte notarié, ce qui suggère un assez faible volume de vente de maisons (Tableau 4-6). La préférence des consommateurs pour les maisons neuves, conçues par eux-mêmes semble freiner le marché de l'ancien. Avant le séisme, Haïti était donc largement un marché du fait sur mesure par des accédants à la propriété de la classe moyenne.

Ceci rappelle le second principe expliquant le segment propriété du secteur du logement de la classe moyenne, à savoir qu'en Haïti, le logement « n'est pas produit, mais un processus ». Dans leur vaste majorité, les logements de la classe moyenne ont été construits par leur propriétaire, à son goût, souvent sur de nombreuses années, voire sur plus d'une génération. La construction d'une maison commence généralement par l'achat d'un terrain et elle est modulaire : elle commence par un noyau central auquel sont ajoutées, progressivement des pièces, des ailes, voire un ou des étages, à mesure que le propriétaire dispose de fonds. L'importance et le calendrier des flux variables de fonds dont le propriétaire peut disposer et celle des transferts d'argent venant de parents émigrés travaillant aux États-Unis, au Canada ou ailleurs sont les facteurs majeurs de ce processus. Ces transferts semblent être particulièrement importants pour la classe moyenne. Le résultat est double. D'abord, avec le temps, la classe moyenne crée d'assez grandes maisons pour des familles étendues, ayant plus de pièces par logement et plus de personnes par ménage que le ménage haïtien moyen (Tableau 4-4). Ensuite, les contraintes de ressources et la constante préoccupation d'adapter la dépense de construction aux moyens disponibles font de la réduction du coût de la construction une priorité. Cela pousse l'activité de construction vers le secteur informel avec, éventuellement, de modestes apports d'architectes ou ingénieurs, l'utilisation de matériaux construction bon marché et variant selon les opportunités, la responsabilité du travail étant confiée à des contremaîtres ayant acquis leur expérience sur le tas plutôt qu'à des techniciens et professionnels qualifiés. Avec cette démarche, la classe moyenne a sans doute réduit ses budgets de construction avant le 12 janvier, mais l'a trop souvent fait au détriment de la qualité et sûreté, ce qui a eu des conséquences désastreuses.

Le segment de la location

La location concerne environ 40 % de ménages, mais c'est une solution de pis-aller pour la famille haïtienne de classe moyenne. Pour elle, louer un logement n'est généralement pas un choix mais une solution imposée par l'absence de capitaux pour faire construire. Au mieux, la période

---

[32] Belvil, commencé en 1987, comporterait 487 propriétés en tout. Conversation avec Gérald-Émile Brun.

de location permet d'accumuler des économies pour pouvoir au moins acheter un terrain et peut-être commencer la construction de sa maison.

On trouve deux types de location de logements en Haïti :

- *La location* au mois d'une maison ou d'un appartement.
- *L'affermage* c'est-à-dire la location avec un bail de longue durée d'une maison ou d'un appartement, normalement d'au moins un an, mais éventuellement entre 6 mois et un an.

Les loyers varient considérablement et on ne dispose pas de statistiques sérieuses, mais avant le séisme, des données anecdotiques suggèrent que dans l'Aire métropolitaine le plus petit ménage de classe moyenne pouvait affermer un appartement de deux chambres (Tableau-annexe 2-1) pour un loyer de 30.000 à 35.000 G/**an** ; un ménage intermédiaire de classe moyenne pouvait louer une maison de trois chambres pour environ 10.000 G/**mois**, selon l'emplacement.

Les loyers augmentaient avant le séisme, mais pas à un rythme explosif. Entre décembre 2006 et décembre 2009 les loyers ont augmenté au rythme d'environ 7,7 % par an, soit peu au-dessus du taux de l'inflation (7,3 %) de cette période. En 2009, les loyers ont augmenté de seulement 3,7 % pour l'ensemble de l'année (Tableau 5-2).

Tableau 5-2
Hausse des loyers avant et après le séisme

	Indices relatifs à la location de logements		
	Loyers	Équipement et entretien des logements	Indice des prix à la consommation
	(Indice en août 2004)		
Mois de décembre			
2006	140,6	134,2	133,5
2008	169,5	172,9	161,7
2009	175,8	183	165
Mois de juin 2010	193,4	186,7	170,8
Hausse moyenne annuelle			
Décembre 2006 à décembre 2009	7,7%	10,9%	7,3%
Décembre 2008 à décembre 2009	3,7%	5,8%	2,0%
Hausse moyenne mensuelle			
Décembre 2009 à juin 2010	1,6%	0,3%	0,6%

SOURCE : Calculs de Nathan Associates basés sur les Indices des Prix á la Consommation de l'IHSI, divers mois.

LA PRODUCTION DES LOGEMENTS DE LA CLASSE MOYENNE

Du côté de l'offre de logement de classe moyenne, la capacité de production était faible et fragmentée. Les coûts étaient élevés et au moment du séisme ils montaient depuis de nombreuses années, ce qui suggère que la production de logement pour la classe moyenne était sans doute à la traîne de la demande potentielle de ce segment et du reste du marché.

Capacité de production de logement

La construction de maisons en Haïti – pour la classe moyenne et pour les autres – résulte de la combinaison de trois segments : le travail d'un très grand nombre de toute-petites équipes de maçons qui louent leurs services sur le marché gris, la production d'un grand nombre de petites entreprises informelles et enfin de la production officielle d'un ensemble restreint de PME immatriculées et de quelques grandes entreprises du bâtiment plus organisées (comme Tecina). Les données des dossiers de la DGI montrent que, en 2006, il y avait environ 400 entreprises de construction inscrites :[33]

- 300 entreprises de 5 salariés au plus, au chiffre d'affaires de moins de 1 million G/an
- 50 entreprises de taille moyenne de 5 à 15 salariés, au ch. d'affaires de 2 à 5 millions G/an
- 30 entreprises nationales de 15 à 30 salariés, au chiffre d'affaires de 20 à 50 millions G/an
- 20 grandes entreprises de plus de 30 salariés, au ch. d'affaires de plus de 50 millions G/an.

La production annuelle totale n'est pas connue, mais selon des observateurs du secteur du bâtiment, elle ne dépasse probablement pas 1.500 à 2.000 logements/an au plus. Bien sûr, cette production était complétée par de nombreuses entreprises et équipes de maçons non immatriculées, chacune construisant quelques maisons par an. Mais, il ressort, à l'évidence, qu'avant le séisme, la capacité de production de logements d'Haïti était restreinte et probablement incapable de répondre à la demande effective potentielle de logement pour la classe moyenne. Il est donc probable qu'il y avait une insuffisance annuelle de production de logement et qu'elle s'accumulait d'une année sur l'autre créant une tension croissante.

Intrants et coûts de construction

Les intrants importés de la construction ont pris de plus en plus d'importance en Haïti au cours des deux dernières décennies. En 2009, pour la plupart des maisons, l'eau, le sable et le travail étaient les seuls éléments trouvés sur place. Des observateurs disent que ce fort contenu en importation explique la forte hausse de coûts de construction, de l'ordre de plus de 500 % entre 1991 et 2009 pour les logements à bas-coût et ceux de la classe moyenne et de près de 700 % pour les maisons des hauts revenus (Tableau 5-3). Mais même les coûts du sable et de la main d'œuvre ont fortement augmenté pendant cette période, le salaire minimum légal des journaliers employés sur les chantiers étant passé de 35 à 200 gourdes par jour.

L'accès à des engins de construction essentiels mais coûteux – bétonnières, compresseurs, générateurs – représentait une contrainte majeure pour les entreprises du bâtiment avant le séisme. Pour tenter de résoudre ce problème, certaines s'organisaient pour partager des équipements sous la forme de locations réciproques et, en 2007, le Gouvernement d'Haïti avait créé le Centre national des équipements (CNE) pour mettre des équipements à la disposition du secteur du bâtiment.

---

[33] Erol Saint Louis, Étude sur les logements à faibles revenus, Inter-American Development Bank (janvier 2009), pp. 14-15.

Ensembles de logement de promoteurs privés

Au cours des années, divers promoteurs privés ont essayé de rompre avec les pratiques du passé et d'organiser la construction d'ensembles de logements de plus grande ampleur, en utilisant des plans standard et des techniques modernes de construction afin de réaliser des économies d'échelle. Certains de ces projets ont été réalisés pour des organismes publics ou semi-publics – comme deux ensembles de 50 maisons construits par Tecina pour la Banque nationale de Crédit en 2000, destinés aux cadres moyens de la banque. D'autres projets étaient destinés au marché. Belvil (également réalisé par Tecina) est le plus connu et le plus réussi de ces projets. Mais Florida Homes en est un autre exemple, souvent cité comme symbole des difficultés des projets privés de logement en Haïti.

Tableau 5-3

Coût estimé du m² construit, 1991 et 2009, par type de maison, fin 2009

Type de maisons		Coût de construction au m² (en gourdes)					
			2009				
		1991	Minimum	Maximum	Moyenne	Hausse	Hausse annuelles moyenne
À bas coût	Murs en parpaings de ciment, toits en tôle ondulée, planchers en ciment lissé, portes et huisseries en bois, sanitaires à l'extérieur	1.090	6.040	7.470	6.755	519,7%	10,7%
Classe moyenne	Cloisons en parpaings, toits en béton armé, fenêtres en panneaux de verre, planchers en pavés, salle d'eau intérieure	2.460	14.525	16.600	15.563	532,6%	10,8%
Pour les hauts revenus	Finitions de luxe et accessoires importés, fenêtres et portes de haut de gamme	3.180	--	--	24.900	683,0%	12,1%

SOURCE : Gérald-Émile Brun, État des lieux du secteur logement, présenté le 13 octobre 2009 à un Conférence-débat sur la politique de l'habitat en Haïti : Défis et perspectives, p. 13.

Construit en 1998 par un groupe d'investissement privé, l'ensemble Florida Homes est situé à Bon Repos. Il devait attirer des acheteurs de la diaspora haïtienne souhaitant une maison pour leur retraite, ou des familles haïtiennes résidentes de classe moyenne recherchant un logement moderne dans un bon environnement. La construction a utilisé du semi-préfabriqué avec châssis métalliques et béton armé léger pour les murs et le toit. Avec cette technique, le constructeur pouvait produire une maison en environ 20 jours ouvrés, voire moins. Ces maisons basses ont deux chambres, une salle à manger, un petit salon et une salle d'eau intérieure. Un parking devant la maison et une petite cour à l'arrière complètent la prestation. Le prix initial des maisons en 2002 était de 28.000 à 30.000 USD.

Florida Homes avait été lancé avec le soutien du gouvernement de l'époque, qui avait accordé une subvention et divers avantages fiscaux sur les matériaux importés. Un changement de gouvernement entraîna la suppression de ces avantages fiscaux et une série de conflits avec le nouveau pouvoir. Autre problème, sans doute plus grave, ces maisons n'ont pas séduit la clientèle potentielle : elles ont été jugées trop petites, trop proches les unes des autres et trop chères pour la prestation offerte. Entre 20 et 30 maisons ont été produites et vendues, mais le projet a échoué fi-

nancièrement et a finalement été repris par la banque qui le finançait (UNIBANK). Plus de 20 maisons sont maintenant occupées et toutes ont survécu au séisme apparemment sans dommages. Le grand enseignement à tirer de Florida Homes – pour tous les projets privés destinés à la classe moyenne – est qu'il faut prendre grand soin de concevoir des maisons correspondant à l'environnement et au style de vie haïtiens. Un autre est peut-être de fixer des paramètres financiers permettant d'équilibrer la viabilité financière du projet pour le promoteur et l'accessibilité financière des maisons pour les acheteurs, sans être prisonnier d'incitations fiscales.

LE CADRE INSTITUTIONNEL DU SECTEUR DU LOGEMENT

Dans le Haïti d'avant le séisme, les ménages devaient satisfaire leur besoin de logement par eux-mêmes, sans l'encadrement d'aucune politique. En fait, la réalité institutionnelle fondamentale du secteur du logement était l'absence de toute politique et de tout cadre institutionnel clairs et coordonnés pour le logement.

Contraintes au niveau de la politique et des institutions

Toute une gamme de lois, réglementations et de missions institutionnelles visant le logement n'ont, en fait, pas été plus loin que la rédaction sur le papier, en commençant par l'Article 22 de la constitution de 1987, énonçant un droit à un logement décent. De plus, tous ces éléments n'ont jamais été systématiquement liés les uns aux autres, que ce soit dans la conception ou dans l'application, de sorte qu'aucun système ordonné de construction de logement et d'aménagement urbain ne s'est mis en place en Haïti. De ce fait, plusieurs problèmes institutionnels évidents avant le 12 janvier ont longtemps faussé le marché du logement et, à moins qu'ils ne soient corrigés, continueront à le faire. Les principaux sont les suivants :

- ***Faiblesse du cadastre et de l'enregistrement des droits de propriété***. L'Office national du cadastre (ONACA) est chargé de réaliser et tenir à jour le cadastre d'Haïti. La Direction générale des impôts (DGI) est chargée de tenir les fichiers des parcelles. Le cadastre est jugé inadéquat et il existe des doutes sérieux concernant l'exactitude et la fiabilité des fichiers de propriété du sol de la DGI[34] (en outre, nombre de ces dossiers peuvent avoir été perdus ou endommagés lors du séisme). Les titres fonciers impliquent un rôle important des notaires pour suivre et certifier la propriété des sols, procédure offrant des possibilités de prévarication. Cela entraîne, dans l'ensemble du pays, un très grand nombre de conflits fonciers et de revendications qui se chevauchent. L'absence d'un registre efficient du sol auquel on puisse se fier dissuade la construction et le financement commerciaux de logements du fait de l'absence de titres certains.
- ***Absence d'un code de la construction***. Avant le séisme, Haïti n'avait pas de code d'urbanisme ni de normes de construction nationaux concernant la capacité de résistance des édifices aux séismes et autres catastrophes naturelles. Le jour même du 12 janvier, une équipe canadienne d'assistance technique financée par la Banque mondiale finissait la rédaction d'un projet de code pour le ministère des Travaux publics, des Transports et des Communications (MTPTC). Pourtant, bien qu'avant il n'ait pas existé de code, des

[34] U.S Agency for International Development, USAID Issues Brief, Land Tenure and Property Rights in Haiti. (janvier 2010), p.2.

services du MTPTC étaient chargés d'approuver et promouvoir des normes modernes de construction et de surveiller le respect des normes de qualité des matériaux de construction. En fait, le MTPTC avait peu de moyens pour jouer un rôle technique sérieux et encore moins pour faire respecter des normes. De nombreux faits montrent que de nombreux projets de construction se réalisaient sans permis du MTPTC, ou bien que le MTPTC accordait des permis de construire sans étude du projet ni visite du site.

- ***Structure juridique dépassée***. De multiples lois et décrets concernant le logement et l'aménagement urbain datent des années 70 voire d'avant. Ainsi, par exemple, le Décret sur la Taxe foncière du 4 novembre 1974, la Loi Conservation foncière et enregistrement du 28 septembre 1977 et la Loi sur les Caisses d'épargne et le logement du 6 septembre 1984. Les lois concernant la location des logements et les droits des locataires et des propriétaires ont été établies dans les années 40, 50, 60 et 70. Le fait qu'un tel cadre légal ait été créé dans des contextes économiques et politiques très différents que celui de la fin des années 2000 contribue sans aucun doute à son absence de pertinence pour le secteur du logement d'aujourd'hui et au fait qu'il soit largement ignoré. Les lois sur les loyers et la location sont particulièrement notables à cet égard : ces lois stipulent des limites à la hausse des loyers et imposent le paiement des loyers en gourdes. Avant le séisme (et après), les loyers augmentaient régulièrement et ceux des logements de la classe moyenne sont souvent payés en dollars.[35] Bref, le cadre légal haïtien du secteur du logement semble avoir peu à faire avec le comportement du marché, ce qui contribue à l'anarchie du secteur.
- ***Absence de souplesses juridiques cruciales***. Un des aspects de la désuétude du cadre légal haïtien du secteur du logement avant le séisme était l'absence d'un dispositif légal permettant la production de logement à grande échelle. Deux exemples sont fréquemment cités. D'abord la Loi sur la copropriété n'a pas encore pris effet. Cette loi, adoptée en novembre 1984, mais apparemment jamais appliquée, permettrait la vente et l'achat de parts dans des copropriétés et d'appartements. Bien qu'il y ait eu quelques avancées – un arrêté présidentiel pour l'adoption de décrets d'application – l'application de cette loi essentielle pour élargir l'offre de logement par des constructions verticales et par la réalisation de projets à grande échelle attend toujours. En outre, comme on l'a noté, les terrains ayant des titres incontestables sont chers. L'État possède de grands terrains qui pourraient être aménagés pour de grands ensembles de logements. Mais le système légal haïtien interdirait, dit-on, des prêts hypothécaires sur des terrains publics. Il faudrait voter une nouvelle loi.[36] C'est encore un autre obstacle à la construction à grande échelle de logements.
- ***Cadre institutionnel fragmenté et inefficace***. Avent le 12 janvier, plusieurs institutions publiques étaient chargées de la planification, des opérations et de la réglementation du

---

[35] Noter qu'un avant-projet de « Loi sur le Coût du loyer et de l'enregistrement des baux » proposé en octobre 2009 par les sénateurs Hériveaux et Bastien limiterait les loyers à 0,5 % de la valeur comptable initiale d'un logement, exigerait que le paiement soit fait en gourdes indépendamment du taux de change et interdirait les hausses de loyer.

[36] Gérald-Émile Brun, État des lieux du secteur logement, présenté le 13 octobre 2009 à la Conférence-débat sur la politique de l'Habitat en Haïti : défis et perspectives, p. 9.

> logement. Elles couvraient une large gamme d'aspects. Il y avait notamment l'Entreprise publique de promotion des logements sociaux (EPPLS), le MPTC, d'autres ministères et les municipalités. Invariablement, leurs missions excèdent leurs faibles structures et leur peu de moyens techniques et financiers. Alors que la coordination était essentielle, ces institutions travaillaient isolément. La procédure d'octroi des permis de construire des logements dans l'Aire métropolitaine montre les problèmes qui se posent. En principe, pour construire une maison, le propriétaire a besoin de deux permis : une autorisation technique de construire du MTPTC et un « droit d'alignement » de la municipalité permettant la construction à l'endroit proposé. Dans la pratique, les deux autorités (une centrale, une locale) ne communiquent ni ne coopèrent jamais et, en tous les cas, n'ont ni l'une ni l'autre la capacité de remplir leur rôle réglementaire. Au mieux cette procédure est pour la forme, au pire une possibilité de prélever une rente. Les municipalités, en particulier, voient le droit d'alignement comme une taxe, et non comme une procédure technique pour assurer le respect des règles d'urbanisme dans la construction. Le résultat est un énorme volume de travaux non contrôlés et de constructions dangereuses dans un paysage urbain chaotique.[37]

Du fait ce ces problèmes, avant le 12 janvier, les ménages de classe moyenne et les autres, que ce soit en tant que propriétaires constructeurs, ou que locataires de maisons, n'étaient pratiquement soumis à aucune politique d'urbanisme ni à aucune autorité réglementaire compétente, de sorte que le marché du logement fonctionnait de façon très anarchique.

Équipement en voirie et réseaux divers (VRD)

L'un des aspects de l'impuissance institutionnelle ayant des conséquences particulièrement dommageables pour la construction de logement en Haïti mérite qu'on s'y arrête : l'incapacité à fournir des réseaux et services d'infrastructure fiables et économiques. Au niveau des ménages, les problèmes les plus graves concernent l'adduction d'eau et la fourniture de courant électrique. (Au niveau régional ou métropolitain, il faut aussi citer l'insuffisance et la rapide détérioration des routes et des rues). Les données sur les caractéristiques du parc de logements indiquées plus haut montrent que la plupart des ménages haïtiens – même de classe moyenne – ont assez rarement l'eau courante dans leur domicile (Tableau 4-6). Alors que le raccordement au réseau électrique est théoriquement un peu meilleur, au moins pour la classe moyenne, l'expérience montre que le raccordement au réseau et l'obtention fiable de courant sont deux choses bien différentes. Pour la masse des ménages haïtiens, le raccordement officiel au réseau électrique est rare dans les zones urbaines, obstacle souvent contourné par des raccordements illicites et dangereux.

---

[37] Bien que n'ayant rien à voir avec le segment du logement de classe moyenne, l'EPPLS – seul établissement public haïtien consacré totalement au logement – est également emblématique de l'inefficacité des institutions haïtiennes du logement. Chargé de produire et de louer des logements aux ménages à très bas revenus, il n'avait, en 2009, après près de 30 ans d'existence, produit aucune maison depuis plusieurs années, perdu le contrôle de nombreux logements légalement sous son autorité du fait de leur occupation illégale et du non paiement des loyers et souffrait d'importants déficits budgétaires. Voir Érol Saint Louis Étude sur les logements à faibles revenus, Inter-American Development Bank (janvier 2009), p. 23; 43-45.

Aucune des institutions responsables de l'exploitation et de l'entretien des réseaux et services d'infrastructure – la Direction nationale de l'eau potable et de l'assainissement (DINEPA)[38] au sein du MTPTC pour l'eau et l'entreprise publique autonome Électricité d'Haïti (EDH) pour le courant – n'était, même de loin, à la hauteur de sa tâche avant la catastrophe du 12 janvier et l'approvisionnement en eau et électricité continuaient à se détériorer. La disponibilité et la fiabilité des réseaux d'eau potable et d'électricité resteront donc un obstacle à tout projet de grande ampleur de reconstruction, de réhabilitation et d'expansion du logement dans l'Haïti d'après le séisme.

LE FINANCEMENT DU SECTEUR DU LOGEMENT

Le secteur financier haïtien dispose de ressources pour financer le logement, mais leur coût est élevé et leurs conditions les rendent hors de portée de la plupart des familles de classe moyenne (sans parler des ménages aux revenus inférieurs) dont les moyens sont limités et les flux de revenu souvent variables. De ce fait, selon les estimations des banquiers, environ seulement 10 %, tout au plus, des ménages qui construisent leur maison, la finance avec un prêt bancaire.

Nature du secteur bancaire

Le secteur bancaire haïtien est constitué de neuf banques en tout : sept banques privées et deux banques publiques (la Banque nationale de Crédit, BNC et la Banque populaire haïtienne, BPH). Deux banques (Citibank NA et ScotiaBank) sont des succursales locales de banques étrangères. Un établissement – la Société générale haïtienne de banque d'épargne et de logement (SOGEBEL) – est une caisse d'épargne et de crédit spécialisée dans le logement. Le secteur est très concentré. Trois banques – SOGEBANK, UNIBANK et BNC – représentent ensemble 82 % des actifs, 72 % des prêts et 83 % des dépôts totaux du système (Tableau 5-4).

Fin 2009, les banques disposaient de beaucoup de d'argent : leurs actifs disponibles représentaient près de 43 % du total de leur actif. Ce ratio augmentait régulièrement depuis 2006.[39] Les dépôts auprès de la Banque de la République d'Haïti (BRH) plus les détentions d'obligations de la BRH représentaient près d'un tiers du total de leurs actifs. Environ 55 % des actifs à court terme et plus de la moitié de tous les actifs du système bancaire étaient libellés en devises. Le système bancaire est essentiellement financé par les dépôts, et ceux-ci représentaient plus de 86 % de leurs actifs fin décembre 2009. Ce ratio était d'au moins 83 % fin 2006. L'écart entre les taux perçus sur les prêts en gourdes et les taux versés aux dépôts était très substantiel : environ 20 points de pourcentage. Pourtant, les banques prêtaient peu : pour l'ensemble des banques, le ratio portefeuille des prêts de sur total des actifs était inférieur à 30 % en décembre 2009 et n'avait jamais dépassé 31 % depuis fin 2006.

---

[38] La DINEPA, créée au sein du MTPTC en 2009, doit absorber la Centrale autonome métropolitaine d'eau potable (CAMEP), service des eaux de Port-au-Prince et le Service national d'eau potable (SNEP) fournisseur d'eau de villes secondaires et, théoriquement, des zones rurales.

[39] Les données de ce paragraphe viennent du Rapport de la Banque de la République d'Haïti «Statistiques et indicateurs financiers », 2ème trimestre 2010.

Tableau 5-4
Ventilation des actifs, des prêts et des dépôts des banques, mars 2010

	Actifs		Prêts		Total dépôts	
	(120.512 millions de G)		(31.264 millions de G)		(104.073 millions de G)	
	Pourcentage	Rang	Pourcentage	Rang	Pourcentage	Rang
Sogebank	29,7	1e	29,2	1e	30,1	2e
Unibank	29,3	2e	26,1	2e	30,2	1e
BNC	22,7	3e	17,2	3e	22,3	3e
Capital Bank	5,3	4e	7,0	4e	5,1	4e
Sogebel	3,3	5e	4,5	7e	3,1	5e
Scotiabank	3,2	6e	5,8	5e	3,0	6e
Citibank	3,0	7e	4,8	6e	2,7	7e
BUH	2,4	8e	3,2	8e	2,6	8e
BPH	1,1	9e	2,3	9e	1,1	9e
Total	100,0		100,0		100,0	

SOURCE : Banque de la République d'Haïti.

Prêts bancaires au logement

Les prêts au logement ne représentent qu'une petite fraction du total des prêts. Le crédit à la consommation et les prêts aux grossistes, aux commerçants et aux services financiers représentaient près de la moitié du portefeuille de prêts net du système bancaire haïtien fin 2009. Les prêts au logement (environ 3,2 milliards de G, soit 79,6 millions d'USD) ne représentaient qu'environ 8,4 % du portefeuille total net à cette date (Tableau 5-5). Évidemment, la SOGEBEL, du fait de sa vocation, était le principal prêteur du système (environ 29 % de l'ensemble des prêts au logement). Mais, fin 2009, son portefeuille de prêts au logement (912 millions de G soit 22,8 millions d'USD) ne représentait qu'un peu plus de la moitié (53 %) de l'ensemble de ses prêts (tous secteurs). Après la SOGEBEL, les plus importants prêteurs au logement étaient UNIBANK (639 millions de G soit 16 millions d'USD) et Scotiabank (639 millions de G soit 15,9 millions d'USD). Mais en décembre 2009, dans leurs portefeuilles de prêts, le logement ne représentait qu'environ 6 % pour le premier et 27 % pour le second. La SOGEBEL ne peut pas accorder plus de 70 à 100 prêts au logement par an et chacune des autres banques d'Haïti beaucoup moins. On ne dispose pas de chiffres certains, mais on estime que le prêt moyen au logement de l'ensemble du secteur bancaire haïtien est d'environ 100.000 USD – avec une large dispersion autour de cette moyenne. De nombreux prêts au logement seraient minimes, de l'ordre de 10.000 USD et très peu seraient très importants, allant jusqu'à 800.000 USD.

Tableau 5-5
Évolution récente du montant des prêts au logement des banques

	Décembre 2009		Mars 2010		Juin 2010		Évolution depuis décembre 2009 (en %)	
	En 1000 G	En 1000 USD	En 1000 G	En 1000 USD	En 1000 G	En 1000 USD	Mars 2010	Juin 2010
Sogebank	23.067	577	22.343	559	22.343	559	-3,1	-3,1
Unibank	639.406	15.985	594.775	14.869	564.042	14.101	-7,0	-11,8
BNC	495.480	12.387	459.728	11.493	454.274	11.357	-7,2	-8,3
Capital Bank	336.250	8.406	307.275	7.682	292.674	7.317	-8,6	-13,0
Sogebel	912.036	22.801	874.510	21.863	847.572	21.189	-4,1	-7,1
Scotiabank	636.063	15.902	497.973	12.449	596.744	14.919	-21,7	-6,2
Citibank	11.883	297	4.676	117	11.205	280	-60,6	-5,7
BUH	57.935	1.448	55.632	1.391	52.826	1.321	-4,0	-8,8
BPH	70.244	1.756	66.713	1.668	66.003	1.650	-5,0	-6,0
Total	3.182.365	79.559	2.883.625	72.091	2.907.684	72.692	-9,4	-8,6

SOURCE : Banque de la République d'Haïti.

La clientèle demande du logement et les banques disposent de beaucoup de fonds qu'elles pourraient prêter. Pourtant, le volume des prêts hypothécaires reste modeste. Les banques d'Haïti offrent trois explications à cette situation. D'abord, la culture et l'activité des banques est de prêter et de faire des prêts hypothécaires contre de solides garanties, alors qu'en Haïti, les candidats emprunteurs ayant de bonnes garanties sont rares. En outre, les risques pesant sur les garanties dans le logement peuvent être élevés : même si un emprunteur commence avec une maison décente en garantie, la zone environnante peut facilement être envahie par des taudis imprévus qui réduisent la valeur de la maison. Deuxièmement, toujours selon les banques, le risque de crédit est également très élevé étant donné la volatilité de la situation économique et politique : de nombreux demandeurs de prêts travaillent dans l'économie parallèle et même avec un niveau de revenu suffisant, leurs rentrées d'argent peuvent très irrégulières. Pour les banques le coût d'une bonne évaluation des risques de crédit individuels est, dans ces conditions, très élevé. Troisièmement, les banquiers affirment que les demandeurs de prêts – souvent de classe moyenne – ont des attentes irréalistes et leurs goûts en matière de logement sont au-dessus de leurs moyens. Il est très long, coûteux et parfois impossible aux banques de négocier avec de tels emprunteurs pour atteindre des compromis qui soient financièrement viables et acceptables par l'emprunteur.

Coûts du prêt au logement

Les emprunteurs affirment et les banques concèdent que, pour les ménages emprunteurs, les coûts du financement hypothécaire sont extrêmement élevés en Haïti. Les termes et conditions de base des prêts hypothécaires sont rudes (Tableau 5-6). Le taux d'intérêt des prêts en gourdes en dé-

cembre 2009 était à près de 21 %, tandis que celui des prêts en dollars était de 12 %.[40] En décembre 2009 l'apport obligatoire représentait entre 25 % et 30 % de la valeur finale de la maison et les prêts étaient à 20 ou 25 ans, mais comportaient une clause stipulant un renouvellement du prêt tous les trois ans. Par ailleurs, les banques imposent aux emprunteurs de souscrire une assurance sur la valeur de la maison à financer et une assurance-vie sur la tête du principal soutien de famille et son conjoint. Les coûts de transaction sont élevés : droits de mutation foncière, droits d'enregistrement de l'hypothèque et commissions bancaires. La taxe foncière vient encore renchérir le coût annuel de la possession et du financement de la maison (on parle de « coûts de portage).[41]

Dans un tel environnement, les conditions des financements hypothécaires offerts par les banques avant le séisme étaient prohibitives pour les familles haïtiennes de classe moyenne. Par exemple, en décembre 2009, une famille de classe moyenne inférieure voulant construire ou acheter une maison dont la valeur finale était de 25.000 USD avec un financement bancaire aux termes et conditions en vigueur, aurait supporté des coûts de transaction à la signature de 1.855 USD et des mensualités (amortissement et autres coûts de portage) de plus de 432 USD par mois. Cela aurait représenté 59 % du revenu mensuel du ménage supposé de 750 USD (famille type de classe moyenne inférieure). Les ménages à revenu intermédiaire (ou élevé) souhaitant financer une maison valant 50.000 USD (100.000 USD) auraient supporté des coûts de transaction à la signature d'environ 3.700 USD (7.400 USD) puis des mensualités d' environ 870 USD (1.700 USD), équivalant, pour chacun à bien plus de 40 % de leur revenu (Tableau 5-7). Même avec des taux d'intérêt plus faibles, les budgets de ces ménages auraient été très tendus. C'est la raison pour laquelle le logement est devenu un processus, s'étendant sur une très longue durée et autofinancé par phases.

---

[40] Chiffres pour décembre 2009 de la Direction du contrôle du crédit de la Banque de la République d'Haïti à la mi-2010, les taux des prêts à long-terme ont baissé à 16 % (banques commerciales) et la SOGEBEL offre maintenant des prêts en gourdes à 9 %.

[41] En plus des coûts d'emprunt, le propriétaire doit supporter la Contribution foncière des propriétés bâties (CFPB), en bref la « taxe foncière », payée annuellement à la municipalité (ou en zone rurale, à la section communale). Le montant de cette taxe varie, mais en théorie est proportionnel à la valeur locative de la maison et est souvent appelée « impôt locatif ». Elle est calculée en fonction des dimensions de la façade et du nombre de pièces. Elle est imposée seulement aux propriétés « bâties », ce qui, outre les aléas de l'autofinancement de la construction, incite les ménages à maintenir la maison dans un état de chantier inachevé.

Tableau 5-6

Paramètres types du prêt hypothécaire et coûts de transaction, fin 2009

Éléments du coût	Montant ou taux	Base	Payable / commentaire
Apport initial	25 % à 30 %	Valeur totale du projet de logement	Au départ du projet
TERMES DU PRET			
INTERET			
Prêts en gourdes	21 %	Montant du prêt	Taux annuel, payable par mensualités (les taux d'intérêt en gourdes ont fortement baissé à la mi 2010 : 16 % et même 9 % à la SOGEBEL)
Prêts en dollars	12 %	Montant du prêt	Taux annuel, payable par mensualités
Durée	20 à 25 ans		Renouvelable tous les 3 ans
Taxe foncière	1 % (estimé)	Valeur locative annuelle de la propriété	Annuellement, payable à la municipalité ou à la section communale (nom officiel « Contribution foncière sur les propriétés bâties »)
ASSURANCES			
Assurance sur la vie des propriétaires	0,1 % (notionnel)	Montant du prêt	Prime payable mensuellement
Assurance sur la propriété	0,2 % (notionnel)	Valeur de la maison	Prime payable mensuellement
COUTS DE TRANSACTION			
Droit de mutation foncière	3,5 % à 7 %	Coût du terrain	À la signature (droit de transmission des terrains)
Droit d'enregistrement de l'hypothèque	3,5 % à 7 %	Montant du prêt	À la signature (droit d'enregistrement)
Commissions de transaction de la banque	2,5 %	Montant du prêt	À la signature

SOURCE : Nathan Associates, sur la base d'entretiens avec les banques et des ménages de classe moyenne.

Tableau 5-7
Coûts typiques de l'achat d'un logement de classe moyenne, fin 2009

Élément de coût	Unités	Classe moyenne inférieure	Classe moyenne intermédiaire	Classe moyenne supérieure
Valeur de la maison à financer	USD	25.000	50.000	100.000
Pourcentage de l'apport obligatoire	Taux	25%	25%	25%
Autres coûts à la signature				
Taxe de mutation foncière	Taux	7%	7%	7%
Taxe d'enregistrement de l'hypothèque	Taux	7%	7%	7%
Frais bancaires de transaction	Taux	2,5%	2,5%	2,5%
Total des frais à la signature	USD	1.855	3.668	7.377
Montant total exigé à la signature	USD	8.105	16.168	32.377
Montant du prêt nécessaire	USD	18.750	37.500	75.000
Durée du prêt	Années	20	20	20
Taux d'intérêt du prêt, en % par an	Taux	21%	21%	21%
Mensualité d'amortissement du prêt	USD	333	667	1.333
Assurance-vie, en % du montant du prêt	Taux	0,10%	0,10%	0,10%
Assurance du bien, en % du prix de vente /de la valeur initiale	Taux	0,20%	0,20%	0,20%
Taxe foncière, en % du prix de la maison	Taux	0,09%	0,09%	0,09%
Coûts d'entretien, en % du coût	Taux	0,21%	0,21%	0,21%
Total des autres dépenses mensuelles de logement	Taux	95	199	368
Total du coût mensuel de portage	USD	428	866	1.701
Revenu mensuel supposé du ménage	USD	725	2.000	3.813
Part du coût de portage dans le revenu du ménage	Taux	59,7%	43,3%	44,6%

SOURCE : Calculs de Nathan Associates.

Alternatives au financement bancaire du logement

Il y avait (et il y a toujours) des alternatives au financement bancaire du logement, selon l'appartenance du ménages. Deux des options possibles sont le microcrédit et le financement appuyé par l'employeur.

- ***Microcrédit au logement***. Les coopératives d'épargne et de microcrédit d'Haïti offrent un produit (« prêt logement ») à leurs membres qui veulent acquérir, construire, réparer ou améliorer une maison. Ces prêts, qui peuvent aller jusqu'à 3 millions de gourdes (75.000 USD), sont à des taux d'intérêt allant de 18 % à 24 % selon les garanties offertes et la durée qui peut aller de 2 à 5 ans. Les emprunteurs de ces « caisses populaires » doivent être des membres de la coopérative capables de donner une preuve de leur capacité à rembourser et offrir des garanties assorties, telles que la garantie d'un tiers ou un dépôt de fonds dans un compte bloqué représentant entre 20 % et 33 % du montant du prêt. Les frais de transaction vont de 1 % à 3 % du montant du prêt. Malgré ces conditions, qui

semblent aussi onéreuses que celles des banques, des emprunteurs se présentent, notamment pour de petits montants et utilisent ces prêts comme apport financier pour des phases de leur processus de longue durée de construction : pour l'acquisition du terrain, pour la construction d'une pièce ou d'un mur extérieur etc.[42]

- ***Systèmes appuyés par l'employeur***. Quelques employeurs du secteur privé et quelques entreprises publiques autonomes financeraient des programmes de prêt au logement proposés à leur personnel. Ces programmes varient selon les employeurs, mais généralement comportent un taux d'intérêt bonifié (jusqu'à 6 % dans certains cas pour des durées allant jusqu'à 25 ans). Dans certaines entreprises, tous les salariés ayant une certaine ancienneté (par ex. cinq ans) se qualifient, dans d'autres les prêts sont réservés aux cadres. Ces prêts apportent normalement environ les deux tiers des fonds nécessaire à la construction ou à l'achat de la maison. Les emprunteurs doivent souscrire les assurances habituelles (sur la vie et sur la propriété), souvent avec une participation de l'employeur aux frais. Le plus connu et le mieux établi de ces programs est celui de la Banque de le République d'Haïti.

Mais, fondamentalement, ces choix ne conviennent qu'à une petite partie des ménages de classe moyenne voulant accéder à la propriété. L'immense majorité des familles, notamment celles qui travaillent dans l'économie parallèle, n'ont guère d'autre solution que l'autofinancement de leur logement sur très longue période.

CONCLUSION : DYNAMIQUE DU LOGEMENT AVANT LE SEISME

En résumé, avant le 12 janvier, du point de vue des ménages, la dynamique fondamentale du secteur du logement de la classe moyenne en Haïti était très simple :

- Demande de nouveaux logements forte et croissante, du fait de la constitution de nouveaux ménages.
- Offre de nouveaux logements restreinte, la capacité de production étant à petite échelle.
- Coûts de construction de tous les types de logement en augmentation constante.
- En pratique, pas de politique ni de réglementation du secteur du logement.
- Ressources financières des ménages très faibles et épargne minimale.
- Possibilités de financement du logement par les banques peu attractives pour les ménages et non prioritaires pour les banques.

Dans cet environnement, avec des obstacles de tous côtés, la plupart des ménages ont été forcés d'accéder au logement d'une façon très fragmentée et non-coordonnée, adoptant des démarches qui, à la fin, produisent probablement des résultats moins que satisfaisants à des coûts plus élevés que nécessaires (Tableau 5-8). Cette dynamique de marché vaut à la fois pour la classe moyenne et pour les familles à revenu inférieur, assurément dans le Haïti urbain.

---

[42] Notons que dans le secteur bancaire, la SOGEBANK a développé un produit spécial, Kredit Kay, pour les micro ou petits entrepreneurs voulant améliorer leur maison avec un plan phasé de financement. Ces prêts vont de 10.000 G (250 USD) à 250.000 G (6.250 USD) la moyenne étant de l'ordre de 97.000 G (2.425 USD) avec des durées de 3 à 18 mois. Ces prêts requièrent des garanties et la caution d'un tiers. Ils peuvent convenir à des emprunteurs de classe moyenne déjà propriétaires de leur terrain ou d'une maison à améliorer.

Tableau 5-8

Traits et comportement du secteur du logement de classe moyenne (2009)

Taille du marché		Réalité	Implications
Demande effective			
Total	64.000 logements/an (est.)	Importante demande latente	Pression de la demande en augmentation constante
Classe moyenne	4.500 logements/an (est.) En propriété : 2,700 logement En location : 1.800 logement	Importante demande latente	
Consommation du logement			
En propriété		« pas de logement produit fini… » « Le logement est un processus pas un produit … »	La faiblesse des moyens des ménages fait du logement une solution à très long terme, une initiative très individualisée
En location Affermage Location		Pis-aller pour les ménages	Les loyers ont augmenté pendant les années 2000 (mais seulement au taux annuel de 3,7 % en 2009)
Production du logement			
Fournisseurs	400 entreprises immatriculées (2006) Grand nombre d'équipes de maçons non enregistrées	Surtout très petites PME et très peu de "Tecinas" Large part/essentiel de la production (?)	Capacité de production totale limitée
Matériaux	Surtout importées Hausse constante des coûts de construction	« Seul le sable, l'eau et le travail sont haïtiens … » Hausse moyenne de 10 %/ an (1991-2009)	Coût élevé
Grands projets	Belvil, Florida Homes	Peu en nombre et pas très réussis	Pas d'économies d'échelle
Cadre politique et institutionnel du logement			
Faible enregistrement du sol et des biens		Nombreux conflits fonciers et revendications multiples sur la même parcelle	Absence de tout politique reconnue du logement et de l'aménagement urbain entraînant un fonctionnement du secteur du logement sans contrôle et anarchique
Code de la construction inexistant		Bâtiments faibles voir dangereux	
Structures juridiques archaïques, dépassées		Lois des années 40 aux années 80 inadaptées aux besoins actuels	
Institutions fragmentées et inefficaces		Administrations sans moyens et cloisonnées, incapables de remplir leurs missions	
Réseaux d'infrastructure non performants		Réseaux d'eau et d'électricité insuffisants dans les villes	
Financement du logement			
Secteur bancaire		Très concentré et très liquide, mais petits portefeuilles de prêts	Les banques ne sont pas incitées à accorder des prêts au logement
Prêt au logement		Part minime du secteur bancaire (8,4 % du total des prêts)	
Terme, conditions et coûts de transaction		Coût inabordable pour la plupart des emprunteurs (Taux d'intérêt de 21 % ...)	Les ménages acquièrent un logement par un processus phasé, autofinancé de très longue durée
Alternatives au financement commercial		Offre restreinte de microcrédit (petite échelle, coût élevé, exigences de garanties)	

SOURCE : Nathan Associates

6. Effet du séisme sur le logement de la classe moyenne

Le séisme du 12 janvier a gravement affecté le secteur du logement d'Haïti, peut-être particulièrement le logement de la classe moyenne. Dans ce chapitre nous allons présenter ses principaux effets : destruction de logements et effets sur le comportement du segment de marché du logement de la classe moyenne.

EFFET SUR LE PARC DE LOGEMENTS

La catastrophe du 12 janvier a affecté le secteur du logement à plusieurs niveaux. L'effet le plus visible et mesurable est le nombre immense de logements détruits ou endommagés.

Réduction globale du parc de logements

Il existe toute une gamme d'estimations quant au nombre des maisons détruites ou endommagés par le séisme. L'évaluation des besoins faite par le gouvernement aussitôt après la catastrophe indiquait 105.369 maisons avaient été détruites et 208.164 endommagées.[43] Depuis lors, le Ministère des Travaux publics, des Transports et des Communications (MTPTC) d'Haïti et l'UNOPS ont fait un inventaire bâtiment par bâtiment des maisons permanentes et des autres constructions de la zone affectées par le séisme. À la mi-septembre 2010, leur évaluation portait sur près de 250.000 maisons. Sur ce total, près de la moitié sont jugées être immédiatement habitables (vertes), un peu plus d'un quart (27 %) sont estimées être habitables après réparation et avec prudence (jaunes) et un peu plus d'un quart sont jugées être inhabitables actuellement (rouges). Malgré les graves dommages infligés par le séisme, environ 20 % des maisons dites rouges peuvent techniquement être réparées pour les rendre habitables (Tableau 6-1).

L'inventaire du MTPTC et de l'UNOPS doit couvrir environ 400.000 maisons en tout. L'équipe qui enquête s'attend à ce que les proportions observées de maisons vertes, jaunes, rouges et rouges réparables soit à peu près la même à la fin de l'enquête. S'il en est ainsi, l'inventaire montrerait que le séisme a détruit environ 72.000 maisons. Sachant que l'Institut haïtien de statistique et d'informatique (IHSI) estimait en 2009 qu'il y avait 2,15 millions de logements en Haïti, dont 492.000 dans l'Aire métropolitaine, le séisme aurait réduit le parc à environ 2,08 millions pour

---

[43] Gouvernement d'Haïti, Séisme d'Haïti : évaluation des dommages, des destructions et des besoins généraux et sectoriels (PDNA) (Mars 2010), p. 74.

l'ensemble et à environ 420.000 pour l'Aire métropolitaine, soit une diminution de près de 15 % dans celle-ci.

Tableau 6-1
Nombre de maisons à réparer et remplacer, septembre 2010

	Total	%	À réparer	% dans la catégorie	À remplacer	% dans la catégorie
MAISONS EFFECTIVEMENT EVALUEES PAR CATEGORIE (SEPTEMBRE 2010)						
Rouges	54.601	22,4	11.358	20,8	43.243	79,2
Jaunes	65.925	27,0	65.265	99,0	660	1,0
Vertes	123.551	50,6	0		0	
Total	244.077	100,0	76.623	31,4	43.903	18,0
TOTAL PROJETE DES MAISONS EVALUEES PAR CATEGORIE (UNE FOIS L'INVENTAIRE ACHEVE)						
Rouges	89.600	22,4	18.636	20,8	70.964	79,2%
Jaunes	108.000	27,0	106.920	99,0	1.080	1,6%
Vertes	202.400	50,6	0			
Total	400.000	100,0	125.556	31,4	72.044	18,0

Note : La projection suppose que la proportion des maisons par catégorie observée en septembre 2010 restera la même une fois l'inventaire achevé.

SOURCE : Nathan Associates, sur la base des données et de l'analyse de l'UNOPS.

Certaines de ces maisons abritaient plusieurs ménages (comprenaient plusieurs logements) mais la proportion semble avoir été faible. Selon le RGPH (2003), environ 1 % des logements étaient des appartements en 2003 (Tableau 4-1). Par ailleurs, environ 7 % de ménages de l'Aire métropolitaine louaient une ou plusieurs pièces de leur maison à de tiers.[44] Supposons qu'environ 10 % des habitations affectées par le séisme abritaient en moyenne deux familles. La destruction de 72.000 maisons signifierait alors la disparition du logement pour environ 79.000 ménages dans l'Aire métropolitaine.

Amputation du parc de logements de la classe moyenne

La classe moyenne, comme les pauvres ou les habitants des bidonvilles, a été durement touchée par les destructions du séisme, mais on n'a pas de statistiques sur le nombre de ménages ou de logements de classe moyenne affectés. Mais on peut raisonnablement supposer qu'une importante fraction des maisons inventoriées par le MTPTC et l'UNOPS appartiennent à la classe moyenne : il s'agit d'habitations construites et permanentes, généralement des maisons basses ou des maisons à étages en béton, préférées par la classe moyenne haïtienne. Environ 23 % des familles de l'Aire métropolitaine étaient estimées appartenir à la classe moyenne (Tableau 2-5), mais l'impression générale de la plupart des observateurs est que la classe moyenne a souffert de la destruction des biens de façon disproportionnelle à leur nombre dans le total des ménages. De ce fait, à titre d'hypothèse de travail, on pourrait supposer que 50 % des 79.000 ménages ayant perdu leur logement dans le séisme étaient de la classe moyenne, soit 39.500 ménages, que nous ar-

[44] IHSI, Enquête sur les conditions de vie en Haïti (2001), Table 1.5.1, p. 59.

rondirons à 40.000.[45] Nous supposons ainsi qu'environ 35 % des 113.000 ménages de classe moyenne de l'Aire métropolitaine ont perdu leur logement et en on besoin d'un.

EFFETS SUR LE COMPORTEMENT DU SECTEUR DU LOGEMENT

Si la réduction du parc de logements est l'effet le plus visible du séisme du 12 janvier, celui-ci a eu aussi un profond impact sur le comportement et le fonctionnement du marché du logement. En bref, les effets du séisme ont intensifié la dynamique fondamentale et les pénuries du secteur exposées dans le Chapitre 5. On le voit dans chacune des 4 composantes du secteur du logement.

La consommation de logement après le séisme

Après le séisme, trois réalités s'imposent concernant la consommation de logement en Haïti, tant pour la classe moyenne que pour l'ensemble des ménages :

- ***Demande de logement explosive***. La demande de logement est plus forte que jamais. Pour la classe moyenne, à la destruction d'environ 40.000 logements il faut ajouter l'augmentation régulière annuelle de la demande de logement estimée à 4.500 logements par an. De ce fait, sur les cinq prochaines années, la demande de la classe moyenne devrait atteindre 62.500 logements (de remplacement et supplémentaires). Bien sûr, certains facteurs pourraient réduire la demande : hausse de l'émigration si les ménages de classe moyenne perdent confiance dans l'avenir du fait de l'amoindrissement des perspectives économiques et des risques d'instabilité politique. À présent, de nombreux observateurs notent un attentisme chez les ménages de classe moyenne et il est difficile de dire si l'émigration sera importante. De toute façon, le séisme a intensifié la demande de logement.
- ***Hausse massive des locations et des loyers***. Un des effets immédiats du séisme a été une hausse des locations, les familles ayant perdu leur domicile étant contraintes de trouver une solution. Si environ 40 % des logements de classe moyenne de l'Aire métropolitaine étaient loués avant le séisme (Tableau 4-6), la proportion a maintenant probablement monté à bien plus de la moitié. Signes de la croissance rapide du marché : flambée des loyers, alimentée par la demande des sinistrés et par l'important afflux d'ONG qui doivent se loger. Dans l'indice des prix à la consommation (IPC) de l'IHSI, les loyers n'ont augmenté que de 3,7 % en 2009 mais de 10 % entre décembre 2009 et juin 2010 (Tableau 5-2). Cette tendance va probablement se poursuivre malgré les tentations de légiférer.[46]
- ***Inefficience de la démarche « logement processus et non produit »***. La nécessité de rapidement remplacer, agrandir et améliorer le parc de logements met en question le long processus fragmenté que la classe moyenne a longtemps utilisé pour se loger. Une méthode phasée et de longue durée de construction est plus que jamais d'actualité pour des

---

[45] Ce chiffre de 40.000 logements de classe moyenne à reconstruire est du même ordre de grandeur que celui proposé par Gérald-Émile Brun dans « Perspective de reconstruction de l'Habitat », exposé au Club Indigo, juin 2010. Il propose que 250.000 doivent être reconstruites après le séisme, dont 80 % pour les ménages à bas revenu, le reste largement pour la classe moyenne (i.e., 5000 logements).

[46] Se souvenir du projet de loi des Sénateurs Hériveaux et Bastien, d'octobre 2009, citée plus haut.

familles de classe moyenne décapitalisées et sans ressources. Mais cela ne répond pas à la nécessité de remplacer rapidement une fraction importante du parc de logements, ni aux importants investissements à réaliser immédiatement pour un relèvement rapide de l'économie haïtienne. Les familles de classe moyenne ne peuvent être abandonnées à leur sort, car elles émigreraient probablement et ce serait une grande perte pour Haïti.

Conclusion. Les problèmes fondamentaux des demandeurs de logement restent les mêmes, ils sont seulement plus aigus. Le besoin de logement est plus important que jamais, mais la classe moyenne, avec ses flux de revenu assez modestes et souvent irréguliers aura plus de mal qu'avant à satisfaire ses besoins maintenant qu'elle a été brutalement décapitalisée.

La production de logement après le séisme

En ce qui concerne la production, les coûts et la faible capacité, évidents avant le séisme, le sont plus encore aujourd'hui. Ils feraient gravement obstacle à la reprise et à la reconstruction.

- ***Flambée des coûts de construction***. Un des effets immédiats du séisme a été une hausse des coûts de construction, les propriétaires, les entreprises et les administrations ayant tous des besoins urgents de réparation. Avant le séisme, les coûts de construction pour les maisons variaient fortement, les différences étant déterminées par la sophistication de la construction (Tableau 5-3). En très gros, l'éventail pouvait aller d'environ 200 USD à plus de 600 US/m² construit. Les observateurs du secteur de la construction disent que, sous la pression de la demande, ces coûts ont augmenté de 25 % ou plus, à nouveau selon le degré de finition.[47] Les plus fortes hausses se situent peut-être au bas de l'échelle du logement, où la demande est peut-être la plus forte et 300 USD/m² construit est maintenant cité comme la norme. Le prix des terrains a également fortement augmenté. L'évolution des prix dépend de la localisation, mais des hausses de 15 % à 20 % sont typiques.
- ***Nécessité de nouvelles techniques de construction***. La catastrophe du 12 janvier rend impérative l'utilisation de nouvelles techniques de construction en Haïti. Ces techniques sont nécessaires à deux niveaux. D'abord, la construction doit être à l'épreuve des séismes et des ouragans. Ensuite, il faut des méthodes bien plus économiques étant donnés le faible pouvoir d'achat des demandeurs et l'ampleur de la tâche. Évidemment, une large gamme de sociétés étrangères connaissant ces techniques est apparue, avec des plans de logement et des techniques de préfabrication qui pourraient répondre aux besoins d'Haïti. De nombreuses solutions proposées sont plus appropriées pour la production rapide de logements à bas-coût que pour ceux de classe moyenne, mais les fournisseurs pensent qu'une adaptation aux normes de la classe moyenne est possible. La foire internationale du logement *Building Back Better*, à Zorangers, en octobre 2010 pourrait permettre de commencer un examen approfondi des plans et techniques proposés.

---

[47] Le fait que presque tous les matériaux de construction soient importés devrait en théorie atténuer l'inflation sur le marché intérieur haïtien pour ces articles, puis que le taux de change de la gourde est assez constant. Mais la forte demande et éventuellement des conditions pas parfaitement concurrentielles du marché de ces matériaux peuvent pousser le prix à la hausse.

- ***Nécessité de projets à grande échelle***. Corollaire de la nécessité de nouvelles techniques de construction, celle de la réduction des coûts au moyen de grands projets susceptibles de mettre en œuvre ces techniques. Depuis le séisme, divers promoteurs haïtiens se sont présentés en promettant d'être capables d'offrir de grands terrains munis d'un titre incontestable qui pourraient être utilisés pour y installer des quartiers, avec un zonage correct et des réseaux urbains modernes. Théoriquement, ces quartiers compteraient des milliers de logements pour un éventail de niveaux de revenu et seraient construits en relation avec des centres économiques proches offrant des emplois, des équipements sociaux (écoles et dispensaire) et des commerces. Ces quartiers correspondraient bien au concept d'axes de croissance qu'Haïti, le gouvernement américain et d'autres partenaires internationaux présentent comme la nouvelle voie du pays vers un développement décentralisé.

Conclusion. Dans la production du logement, comme dans sa consommation, les problèmes fondamentaux d'avant-séisme sont devenus plus pressants. La capacité locale de construction, déjà insuffisante pour répondre à la demande, est maintenant submergée par la tâche de la reconstruction. Les contraintes d'équipement en engins de construction vont bientôt devenir, à elles seules, un obstacle. Les sociétés étrangères, ayant des méthodes pour réduire les coûts, des flottes d'engins et un fonds de roulement, devront jouer un rôle majeur dans la reconstruction. Mais elles doivent nouer des partenariats avec des entreprises locales de façon à étoffer la capacité, les moyens techniques et la solidité financière de ces dernières.

Cadre politique et institutionnel pour le logement après-séisme

Le séisme a conduit à mettre l'accent sur les nouvelles priorités spatiales de la politique de développement d'Haïti, mais a laissé les institutions encore moins prêtes à réformer.

- ***Priorités de la décentralisation***. Le séisme a conduit les décideurs à réexaminer d'urgence les aspects spatiaux du futur développement d'Haïti. L'anarchie de la croissance urbaine de Port-au-Prince avant le séisme a contribué à l'immense coût humain et matériel du séisme qui a conduit à la nécessité de « décongestionner » l'Aire métropolitaine. Des idées, des plans et des programmes raisonnables et justifiés pour reconstruire de façon rationnelle et économiquement saine la zone sinistrée de l'Aire métropolitaine ont été esquissés et discutés. Ils comportent la construction de villes nouvelles autour de l'Aire métropolitaine que permettront croissance économique et développement dans l'axe de Port-au-Prince. Ces villes devront s'intégrer à un plan d'urbanisme global, pas encore établi, et être soutenues par de nouveaux réseaux urbains, modernes et coûteux. Cette politique de décentralisation appelle à la création de pôles de croissance régionaux à Cap Haïtien, Saint Marc-Cabaret, Les Cayes et ailleurs pour fixer l'émigration rurale hors de Port-au-Prince et mieux répartir l'activité économique et la population d'Haïti. Il faudra des investissements massifs dans les infrastructures urbaines et la capacité économique afin d'animer ces pôles décentralisés de croissance économique régionale.
- ***Maintien de la fragilité institutionnelle***. La nouvelle politique de décentralisation et la tâche de reconstruction nécessiteront de nouvelles lois, directives, structures et capacités d'exécution. Vu la nécessité de reloger les ménages, de promouvoir des villes satellites et de reconstruire des quartiers, il faut débrouiller l'écheveau des revendications foncières et créer un système d'enregistrement foncier et immobilier. Il est urgent aussi qu'Haïti modernise le cadre juridique de la construction de logements (mise en vigueur de la loi sur la

copropriété, dont la nécessité est ressentie par les constructeurs, les promoteurs, les investisseurs et les propriétaires ou acheteurs). Il est bon que le MTPTC ait déjà publié un Guide des réparations et un Guide des bonnes pratiques de la construction pour renforcer les normes techniques dans la reconstruction et la réhabilitation des logements. Mais une responsabilité corollaire, le contrôle de la qualité des matériaux de construction et du respect des normes de construction et des zonages, revient au MTPC et aux municipalités, même si celles-ci sont encore moins équipées qu'avant le séisme pour assurer cette tâche.

- ***Conclusion.*** Avant le séisme, Haïti n'avait pas de politique et pas de cadre institutionnel gouvernant le logement et l'aménagement urbain. Un sixième du personnel de la fonction public aurait péri dans les décombres et presque tous les bâtiments des ministères ont été endommagés.[48] Les institutions, faibles avant le séisme, sont aujourd'hui encore plus en difficulté en termes humains et de fonctionnement alors que le fardeau des tâches à exécuter s'est lourdement accru.

Le financement du logement après le séisme

On n'a pas aucune indication que les banques d'Haïti veuillent changer d'attitude sur la question des prêts au logement, au moins sans nouvelles incitations. Quant aux ménages, les inconvénients du financement hypothécaire officiel sont plus pesants que jamais.

- ***Réduction du portefeuille de prêts au logement des banques***. On sait qu'en juin 2010 les banques d'Haïti avaient réduit leur portefeuille de prêts au logement d'environ 8,6 % par rapport à décembre 2009 (Tableau 5-5). C'est légèrement mieux qu'en mars 2010 (où la baisse était de 9,4 %), mais l'évolution est significative : au moment où les ménages ont plus que jamais besoin de fonds pour reconstruire, les prêts diminuent (à noter que pendant ce temps, les banques ont apparemment diminué l'ensemble de leurs prêts : le ratio prêt sur actif est passé de 29,6 % en décembre 2009 à 24 % en mars 2010).[49]
- ***Risque de prêt accru pour les banques.*** Bien que les banques soient plus liquides que jamais, les risques qui les dissuadaient de prêter au logement avant le 12 janvier sont plus encore redoutables maintenant. La valeur des logements en tant que garanties est beaucoup plus difficile à évaluer, étant donné les incertitudes de l'Haïti d'après séisme, dans lequel la solidité des bâtiments existants est douteuse et où le caractère des quartiers risque de changer. Les risques de crédit ont fortement augmenté, car la faiblesse et la volatilité de l'économie d'après séisme soulève des questions sur l'importance et la fiabilité des flux de revenus des emprunteurs, notamment pour le grand nombre des ménages de classe moyenne travaillant dans le secteur informel. La complexité de l'évaluation de ces risques, un par un, est devenue plus coûteuse pour les banques. Dans ces circonstances, il est économiquement rationnel pour les banques d'accroître leurs achats d'obligations du trésor plutôt que leurs portefeuilles de prêts au logement. La suppression de l'obligation

---

[48] "Frustration Sets In," *The Economist*, 29 juillet, 2010, en ligne : www.economist.com/node/167003395.

[49] BRH, Rapport «Statistiques et Indicateurs financiers», 2ème trimestre 2 2010.

des banques de détenir des réserves en garantie des fonds prêtés pour le logement (comme l'a fait la BRH récemment) à peu de chances de changer la situation.[50]

- ***Persistance du découragement des emprunteurs***. Le taux annuel d'intérêt que les banques demandent maintenant pour les prêts au logement sont beaucoup plus attractifs qu'ils n'étaient en décembre 2009 (16 %/an maintenant contre 21 % dans les banques commerciales et seulement 9 % aujourd'hui à la SOGEBEL). La SOGEBEL a également réduit ses coûts de transaction : les droits de mutation et droits d'enregistrement des hypothèques sont tous deux à 3,5 % au lieu de 7 %. Mais les candidats emprunteurs sont toujours rares et même la nouvelle offre de SOGEBEL n'a guère attiré les emprunteurs. Du point de vue de l'emprunteur, les baisses des taux d'intérêt et des coûts de transaction sont neutralisées par les hausses des coûts de construction et du foncier. En outre, les emprunteurs potentiels de classe moyenne peuvent maintenant être d'autant plus dissuadés de demander un crédit auprès des établissements financiers officiels qu'ils sont conscients de leur situation décapitalisée, de la maigreur de leurs ressources et de l'insécurité économique du pays.
- ***Éventuels problèmes du secteur de l'assurance***. Avant d'accorder un prêt au logement les banques exigent de l'emprunteur qu'il ait une assurance-vie et une assurance sur le bien du montant de sa valeur initiale. Alors que beaucoup de ménages qui ont perdu leur propriété dans le séisme n'étaient pas assurés, d'autres l'étaient et espèrent le règlement de leur sinistre. On n'a pas de données permettant de savoir dans quelle mesure les sinistres ont été réglés, mais du fait que les compagnies d'assurance d'Haïti fonctionnent avec très peu de réglementation et qu'il n'y a pas de réelle supervision, le secteur est an fait autorégulé.[51] Dans l'après 12 janvier les banques s'interrogent sur la viabilité et la solidité des compagnies d'assurance haïtiennes. Leurs questions signalent la prise de conscience d'un nouveau risque institutionnel lié au prêt au logement qui peut devenir un nouvel obstacle à l'octroi de crédit commercial aux emprunteurs de classe moyenne.

Conclusion. Les besoins de financement pour la reconstruction des logements de la classe moyenne à eux seuls se monteront, in fine, à des milliards de dollars et avec les autres besoins de crédit à l'économie d'Haïti, excéderont de loin les quelque 3,1 milliards d'USD d'actifs actuellement détenus par le système bancaire haïtien. Mais, tout comme avant le séisme, les banques ne sont guère portées à prêter et les ménages guère portés à emprunter pour reconstruire ou améliorer leur logement. Une réorientation fondamentale de l'attitude des banques et des ménages à l'égard du prêt au logement devra faire partie d'un programme réussi de rétablissement du secteur du logement d'Haïti.

CONCLUSION : LES EFFETS DU SEISME SUR LE LOGEMENT

Comme l'a montré cette analyse, le secteur du logement de la classe moyenne haïtienne après séisme est confronté à des problèmes redoutables (Tableau 6-2). Les ménages de classe moyenne doivent, à eux seuls, acquérir peut-être 60.000 logements neufs ou plus dans les cinq prochaines

---

[50] BRH, Circulaire n° 6, 30 juillet 2010.

[51] Fonds monétaire international, Haïti : évaluation de la stabilité du système financier, Rapport n° 08/112 (mars 2008)

années, mais ont moins de ressources que jamais pour le faire. Même si ces ressources étaient disponibles, l'ampleur de la tâche de reconstruction de logements de la classe moyenne dépasse de loin la capacité nationale de construction de logement du pays. La capacité des institutions existantes à élaborer et mettre en œuvre des politiques et des réglementations pour stimuler, guider et gérer un programme de reconstruction de logements et d'aménagement urbain décentralisé de cette ampleur n'est pas évidente. Quant au secteur bancaire haïtien, qui, logiquement, devrait être au cœur de la reconstruction de logements, il est désengagé – et largement négligé par les ménages de classe moyenne qui ont besoin de financer l'achat ou la construction d'un logement.

Tableau 6-2
Effets du séisme sur le logement la de classe moyenne (mi-2010)

Effets du séisme	Problèmes
Diminution du parc de logements	
Parc total de logements : 72.000 bâtiments détruits (est.) (supposé équivalant à 79.000 logements de ménages)	Environ 15 % de ménages ont perdu leur résidence permanente
Parc de la classe moyenne : 39.500 logements détruits, arrondi à 40.000 (en supposant que 50 % de logements sont de la classe moyenne)	Environ 35 % des ménages de classe moyenne ont perdu leur résidence permanente
Demande de logement	
Explosion de la demande de logement de la classe moyenne Hausse massive des locations et flambée des loyers Démonstration de l'inadéquation de la démarche « logement en tant que processus »	La classe moyenne aura plus de mal à se loger/reloger et la démarche traditionnelle est inadéquate Peut-être 62.500 logements nécessaires dans les 5 prochaines années Plus de 50 % des ménages de class moyenne louent actuellement ; les loyers ont augmenté de 10 % de janvier à juin 2010 Le logement comme processus est trop lent et éparpillé pour un relèvement rapide
Production de logement	
Flambée des coûts de construction Nécessité de nouvelles techniques de construction Nouvel accent sur les projets à plus grande échelle	Les capacités nationales de construction sont dépassées ; une forte implication de partenaires étrangers sera nécessaire 25 % de hausse du coût du m² construit et 15 % à 20 % de hausse du foncier Techniques antisismique et anti-ouragan ; techniques de construction plus économiques pour baisser les coûts Plus gros volumes de construction nécessaire pour réaliser des économies d'échelle
Cadre institutionnel-politique	
Nouvelle priorité données aux politiques de décentralisation Persistance de la fragilité institutionnelle	Nouvelles politiques de décentralisation conceptuellement saines mais capacité institutionnelle d'exécution plus réduite que jamais Nécessité de décongestionner l'Aire métropolitaine et de promouvoir une croissance régionale équilibrée Institutions -- municipalités, etc. – déjà faibles dans des rôles d'exécution plus exigeants
Financement du logement	
Réduction des portefeuilles de prêts au logement des banques Accroissement du risque de crédit (du point de vue des banques) Peu de signes de demande d'emprunteurs Nouveaux risques possibles du secteur de l'assurance	Banques peu enclines à prêter et ménages peu capables ou portés à emprunter Portefeuilles des prêts en baisse de 8,9 % entre décembre 2009 et juin 2010 Garanties incertaines et flux de revenu des ménages réduits et plus imprévisibles Conditions des prêts plus attractives mais ménages décapitalisés, découragés et peu enclins à emprunter Effet inconnu du règlement des sinistres du séisme sur un secteur de l'assurance « autorégulé »

SOURCE : Nathan Associates

7. Stratégie proposée pour le logement de la classe moyenne

La réponse du Gouvernement d'Haïti et de la communauté internationale à la catastrophe du 12 janvier a été rapide et efficace. De façon compréhensible, elle a visé les ménages les plus vulnérables. Mais dans cette réponse, il ne faut pas négliger les besoins spécifiques de la classe moyenne du pays, qui a terriblement souffert et dont les fonctions socio-économiques et le leadership sont cruciaux pour le relèvement d'Haïti. Pour résoudre le problème du logement de la classe moyenne, il faut une initiative d'assistance délibérée et focalisée. Dans ce chapitre nous allons proposer une stratégie pour l'assistance de l'USAID visant à aider la reconstruction et le développement du logement pour la classe moyenne haïtienne.

NATURE D'UNE REPONSE STRATEGIQUE

Pour résoudre le problème du logement de la classe moyenne, l'USAID/Haïti doit engager sans tarder des actions et adopter une vision stratégique à long terme de développement de la classe moyenne. Les actions immédiates permettront à l'USAID d'établir des liens institutionnels avec le secteur du logement d'Haïti, d'améliorer sa connaissance de ce secteur et de poser les bases d'un investissement à long terme pour la reconstruction et le développement du logement. Mais la vision stratégique est le cœur d'une réponse authentique et durable aux besoins de logement de la classe moyenne.

Actions à court terme pour le secteur du logement

Sur la base de notre analyse de la dynamique du secteur du logement avant le séisme et des effets du séisme sur ce secteur, nous voyons de nombreuses actions possibles qui seraient bénéfiques au relèvement immédiat pendant que l'on mettrait en place les solutions permanentes aux problèmes du logement. Certaines actions viseraient spécifiquement le logement de la classe moyenne tandis que d'autres cherchaient à améliorer le fonctionnement de l'ensemble du secteur du logement et de ses institutions et élaboreraient l'orientation de la politique à mettre en œuvre.

Voici des actions que l'USAID/Haïti pourrait engager et réaliser assez rapidement, mais qui auraient des implications de longue durée :

- ***Créer un fonds pour la réhabilitation des logements de la classe moyenne***. Lorsque l'inventaire des logements détruits ou endommagés réalisé par le MTPTC et l'UNOPS sera terminé, on devrait arriver, pense-t-on, à un chiffre de l'ordre de 126.000 maisons estimées endommagées mais pouvant être réparées pour être à nouveau habitables (Tableau 6-1). Pour celles-ci, comme pour l'ensemble des maisons détruites par le séisme, on ne

sait pas quelle est la part appartenant à des familles de classe moyenne, mais ce n'est pas forcément important pour le travail de planification. Pour accompagner le Guide des réparations financé par l'USAID, récemment élaboré par l'UNOPS et le MTPTC (voir Chapitre 8), l'USAID/Haïti pourrait travailler avec les banques d'Haïti et les établissements de micro-finance pour créer un 'Fonds pour la réhabilitation' qui accorderait des prêts pour les grosses réparations nécessitées par le séisme. Des garanties DCA pourraient appuyer ces crédits.

- ***Enquête sur la demande de logement de la classe moyenne***. Sur la base des meilleures données quantitatives disponibles et d'un large éventail d'entretiens et de réunions de groupes de réflexion composés de représentants de la classe moyenne, la présente étude conclut que l'effet du séisme sur le parc de logements de la classe moyenne a été très important. Il n'existe pas de données précises sur le nombre des maisons de familles de classe moyenne qui ont été détruites ou endommagées. Pour l'étape suivante de la planification de la reconstruction et du redéveloppement du logement, il serait utile de mener une enquête sur un échantillon de ménages de classe moyenne. Elle permettrait de formuler des estimations fines de la demande de logement de la classe moyenne et apporterait un éclairage sur les projets de cette classe à la suite du 12 janvier.
- ***Enquête sur les préférences et exigences de la classe moyenne en matière de logement***. L'une des meilleures pratiques qui se dégage de la revue des expériences de reconstruction de logements après-catastrophe est de bien connaître les buts et les préférences des ménages qui vont bénéficier d'une aide au logement (voir Chapitre 8 plus loin). Dans le cadre de l'enquête sur la demande ou en parallèle à celle-ci, nous recommandons donc la réalisation d'une enquête sur les préférences des ménages quant aux solutions à adopter pour le remplacement ou la réparation de leur logement et à leur aptitude financière à adopter l'une ou l'autre des options possibles. Cette enquête aurait un volet s'adressant aux architectes et ingénieurs haïtiens pour s'assurer que les opinions des professionnels locaux sur les normes appropriées aux plans des logements sont prises en compte. On pourrait s'appuyer sur les résultats de la foire *Building Back Better* d'octobre 2010 à Zorangers qui doit proposer un éventail d'options pour Haïti.

L'USAID/Haïti pourrait également lancer un ensemble d'actions d'assistance technique immédiates qui dureraient de l'ordre de 18 mois ou plus :

- ***Renforcer le LNBTP***. Le Laboratoire national du bâtiment et des travaux publics d'Haïti (LNBTP), sous l'autorité du MTPTC, est chargé du contrôle technique des matériaux de construction et des pratiques de construction ainsi que de la recherche appliquée dans ce domaine. Il a actuellement une énorme charge de travail pour participer à la reconstruction au relèvement du pays. Une assistance technique et des formations pour élargir et approfondir ses capacités seraient bienvenues. Cette assistance pourrait être liée à un autre programme après-séisme financé par l'USAID/ Haïti : le Guide des bonnes pratiques récemment rédigé par le MTPTC et l'UNOPS visant des formations destinées à améliorer les techniques de construction de logements. [52]

---

[52] Nous croyons comprendre que l'USAID/Haïti a l'intention de patronner et financer des formations techniques liées à la publication, la diffusion et l'application du Guide des réparations et du Guide des

- *Rebâtir et réformer les systèmes d'enregistrement des terrains et des droits de propriété*. Cette étude (comme d'autres ailleurs) a démontré l'importance des systèmes cadastraux et d'enregistrement des droits de propriété et leur faiblesse en Haïti. C'est un problème institutionnel majeur pour le secteur du logement et pour un fonctionnement efficient du marché. Rendre les titres fonciers incontestables est une nécessité particulièrement urgente dans les situations d'après catastrophe (voir Chapitre 8). L'éventuelle destruction de registres et un affaiblissement des capacités du système des suites du séisme rendent cette question encore plus pressante. Un certain nombre d'actions pourraient développer les capacités et améliorer les procédures de l'administration foncière et des droits de propriété, comprenant l'organisation de la gestion des revendications de droits sur les terrains et les biens immobiliers.[53] Cela concernerait particulièrement les zones sinistrées et celles où seront lancés les projets de nouveaux axes de croissance. Une assistance technique pourrait être fournie aux organismes chargés d'assurer ces tâches, notamment l'Office national du Cadastre (ONACA) et la Direction générale des Impôts (DGI) afin de moderniser les systèmes et leur conférer une plus grande crédibilité.
- ***Bâtir des institutions pour le secteur du logement***. Comme on l'a noté, les destructions et les problèmes de reconstruction résultant du séisme rendent plus aiguë l'absence d'un cadre politique et institutionnel. Un avant-projet relatif au type de cadre nécessaire demande certes une large étude systématique du secteur du logement, mais une assistance technique (AT) financée par l'USAID/Haïti sur ces deux questions pourrait être stratégique pour le Gouvernement haïtien (GH) dans cette période de relèvement après-catastrophe. D'abord, les hauts responsables du GH ont indiqué qu'une nouvelle institution chargée des problèmes de logement pourrait être créée. Cet organisme ne devrait pas simplement hériter du portefeuille de l'Entreprise publique de promotion des logements sociaux (EPPLS) moribonde, mais aurait des responsabilités plus larges. L'USAID/Haïti pourrait fournir une AT aux décideurs pour la définition des buts et rôles de ce nouvel organisme. Ensuite, la nouvelle orientation vers la décentralisation économique a d'importantes implications pour les investissements du secteur public. L'USAID/Haïti pourrait fournir une AT au Ministère de la Planification et de la Coopération externe (MPCE) centrée sur l'aménagement régional et notamment sur une programmation des transports et des autres investissements d'infrastructure dans les régions fondée sur une analyse coûts/avantages.
- ***Analyser la politique du secteur du logement***. Dresser la liste des diverses composantes d'un cadre législatif et d'un politique du logement nécessite une étude complète du secteur du logement, mais à l'évidence il faut s'attaquer d'abord aux priorités. La politique fiscale en est une. Il faut étudier notamment les effets de la taxe foncière (la Contribution foncière des propriétés bâties - CFPB) pour trouver un équilibre entre les besoins financiers des municipalités et l'obstacle qu'elle constitue pour les ménages voulant reconstruire. Une étude économique et financière du droit de mutation des terrains et du droit

---

bonnes pratiques élaboré par l'UNOPS et le MTPTC avec un financement de l'USAID. Si ce n'est pas le cas, cette formation devrait être une priorité sur la liste des actions stratégiques à court terme de l'USAID/Haïti.

[53] USAID Issues Brief, *Land Tenure et Property Rights in Haiti* (Janvier 2010), pp. 4-5.

d'enregistrement des hypothèques se justifie également pour abaisser les coûts de transaction. On pourrait aussi étudier l'utilité d'incitations fiscales pour faciliter la construction de logement, car les aménageurs vont certainement demander des exonérations dans le cadre de leurs propositions pour la reconstruction de logements.

- Bien sûr, les bénéfices nets d'autres politiques de subventionnement du développement du logement demanderont aussi une analyse approfondie : non seulement subventions pour le développement d'infrastructures, mais encore bonifications des taux des prêts hypothécaires et pour le crédit-bail. Enfin, les besoins et les goulets d'étrangement impliqués par la reprise économique et la reconstruction de logements suggéreraient l'adoption d'une politique de privatisation. L'exploitation des ports pourrait en faire partie mais il y a d'autres candidats tels que le Centre national des Équipements (CNE), opérateur public essentiel du secteur de la construction. Son stock sera très demandé pour la reconstruction du pays. Le privatiser pourrait rendre la reprise plus efficiente et envoyer un puissant message sur un avenir économique haïtien tiré par le secteur privé. Pour tous les choix de politique – fiscalité, subventions, privatisations– l'USAID/Haïti pourrait fournir l'AT d'experts afin d'aider les décideurs à comprendre les options, juger des coûts et avantages et concevoir les stratégies de réforme.

Solution durable pour le logement de la classe moyenne

Alors que toutes les actions que nous venons d'évoquer valent en elles-mêmes et pour l'ensemble du secteur du logement, elles n'offrent pas, même prises ensembles, une solution globale au problème du logement de la classe moyenne. La dimension, l'étendue et les implications des problèmes de logement de la classe moyenne haïtienne nécessitent un engagement de longue durée.

Alors que l'USAID/Haïti commence à formuler une stratégie pour aider la classe moyenne haïtienne à résoudre ses problèmes de logement après-sinistre, sa première tâche est de définir les limites d'une solution réelle. Selon nous, une authentique solution doit être :

- ***rapide, avec des résultats tangibles***. Elle doit fournir des logements à la classe moyenne haïtienne rapidement et en quantité suffisante pour avoir un réel effet : au moins, disons, la moitié des besoins de logement satisfaits en moins de trois ans.
- ***adaptée aux priorités d'Haïti,*** et correspondre au futur environnement économique et social que le gouvernement haïtien et les leaders du secteur privé ont décidé de bâtir. Les programmes de logement à construire doivent :
  - pouvoir résister aux séismes et aux ouragans
  - ne pas être situés dans des zones à haut risque de séisme, d'ouragan ou d'inondation
  - refléter les nouvelles priorités de décentralisation et d'axes de croissance
  - être accessibles (moyens de transports et grands axes d'infrastructure)
  - permettre d'accéder aux sites d'emplois actuels et futurs
  - être culturellement acceptables et financièrement abordables pour la population visée.
- ***transparente***. La réalisation de la solution retenue devra être totalement transparente, impartiale et indemne de toute corruption.
- ***attentive à toutes les parties prenantes***. La solution doit être authentiquement sensible aux intérêts et besoins de toutes les parties prenantes : d'abord les futurs occupants des

nouveaux logements, puis les constructeurs, promoteurs et aménageurs, ensuite les prêteurs et enfin les pouvoirs publics en tant que représentants des intérêts du développement économique et social à long terme de la population haïtienne.

Enfin, après le retour à la normalité sociale, économique et politique – un processus probablement d'au moins cinq ans – la solution et ses structures de réalisation devront être assez souples pour évoluer progressivement vers un système permanent, efficient, transparent et fondé sur la libre entreprise de construction et de financement du logement.

PARTENARIAT ET FONDS FIDUCIAIRE POUR LE LOGEMENT EN HAÏTI

Pour mettre en œuvre la solution proposée pour le logement de la classe moyenne haïtienne esquissée ci-dessus, il sera nécessaire d'organiser les processus de financement, de planification, d'aménagement urbain et de construction d'infrastructures et de logements d'une ampleur n'ayant jamais existé avant dans cet environnement. À cette fin, une stratégie durable en faveur de la classe moyenne qui devra comporter une nouvelle organisation pouvant être développée fonctionnellement d'abord pour répondre aux défis immédiats et spécifiques de logement de la classe moyenne puis pour servir de modèle de partenariat public-privé, national-international valable pour l'ensemble des besoins de logement et d'aménagement urbain d'Haïti. Ce nouvel organisme serait appelé Partenariat et Fonds fiduciaire pour le logement en Haïti (PFFLH). Sa mission serait d'aider les ménages de classe moyenne – notamment ceux de la tranche intermédiaire et inférieure – à trouver réponse à leurs besoins de logement en résolvant les problèmes relatifs à la consommation, à la production, à la politique, au cadre institutionnel et au financement que nous avons exposés plus haut.

Ce PFFLH constituerait un nouveau départ en rupture avec les pratiques du passé, affranchi des contraintes politiques et bureaucratiques anciennes. On lui accorderait suffisamment d'autonomie pour qu'il puisse initier et réaliser des programmes de logement et de développement de quartiers. Il serait gouverné par un conseil d'administration public-privé indépendant, présidé par le Ministre de l'Économie et des Finances. Au début, sa gestion serait confiée par contrat à un consortium international-national chargé d'exécuter les programmes du PFFLH. Pour la première fois dans l'histoire d'Haïti, il bénéficierait d'une capacité institutionnelle de niveau mondial et serait commandé par la politique à mener qui serait de fournir un environnement sain et salubre aux familles haïtiennes pour les générations à venir.

Le Concept de PFFLH

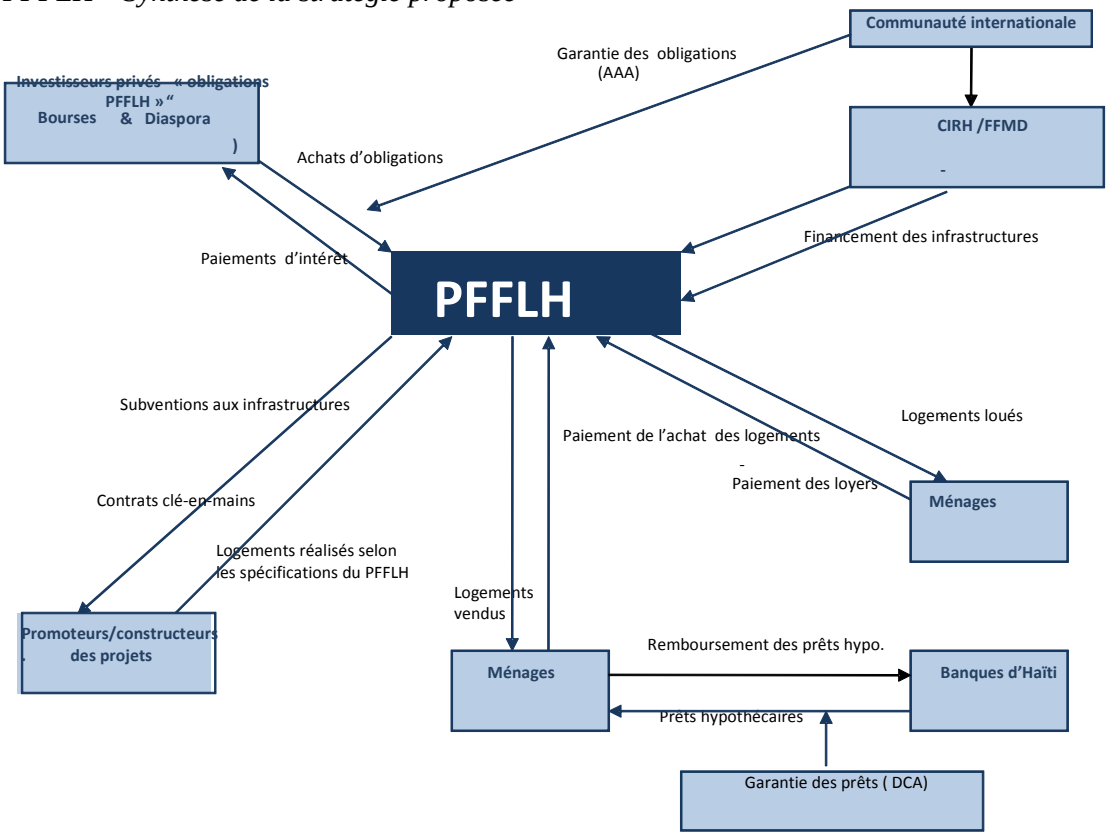
Le Graphique 7-1 donne le schéma du concept et de la stratégie du PFFLH, que l'on peut expliciter ainsi :

- ***Project de développement du logement***. Le PFFLH élaborerait les spécifications pour des programmes de logements de grande ampleur planifiés par les communautés, basés sur les enquêtes auprès de ménages haïtiens de classe moyenne en tant que futurs clients (y compris des manages de la diaspora) et sur des contributions d'architectes et ingénieurs haïtiens en ce qui concerne les plans. Les projets seraient situés dans l'espace par le PFFLH de façon à soutenir le développement d'axes de croissance décentralisés. Les spécifications seraient publiées dans un cahier des charges proposé à des consortiums

d'entreprises de construction haïtiennes-étrangères pré-qualifiées, avec obligation d'une participation minimale d'entreprises ou de sous-traitants haïtiens.

- ***Construction et livraison des programmes de logement***. Le PFFLH adjugerait ces contrats pour la réalisation complète et la livraisons clés en main des programmes de logement prévus à l'échelle d'un quartier aux consortiums ayant remporté les appels d'offres. Les méthodes et techniques de construction seraient économiques et de niveau mondial. La réalisation des VRD (voirie et réseaux divers, à savoir routes de dessertes et raccordements aux réseaux d'eau, d'égout et d'électricité) serait incluse. Le consortium haïtien/étranger construirait et livrerait le programme terminé au PFFLH, qui paierait les entreprises avec les fonds qui lui seraient confiés à cette fin par la Commission intérimaire pour la reconstruction d'Haïti / Fonds fiduciaire multi-donateurs (CIRH/FFMD) ou son successeur, ou des donateurs particuliers, ou (éventuellement) sur ses fonds propres.
- ***Vente des logements***. Le PFFLH vendrait les logements terminés aux ménages visés : segments inférieur, intermédiaire et supérieur de la classe moyenne. Des subventions aux infrastructures et autres pourraient réduire le prix de vente des logements destinés aux segments inférieur et intermédiaire de la classe moyenne. Les ménages financeraient l'achat de leur logement au moyen d'un prêt hypothécaire de longue durée. Le PFFLH pourrait bénéficier de la loi sur la copropriété pour permettre et encourager la vente d'appartements et résidences en copropriété, faisant partie de l'ensemble des logements du PFFLH comprenant aussi des maisons indépendantes.

Graphique 7-1
PFFLH – Synthèse de la stratégie proposée



- ***Financement des logements à vendre***. Les banques d'Haïti – et si nécessaire, des banques étrangères – pourraient fournir un financement hypothécaire, avec des taux attractifs et des conditions favorables. L'existence de grands quartiers répondrait aux exigences de garantie des banques et faciliterait leur analyse du risque de crédit. En outre, une garantie partielle serait fournie aux prêteurs hypothécaires par la DCA (*Development Credit Authority*) d'USAID pour inciter les prêteurs à financer les acheteurs de PFFLH.
- ***Logements acquis en crédit-bail immobilier***. Même avec des conditions attractives et le subventionnement des VRD des programmes du PFFLH, beaucoup de ménages de classe moyenne à revenu inférieur et intermédiaire pourraient trouver l'achat d'un logement trop onéreux. Pour ces ménages, le PFFLH créerait un programme de crédit-bail comportant une période initiale de location des logements, avec possibilité de conversion à l'accession à la propriété sur prêt hypothécaire. Pour les ménages de classe moyenne aux revenus inférieurs, ces dispositions incluraient un élément de subvention (par exemple, bonification des taux des prêts hypothécaires pour les achats des logements et il pourrait y avoir des abattements ou des exemptions fiscaux).
- ***Financement de la construction pour le PFFLH***. Comme on l'a dit, le PFFLH aurait plusieurs sources de financement pour ses programmes de logement. Initialement, le financement pourrait être transmis au PFFLH par la Commission intérimaire pour la reconstruction d'Haïti / Fonds fiduciaires multi-donateurs (CIRH/FFMD), ou directement par des donateurs ou des banques multilatérales de développement. Ces dernières en particulier pourraient accorder des dons pour bonifier les taux d'intérêt et ainsi rendre les prêts hypothécaires plus abordables pour la classe moyenne inférieure, et subventionner les infrastructures. Mais, au bout d'un certain temps, lorsque le PFFLH aura un historique d'efficience et de fiabilité dans le développement et la gestion des programmes, il pourrait émettre des obligations sur les marchés internationaux des capitaux, avec la garantie AAA d'une institution internationale (comme la Banque mondiale/IDA ou la Banque interaméricaine de développement). Ces obligations seraient commercialisées aux investisseurs internationaux privés, avec des montants nominaux assez modestes pour la diaspora haïtienne.

Organisation du PFFLH

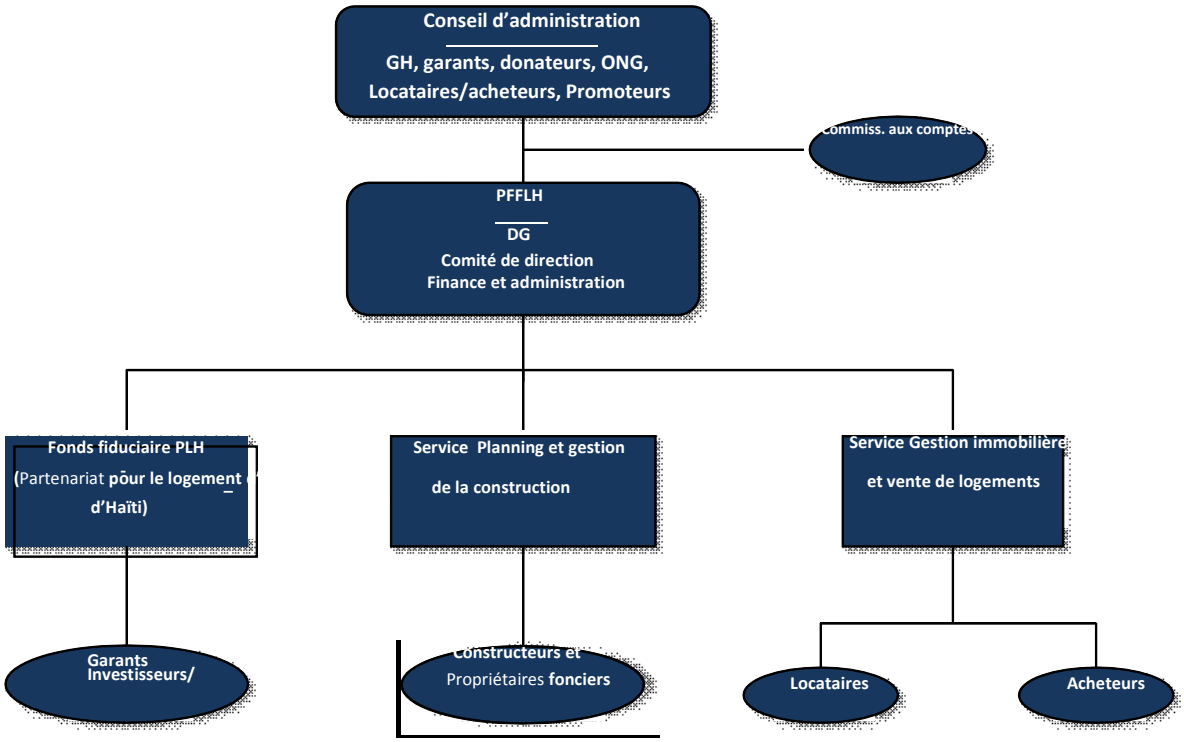
L'organisation proposée pour le Partenariat et fonds fiduciaire pour le logement d'Haïti est conçue pour répondre à plusieurs difficultés (Graphique 7-2).

D'abord, le PFFLH sera conçu pour jouir d'un **fort leadership efficace et d'une bonne gouvernance** afin de maîtriser un processus très complexe de développement du logement pour la classe moyenne avec le maximum d'impartialité, de professionnalisme technique et de transparence. La direction générale du PFFLH serait assurée par un conseil d'administration mixte public-privé très représentatif. Il faudra que toutes les parties prenantes de la reconstruction aient la parole et un droit de vote à ce conseil. Ce conseil comprendra des représentants d'abord, bien sûr, du Gouvernement haïtien, puis des propriétaires/locataires de logements, d'organisations professionnelles, d'ONG, de constructeurs et d'aménageurs, d'organisations internationales donatrices et d'autres organisations internationales qui pourraient s'impliquer comme garants des obligations du PFFLH. Les droits de vote devraient être soigneusement conçus non seulement pour donner à

tous les membres du conseil un droit de vote effectif, mais encore pour assurer que les décisions de gestion puissent être prises rapidement et que les intérêts partisans ou particuliers ne puissent pas faire blocage. Il faudrait sans doute concevoir une pondération des voix ou un droit de veto pour assurer aux représentants du GH, aux garants des obligations et aux donateurs internationaux une maîtrise réelle sur les décisions. Des commissaires aux comptes extérieurs, tenus aux normes les plus strictes, rendaient compte directement au conseil au moins une fois par an.

Ensuite, le PFFLH devrait planifier et gérer des programmes de construction de logements de grande ampleur, techniquement exigeants et planifiés par les communautés– plus de 30.000 logements nouveaux de classe moyenne en un maximum de trois ans. À cette fin, le PFFLH disposerait en interne d'un « Service de Planification et de gestion de la construction » pour surveiller le bon avancement des programmes de construction financés par le PFFLH. Ce Service aurait deux responsabilités liées : (1) déterminer où localiser les VRD et les logements et quelles normes ils devraient respecter et (2) gérer l'adjudication transparente, impartiale et concurrentielle des marchés de construction à des aménageurs et constructeurs privés ayant présenté des offres adaptées et économiques. Il serait souhaitable que le GH accorde à ce Service du PFFLH l'autorité juridique voulue pour établir les plans d'occupation des sols, le zonage, la planification des VRD et les codes de construction dans les zones destinées à la construction des programmes. Cela permettrait au PFFLH d'avoir une réelle maîtrise de ces questions au moyen de clauses dans les contrats de construction qu'il financera.

Graphique 7-2
Organisation proposée pour le PFFLH



Troisièmement, une fois les logements construits et acceptés sous le contrôle du Service Planification et gestion de la construction, la responsabilité de **leur location ou de leur vente et de leur**

entretien sous une police d'assurance multirisques, passerait au « Service Gestion immobilière et de vente des logements ». Comme on l'a noté, un programme de location-vente pour rendre plus attractif ces logements neufs serait proposé aux familles de classe moyenne et serait un aspect important de la démarche du PFFLH. Bien gérée, cette stratégie de location-vente devrait rendre abordable aux familles de classe moyenne intermédiaire et supérieure l'accès et un financement par prêt hypothécaire. La classe moyenne inférieure, elle, aura besoin de subventions. L'efficience et l'importance du volume du programme du PFFLH devrait lui permettre d'abaisser les coûts unitaires des logements de la classe moyenne inférieure (et les autres), mais des actions supplémentaires seraient nécessaire pour accroître l'accessibilité : subventions aux infrastructures, bonification des taux d'intérêt et abattements et exemptions fiscales, par exemple (Tableau 7-1). Mais globalement, le PFFLH devrait pouvoir offrir assez rapidement un grand nombre de logements neufs aux ménages de classe moyenne inférieure et intermédiaire dans les conditions d'extrême incertitude qui règnent actuellement en Haïti.

Tableau 7-1
Accessibilité financière du logement pour la classe moyenne

	Unité	Logement classe moy. inférieure	Logement classe moy. intermé-diaire	Logement classe moy. supérieure
Surface d'une parcelle de terrain (en m²)	m²	120	180	270
Prix du m² de la parcelle de terrain (en USD)	USD	7	7	7
Coût d'une parcelle non desservie	USD	840	1.260	190
Coûts des VRD par m² (en USD)	USD	0	22	22
Coût des VRD pour une parcelle	USD	0	3.960	5.940
Taille d'une parcelle (en m²)	m²	40	60	90
Coûts de construction au m²	m²	300	375	475
Coût de construction par logement	USD	12.000	22.500	42.750
Coût total par logement	USD	12.840	27.720	50.580
Marge du constructeur (en %)	%	40,0%	40,0%	40,0%
Prix de vente du logement	USD	17.976	38.808	70.812
Apport financier nécessaire	%	10,0%	10,0%	10,0%
Autres coûts à la signature				
Droits de mutation du terrain	%	3,5%	3,5%	3,5%
Droit d'enregistrement de l'hypothèque	%	3,5%	3,5%	3,5%
Coûts de transaction de la banque	%	2,0%	2,0%	2,0%
Total des coûts à la signature	USD	919	1.965	3.571
Montant nécessaire à la signature	USD	2.717	5.846	10.653
Montant du prêt nécessaire	USD	16.178	34.927	63.731
Durée du prêt (en années)	années	25	25	25
Taux d'intérêt annuel du prêt (en %)	%	6,0%	9,0%	9,0%
Montant de la mensualité du remboursement du prêt	USD	104	293	535
Assurance-vie – en % du montant du prêt	%	0,10%	0,10%	0,10%

	Unité	Logement classe moy. inférieure	Logement classe moy. intermé-diaire	Logement classe moy. supérieure
Assurance multirisque en % de la valeur de la construction	%	0,20%	0,20%	0,20%
Taxe CFPB –en % du prix du logement	%	0.00%	0,09%	0,09%
Coûts d'entretien /frais de copropriété –(en % de la valeur de la construction)	%	0,21%	0,21%	0,21%
Total des autres dépenses mensuelles de logement	USD	65	160	298
Total des coûts mensuels de portage /mont min. location	USD	169	453	833
Montant de « crédit-bail » (fois le mont. min de location)	115%	195	521	958
Revenu mensuel du ménage, année 1	USD	750	2.000	3.813
Coûts de portage en % du revenu du ménage	%	22,6%	22,6%	21,9%
« Crédit-bail » en % du revenu du ménage	%	26,0%	26,0%	25,1%
Dépôt bloqué mensuel	USD	25,41	67,93	125,00
Nombre d'années cumulées	Années	6	5	5
Taux d'intérêt annuel sur le dépôt bloqué	%	4,0%	4,0%	4,0%
Valeur du compte bloqué accumulé	USD	2.064	4.504	8.287
Apport financier initial exigé	USD	1.798	3.881	7.081
Total des coûts à la signature	USD	2.717	5.846	10.653
Prêt longue durée (en années)	Années	25	20	20
Taux d'intérêt du prêt (en % par an)	%	6,0%	9,0%	9,0%
Montant des mensualités d'amortissement du prêt	USD	104	314	573
Autres dépenses mensuelles liées au logement	USD	65	160	298
Total mensuel du coût de portage /valeur min. de location	USD	169	474	872
Revenu mensuel du ménage, Années 6 (An 7 pour L-MC)	USD	845	2.208	4.210
Taux annuel de croissance du revenu des ménages	%	2,0%	2,0%	2,0%
Coût de portage en % du revenu du ménage	%	20,1%	21,5%	20,7%

Note : les cases grisées indiquent un élément de subvention.

Enfin, la charge de **mobiliser et contrôler les ressources extérieures du PFFLH** reviendrait à la direction du « Fonds fiduciaire du PLH » (Partenariat pour le logement d'Haïti) qui, pour des raisons légales et contractuelles devra probablement être établi en tant qu'organisme fiduciare spécialisé établi dans la juridiction d'une place offshore appropriée et selon le droit de cette place. (Cette question devra être soigneusement étudiée avant d'émettre toute recommandation précise) En plus de recevoir et de gérer des fonds qui seraient fournis par des donateurs internationaux pour la construction de logements et pour les infrastructures, la fonction majeure du Fonds fiduciaire du PLH sera de structurer et commercialiser des obligations à long terme au nom du PFFLH sur les marchés des capitaux nord-américain, européen et asiatique. Pour que ces obligations soient commercialisables au plan international, elles devront être totalement garanties AAA

par une agence publique d'une des grandes économies mondiales, ou par une institution internationale très bien notée comme la Banque mondiale, la Banque interaméricaine de développement, la Banque européenne pour la reconstruction et le développement, la Banque de Chine ou d'autres. Avec un tel renforcement du crédit, les obligations du Fonds fiduciaire du PLH devront probablement être émises de façon à rapporter plus que d'autres obligations notées AAA, au moins jusqu'à ce que le Fonds fiduciaire du PLH soit capable de fournir un historique financier et d'efficacité de gestion probant aux yeux des observateurs internationaux.

Rôle de l'USAID dans la stratégie du PFFLH

La stratégie proposée pour le logement de la classe moyenne que représente le PFFLH est bien adaptée au soutien de l'USAID. Le PFFLH serait un moyen de promouvoir et développer le logement et les infrastructures urbaines liées aux axes de croissance intéressant l'USAID. Par exemple, en travaillant avec les spécialistes techniques de l'USAID, les premiers Appels à propositions de projets que lancerait le PFFLH pourraient être centrés sur le logement de la classe moyenne en relation avec les priorités des axes de croissance de l'Aire métropolitaine de Port-au-Prince, ainsi que sur les deux autres axes de croissance de Cap Haïtien et de Saint Marc-Cabaret soutenus par le GEU. En outre, l'USAID pourrait financer ou participer au financement d'un contrat de gestion pour lancer et (par exemple) un fonctionnement initial de trois ans du PFFLH, comprenant la planification et l'étude des préférences des ménages de classe moyenne en matière de logement et l'élaboration des spécifications essentielles du projet.

La définition des objectifs, des structures et des activités du PFFLH dans leur détail opérationnel et la mise en place de cette nouvelle structure prendront, il faut l'avouer, beaucoup de temps. Mais, en attendant, l'USAID/Haïti pourrait soutenir certaines actions dès maintenant pour tester et affiner les principes que le PFFLH appliquera dans la conception, le développement et l'exécution des projets. Par exemple, dans l'Aire métropolitaine de Port-au-Prince, il y a plusieurs options pour des projets immédiats réalisés par des aménageurs pour produire de plus gros volumes de logements modernes dans des quartiers prévus, appropriés à l'environnement culturel et géographique d'Haïti. Parmi ceux-ci, des projets de conception assez avancée seraient situés à Bon Repos et à Vaudereil. Il y a d'autres possibilités dans l'Aire métropolitaine et dans les axes de croissance prioritaires soutenus par le GEU. Ces projets envisagent une certaine mixité des occupants : classe moyenne, « intervalle entre classes » et classe à revenu faible. L'USAID/Haïti pourrait lancer une ou plusieurs initiatives à titre de projets pilote de la démarche PFFLH quant à la conception et au développement des projets, à la construction et à la livraison clés-en-main et aux programmes de vente de logements et de location-vente. Un système pilote de renforcement de crédit par une garantie de la DCA ferait partie de ces efforts, afin de concevoir des formules susceptibles de faire participer la communauté bancaire haïtienne à la reprise de la construction de logements en Haïti.

8. Meilleures pratiques de reconstruction après catastrophe

Si les catastrophes et les réponses à celles-ci sont fortement marqués par la géographie, la culture et l'économie politique locales, l'examen de ce qui se fait ailleurs dans les réponses aux crises peut nous aider à comprendre ce que Haïti peut attendre dans les mois et les années à venir et révéler les facteurs qu'il doit prendre en compte dans sa reconstruction. Dans ce chapitre nous présenterons ce qu'Haïti a déjà fait pour avancer sa reconstruction et les implications pour la classe moyenne et exposerons les meilleures pratiques de reconstruction qui ressortent des expériences des autres dans le travail de reconstruction après une catastrophe.

L'AIDE AUX MENAGES

L'effort pour aider les ménages à la suite de la catastrophe du 12 janvier a été vraiment impressionnant. Les administrations publiques d'Haïti et la communauté internationale (gouvernements et ONG) ont organisé un vaste programme de secours immédiat aux familles et ont rapidement conçu et exécuté des plans pour aider les familles à passer des secours au relèvement. Ces actions ont été de grande ampleur et conçues pour répondre aux besoins des populations les plus vulnérables d'Haïti. De ce fait, il n'y a pas eu de programmes d'aide visant explicitement la difficile situation de la classe moyenne.

Néanmoins, deux initiatives de l'UNOPS et du Ministère des Travaux publics, des Transports et des Communications (MTPTC), avec un financement substantiel de l'USAID, promettent d'avoir une utilité directe pour le relèvement de la classe moyenne. L'une se rapporte à la réparation des habitations endommagées et l'autre la construction de nouvelles maisons. Le MTPTC, l'UNOPS et l'USAID ont récemment réalisé un Guide des réparations à l'intention des ménages au moment où ils tentent d'améliorer les « maisons jaunes », logements endommagé par le séisme mais jugées pouvoir être habitables une fois faites des réparations mineures à moyennes. Ces directives traitent les 12 dégâts les plus courants dus au séisme (tels que linteaux fendus, colonnes de coin semblant se séparer des murs associés, etc.). Elles seront la base de programmes de formation pour les entreprises du bâtiment, les ONG et les ingénieurs du MTPTC qui seront impliqués dans la réparation et la reconstruction des maisons. Pour soutenir la construction de maisons à un et deux étages, le MTPTC, l'UNOPS et l'USAID préparent un Guide des bonnes pratiques sur les saines techniques et méthodes de construction. Ce guide est destiné aux entreprises du bâtiment d'Haïti mais sera aussi mis à la disposition des particuliers. Ces deux actions devraient être parti-

culièrement utiles pour les objectifs et besoins de construction et de reconstruction de la classe moyenne.

LES EXPERIENCES MONDIALES DE RECONSTRUCTION

Pour mettre l'expérience d'Haïti en perspective, nous avons classé 11 autres tremblements de terre par ordre de gravité des effets en termes de nombre global de morts, de blessés et de sans-abri. Le séisme d'Haïti a été le plus destructeur (Tableau 8-1). Les détails sur les effets destructeurs et sur les actions après catastrophe de chacun de ces séismes sont présentés dans l'Annexe C.

Tableau 8-1
Comparaison des plus graves catastrophes

Lieu	Événement	Année	Effets
Nordridge, Californie	Séisme de magnitude 6.7	1994	< 100 morts ; plus de 9.000 blessés 330.000 logements endommagés (notamment immeubles d'habitation) ; 20.000 sans abris
Chili	Séisme de magnitude 8.8	2010	< 500 morts Plus de 81.000 maisons détruites, 109.000 gravement endommagées
Managua, Nicaragua	Séisme de magnitude 6.2	1972	5.000 morts ; 20.000 blessés Plus de 250.000 sans-abri (sur une population de 410.000) 6.000 maisons partiellement détruites et 42.000 totalement détruites
Chili	Séisme de magnitude 9.5	1960	Plus de 5.000 morts ; 3.000 blessés
Yogyakarta, Indonésie	Séisme au centre de Java de magnitude 5.9-6.3	2006	Plus de 5.700 morts ; 36.000 blessés Plus de 350.000 maisons endommagées irréparables ; en outre de 200 à 300.000 endommagés à un moindre degré ; 1 million sans-abri
Kobe, Japon	Séisme de Hanshin de magnitude 6.9-7.2	1995	Plus de 6.000 morts ; 25.000 blessés 400.000 logements dans 190.000 immeubles endommagés ou détruits ; 400.000 personnes déplacées
Mexico, Mexique	Séisme de magnitude 8.1	1985	10.000 morts 412 immeubles effondrés, plus de 3.000 gravement endommagés 30.000 logements détruits, 68.000 endommagés ; 80.000 sans-abri
Gujarat, Inde	Séisme de magnitude 6.9	2001	20.000 morts ; 167.000 blessés 400.000 maisons détruites
Sichuan, Chine	Séisme de magnitude 7.9 à Wenchuan	2008	Plus de 87.000 morts ; 375.000 blessés Plus de 14 millions de sans-abri
Cachemire, Pakistan	Séisme de 7.6	2005	80.000 morts (Pakistan, Cachemire sous administration indienne et Afghanistan) ; plus de 106.000 blessés 630.000 maisons endommagées or détruites ; plus de 3 million de sans-abri
Sumatra, Indonésie ; Sri Lanka ; Inde	Séisme / tsunami dans l'Océan Indien de magnitude 9.1-9.3	2004	Plus de 230.000 morts ou disparus ; 125.000 blessés 1,7 million de personnes déplacées
Port-au-Prince, Haïti	Séisme de magnitude 7.0	2010	230.000 morts ; 300.000 blessés 300.000 maisons et 30.000 immeubles commerciaux effondrés ou gravement endommagés ; 2,3 millions de sans-abri

SOURCES : Divers, Banque mondiale (2008b).

L'examen de ces séismes et l'étude des documents sur de tels événements aident à faire ressortir un certain nombre d'enseignements que l'on peut en tirer. Nous en présentons une synthèse. La plupart des exemples de reconstruction que nous examinons se situent en Asie et en Amérique latine et l'on ne dispose d'aucune information qui traite spécifiquement des effets sur la classe moyenne ou sur une aide qui aurait été dirigée spécifiquement vers les ménages de classe moyenne. Néanmoins, nous pensons que ces expériences et les enseignements à en tirer peuvent nous aider à réfléchir à des démarches spécifiques en Haïti pour la reconstruction en général et pour la classe moyenne en particulier. Douze principes ressortent de notre examen des expériences de catastrophe. On peut les regrouper en quatre thèmes : connaissance des bénéficiaires, priorités de la reconstruction, rôle de l'État et aspects financiers.

Connaissance des bénéficiaires

Évaluer très tôt ce que veulent vraiment les bénéficiaires de l'aide au logement. Il est impératif que soient pris en compte les souhaits des futurs occupants pour les alternative solutions – en termes de lieu, de coût, de confort, de services sociaux et de dispositions financières. Il faut demander à des organisations de résidents de donner leur avis sur l'endroit où il faut construire et sur les plans qui leur semblent pertinents, de façon à ce que les familles qui habiteront les maisons soient bien prises en compte. Les plans des maisons doivent être asses souples pour permettre aux familles d'avoir d'abord un noyau auquel elles puissent ajouter plus tard des pièces, des espaces, des planchers, voire des logements à louer. Le risque, si l'on n'a pas ces informations, est que les logements restent vides, ne soient pas achetées par les familles visées, comme cela s'est passé à Aceh. Cela représentera un fardeau financier et alourdira le stock d'invendu des constructeurs. Toute la littérature souligne l'importance de l'implication de la communauté dans la planification de la reconstruction, mais pas nécessairement son contrôle sur le processus.[54] *Nous recommandons donc fortement que les futurs occupants de classe moyenne des nouveaux logements qui seront construits en Haïti soient interrogés pour s'assurer qu'ils sont à la fois capables et désireux de prendre les engagements notamment financiers que l'on attend d'eux pour la réussite de ces programmes.*

Collecter les informations sur les familles de classe moyenne (et autres) qui bénéficieront du financement de la reconstruction et sur ce qu'ils feront avec les fonds. Il faut non seulement recueillir des informations pour le suivi du projet (utilisation des fonds, bénéficiaires), mais encore sur les autres moyens d'existence des familles et leurs stratégies financières pour s'en sortir, de la même façon que les banques, pour accorder des prêts hypothécaires exigent des demandeurs qu'ils présentent un historique de leurs revenus pour montrer qu'ils se qualifient.

Priorités de la reconstruction

Identifier les acteurs de la reconstruction des logements. Qui construira les maisons ? Divers systèmes ont été utilisés dans divers contextes d'après-catastrophe, par les gouvernements, par les

---

[54] Voir le Chapitre 12 du manuel de la Banque mondiale : *Safer Homes, Stronger Communities* pour les grands principes, les décisions à prendre en matière de politique publique, pour les problèmes techniques, les stratégies et outils de participation, le mappage des acteurs et des exemples. Jha et al., *op.cit.*, pp. 183-196

communautés touchées, par les entreprises privées, par des ONG agissant comme intermédiaires ou facilitateurs des actions publiques ou de celles menées par les propriétaires, voire par les propriétaires eux-mêmes. Les démarches menées par les propriétaires sont, dit-on, plus économiques, permettant une construction-avec-occupation par étapes et elles ont l'avantage psychologique d'impliquer les gens dans l'édification de leurs futures maisons. Il faut des formations pour assurer que les gens ont les compétences voulues pour « reconstruire mieux » (i.e., construire des maisons permanentes capables de résister aux séismes et aux ouragans).

Adopter des codes de construction et planifier l'occupation des sols pour reconstruire des logements qui soient « mieux qu'avant » sur des terrains moins vulnérables aux catastrophes naturelles. Les codes et normes de construction doivent être établis et appliqués pour guider la construction d'immeubles et de maisons capables de résister aux séismes et aux autres catastrophes naturelles. Les gouvernements doivent investir dans des actions d'atténuation des risques, telles que l'établissement de cartes sismiques, pour interdire la construction sur des lignes de faille évidentes et sur des terrains impropres (en forte pente, inondables, etc.).[55] Le permis de construire de tout bâtiment doit être soumis au total respect du code d'urbanisme et des normes de construction. Comme on l'a vu au Pakistan, les tranches ultérieures de financement de la reconstruction doivent être soumises à la démonstration, lors d'inspections, que les chantiers respectent ces réglementations. Autrement, on verse l'argent dans un tonneau sans fond avant la prochaine catastrophe naturelle.

Résister à la pression d'une « reconstruction rapide » qui se termine par un parc de logements reconstruits qui ne satisfait pas aux normes de logement ou d'environnement pour résister aux risques futurs. Dans la plupart des cas, les sinistrés seront dans des abris provisoires pendant une longue période. Même au Sichuan, où le gouvernement a agit rapidement dès le départ, la reconstruction a pris au moins deux ans. « S'attendre à ce que la reconstruction prenne longtemps et inciter les communautés à l'accepter sans nuire à leur détermination de se relever. Concevoir des solutions provisoires basées sur des hypothèses de durée réalistes », conseillent Jho et al.[56]

Prévoir la livraison des logements en relation avec la reprise des moyens d'existence et la remise en place des services sociaux (écoles, centres commerciaux) et la réhabilitation des monuments historiques et culturels qui pourront être des pôles touristiques dans l'avenir. Pour faciliter le relogement, le gouvernement doit réaliser des enquêtes, identifier les populations nécessiteuses et harmoniser les modes de vie avec la disponibilité des ressources dans les nouveaux quartiers. Le relogement nécessite une attention soigneuse à la communauté, aux équipements urbains et aux réseaux de transport pour que l'emplacement des nouveaux logements soit un lieu où les gens souhaitent vivre, élever leurs enfants, travailler ou partir vers son travail.

Assurer un minimum d'équité. Dans la plupart des scénarios de reconstruction, la première préoccupation est de reconstruire des logements permanents pour ceux ayant le moins de moyens pour s'en sortir seuls. Les normes minimales de « logement adéquat », ou ce que Jho et al appel-

---

[55] Avant le séisme (et certainement depuis) les collines entourant Port-au-Prince étaient couvertes d'**habitations insalubres sur les pentes les plus** raides**. Il faut faire respecter le code d'urbanisme et le zonage**, si l'on veut réduire la vulnérabilité, en sachant qu'un respect réel des règles est improbable sans un fort engagement politique.

[56] Jho et al., *op.cit.*, p. 18.

lent un « noyau de maison », doivent être décidées pour tous, en tenant compte de l'espace minimum nécessaire, de la toiture et des autres matériaux et de l'accès aux réseaux et aux services publics. Les familles de classe moyenne d'Haïti peuvent choisir ou non d'habiter dans les abris permanents construits dans tous les programmes de reconstruction, mais le point de départ de l'accès aux avantages du relèvement est le même. Notez que « l'octroi de maisons toute faites pour reloger une communauté sinistrée a eu des résultats mitigés »,[57] divers facteurs empêchant les agences de secours à bien faire correspondre l'offre et la demande, ce qui entraîne des maisons inoccupées ou revendues ou des fraudes.[58]

Rendre incontestable la propriété foncière. Il faut régler définitivement les conflits fonciers avant de commencer l'aménagement d'un site, son lotissement, la construction des VRD et la (re)construction de maisons individuelles. À Aceh, la réalisation de grands projets routiers financés par le GEU a été retardée par la lenteur des expropriations par l'État indonésien.[59] Les expropriations pour la reconstruction doivent être « commandées par les bénéficiaires » pour avoir les meilleurs résultats. Les attestations de droits fonciers dirigées par la communauté semblent avoir bien marché après le tsunami à Aceh et ailleurs, bien que l'octroi officiel de titres de propriété foncière par le gouvernement sur la base de ces attestations n'ait pas avancé de façons satisfaisante. Donner un titre de propriété aux nouveaux résidents les motivera à investir, puis à améliorer et agrandir les maisons qu'ils possèdent à mesure de la progression de leurs revenus. Par ailleurs, la possession d'un titre de propriété permet à ceux qui ont perdu leur maison dans une catastrophe naturelle de la reconstruire sur leur lopin de terre ou bien d'utiliser leur titre en garantie pour une future transaction financière de la famille.[60] Avant toute action de reconstruction, il faut métrer les parcelles de terre identifiées, faire des cartes de l'activité sismique et établir les titres des terrains, de façon à ce qu'ils soient enregistrés par l'autorité cadastrale. De cette façon les titres pourront être transmis de génération en génération, utilisé comme garantie pour l'obtention de prêts et ou pour des transactions commerciales de vente ou de transfert d'une propriété.[61]

Rôle de l'État

Développer l'autorité et la capacité de l'État. Un système de décision rapide et de mise en œuvre résolue sont décisifs pour déterminer l'occupation des sols, planifier et la réaliser les grands travaux d'infrastructure, délimiter les domaines de participation du secteur privé à la reconstruction, établir et faire respecter les normes de construction, fournir les écoles, restaurer les transports et les autre services sociaux, etc. Le secteur privé ne peut répondre de façon efficace et efficiente s'il n'y a pas de règles claires que ceux les pouvoirs publics peuvent instituer.

---

[57] Jho et al., *op.cit.*, p. 229.

[58] USAID, Office de l'inspecteur général, Audit of USAID/Indonesia's Tsunami-Related Housing Construction Activities Implemented by Cooperative Housing Foundation International Rapport d'audit N° 5-497-08-002-P. (Washington, DC, 31 janvier 2008); Jho et al., op.cit.

[59] U.S. Government Accountability Office (GAO), Foreign Assistance: USAID Signature Tsunami Reconstruction Efforts in Indonesia and Sri Lanka Exceed Initial Cost and Schedule Estimates and Face Further Risks GAO-07-357 (Washington, DC, février 2007).

[60] Hernando De Soto, Préface, dans G. Lizarralde, C. Johnson et C. Davidson, eds., Rebuilding *After Disasters: From Emergency to Sustainability* (Londres et New York: Spon Press, 2010).

[61] Hernando De Soto, op. cit.

Reconnaître les aspects potentiellement politiques de la crise du logement après-catastrophe. De façon générale, les Haïtiens ont eu peu confiance dans leurs gouvernements, mais si le pouvoir reste longtemps sans réponse à la suite d'une catastrophe, les citoyens peuvent perdre toute confiance, ce qui fera disparaître le peu de pouvoir que les autorités ont encore.

Aspects financiers

Envisager de fournir une gamme de ressources financières pour la reconstruction et étudier les effets à long terme de chaque option sur le marché du logement. On peut utiliser toute une gamme d'instruments financiers pour reconstruire des logements permanents. Parmi ceux-ci des dons et des bons, des transferts d'argent sous condition, des prêts de l'État ou d'une agence publique ou des prêts commerciaux, des bonifications de taux d'intérêt et la mobilisation de capitaux privés. Lorsque les dons offerts au titre des secours ont été généreux, il peut être tentant de simplement remettre l'argent. Cela peut sembler un progrès, surtout dans l'immédiat, mais beaucoup de survivants – notamment ceux qui étaient considérés comme la classe moyenne haïtienne avant le séisme – ont des chances de faire appel très tôt à leurs propres ressources financières. Des fonds de diverses sources peuvent être disponibles : épargne, transferts reçus de membres de la famille vivant à l'étranger, travail temporaire, retour des moyens d'existence, location d'actifs qui subsistent, complétés par les secours accordés. Si l'on donne trop au tout début de la reprise, cela peut nuire au marché à long terme du financement commercial du logement venant du microcrédit ou de prêteurs commerciaux.

Envisager d'avoir des instruments d'assurance ou de micro-assurance pour accompagner les prêts publics et les prêts hypothécaires privés pour assurer une meilleure protection contre une éventuelle future catastrophe. Bien que cela puisse sembler une bonne idée qui vient trop tard, il est utile dans les délibérations sur la façon de « reconstruire mieux » de réfléchir aux instruments financiers complémentaires devraient accompagner le financement du logement pour aider les accédants à la propriété à se protéger des risques à venir.

Annexe A. Note méthodologique sur l'ECVH

L'Enquête sur les conditions de vie en Haïti (ECVH) a constitué la base de la majorité de nos tableaux et statistiques décrivant la classe moyenne haïtienne. L'ECVH a été réalisée par l'Institut haïtien de statistique et d'informatique (IHSI) avec l'aide de l'Institut norvégien de recherche sociale sur le travail (FAFO). Les données de l'ECVH ont été recueillies entre mars et mai 2001 auprès d'un échantillon de 7.740 ménages et auprès d'un échantillon maître conçu en 1997 par l'IHSI. L'ECVH a connu un certain nombre de problèmes qui, pour la plupart, concernaient la représentativité de l'échantillon et à sa capacité à donner une image fidèle de la distribution des ménages haïtiens. Malgré ces problèmes nous pensons que ses données sont la meilleure représentation dont on dispose sur la situation des ménages haïtiens et qu'elles nous donnent un aperçu valide de la classe moyenne haïtienne.

Les données nous été fournies sous la forme d'un CD accompagné de documents contenant des informations supplémentaires sur les questionnaires et la méthodologie utilisée pour créer les rapports définitifs publiés par l'IHSI en 2003. Les données consistaient en 9 fichiers SPSS répartis en différentes catégories : Femmes, Soins post-nataux, Enfants de moins de 5 ans, Jeunes, Ménages, Agriculture, Mortalité, Réseaux familiaux et Population. Avant leur réception, les fichiers avaient été dépersonnalisés et les réponses incomplètes ou anormales avaient été retirées. Au total, 554 réponses sur les 7.740 ménages ayant répondu ont été exclues par l'IHSI, ce qui laissait 7.186 ménages dans l'échantillon finalement utilisé par l'IHSI en 2003 pour son analyse et pour notre propre analyse dont les résultats figurent dans le présent rapport.

Pour mieux comprendre les fichiers écartés, nous avons contacté l'IHSI pour voir si nous pourrions interroger quelques personnes ayant travaillé à l'établissement des rapports sur l'ECVH en 2003. Malheureusement, aucun des membres du personnel de l'IHSI impliqué dans ce rapport ne travaillait encore à l'IHSI. Nous avons aussi contacté un spécialiste de la Banque mondiale (Dorte Verner) qui avait travaillé sur les données, mais il lui a été impossible de nous donner des informations supplémentaires sur les fichiers de cette époque. Finalement nous avons pu avoir des échanges approfondis avec un membre du personnel actuel de l'IHSI et lui poser des questions générales sur les fichiers de l'ECVH. Ses réponses ont été utiles, mais il n'a pas pu répondre à quelques unes de nos questions les plus précises.

INCOHERENCE DANS LES DONNEES

Avant même de commencer à travailler sur les fichiers nous avons noté des incohérences dans les tableaux publiés du rapport sur l'ECVH de 2003. Après quelques discussions avec notre contact à

l'IHSI il est apparu qu'il y avait de fait des incohérences entre les neufs fichiers qui constituent l'ECVH. Il apparaît, par exemple, que les désignations « urbain » et « rural » n'ont pas toujours été appliquées de façon cohérente aux fichiers.

Notre première préoccupation a été de mieux comprendre la méthodologie de l'IHSI et du FAFO expliquant l'exclusion de 554 réponses au questionnaire et le fait que les tableaux présentés dans le rapport de 2003 ne donnent pas la même taille à l'échantillon. Après discussion avec notre contact à l'IHSI, il semble que 554 réponses ont été totalement exclues des fichiers définitifs parce qu'elles étaient grossièrement incomplètes ou très anormales. Mais, si une personne interrogée avait répondu à la majorité des questions de façon satisfaisante, elle n'aurait été exclue que d'une question ou d'un tableau, ce qui fait que certains tableaux du rapport ECVH se sont basés sur un nombre total de réponses inférieur aux 7.186 réponses de l'échantillon. Il aurait certes été préférable de comprendre exactement quels critères avaient été utilisés pour déterminer l'exclusion ou non d'un répondant du fichier, mais nous n'avons pas pu trouver un exposé de ces critères. Après discussion avec notre contact à l'IHSI, nous supposons que l'IHSI a été cohérent dans ses décisions d'exclusion et que cette procédure n'a pas trop perturbé la distribution des réponses de l'échantillon.

Lorsque nous avons commencé à travailler sur les fichiers nous avons aussitôt découvert leurs incohérences. Par exemple, dans le fichier Ménages nous avons trouvé un champ dupliqué concernant la localisation dans l'Aire métropolitaine, les Autres Aires urbaines, ou la Zone rurale. Or ces champs ne portaient pas toujours la même réponse dans une fiche donnée. Nous avons aussi trouvé deux champs de pondération qui ne correspondaient pas. Sur la suggestion de notre contact à l'IHSI, nous avons fait quelques tableaux à titre de test pour déterminer quel champ produisait le même compte de résidents métropolitains, urbains et ruraux que les tableaux publiés dans le rapport 2003 de l'IHSI. Lorsque nous avons pu obtenir les tableaux de 2003 en utilisant l'un des systèmes de pondération, nous avons adopté celui-ci dans notre analyse. Nous avons rencontré des problèmes semblables dans certains autres fichiers et les avons résolus de la même manière par essais-erreurs pour tester les pondérations et retrouver les tableaux du rapport 2003 établi par l'IHSI.

En travaillant avec les fichiers nous avons également trouvé une incohérence entre les indications résidentielles du fichier Ménage et du fichier Population. C'est un problème sérieux étant donné que beaucoup de statistiques concernant le nombre de personnes par ménage ou le chef de famille nécessitent de faire correspondre les données de ces deux fichiers. Mais, étant donné les informations données par notre contact à l'IHSI et les notes de Dorte Verner de la Banque mondiale, qui a mentionné des problèmes similaires dans son rapport « *Making Poor Haitians Count* »[1] nous avons simplement fait correspondre les données du fichier Population à celles du fichier Ménages en utilisant le numéro d'identification des ménages dans les fichiers et en adoptant les indications résidentielles du fichier Ménage pour les deux.

---

[1] Dorte Verner, *Making Poor Haitians Count*, Banque mondiale, Document d'étude n° 4571 (Mars 2008). Voir, par exemple, à la page 14 de ce document.

En plus de ces problèmes systématiques nous avons aussi rencontré plusieurs cas où la liste des réponses indiquées dans le questionnaire ne correspondait pas à la liste des réponses dans le fichier et les informations supplémentaires fournies n'ont pas résolu le problème. Habituellement on peut régler cela en recréant le tableau du rapport publié en 2003 ce qui permet de faire correspondre les résultats à la réponse appropriée ou au champ des données. Mais il y a eu des cas on a dû faire des suppositions raisonnées pour résoudre ces incohérences. Par exemple, l'accès du ménage à l'assurance maladie correspond à une question unique dans le questionnaire, mais il y avait deux champs de réponse dans le fichier. Nous avons considéré qu'un ménage pouvait se faire rembourser ses frais de maladie par deux sources mais qu'une réponse affirmative dans l'un des deux champs de données signifiait que le ménage avait une couverture par une assurance maladie.

Il y a eu un cas où nous n'avons pas pu trouver la question correspondant à un tableau figurant dans le rapport publié en 2003 sur l'ECVH. La Section 1.5.2 du rapport ECVH présente une série de tableaux concernant « l'investissement pour l'agrandissement de la maison ». Nous n'avons pas trouvé de données dans les fichiers que l'IHSI nous a remis qui corresponde à ces tableaux. Nous avons donc cité directement dans notre rapport les tableaux publiés par l'IHSI.

DISTRIBUTION ET PONDERATION DE L'ECHANTILLON

En tentant de recréer les tableaux dans le rapport publié en 2003, nous avons découvert que la taille de l'échantillon indiquée (7.740 personnes ayant répondu au questionnaire) n'était pas la base de l'échantillon (7.186 personnes ayant répondu) utilisée dans les calculs donnant les totaux et les moyennes du rapport. Ce n'est qu'après discussions avec notre contact à l'IHSI que nous avons pu comprendre que l'IHSI avait élaboré un système de pondération pour éliminer de possibles biais pouvant résulter de la taille réduite de l'échantillon après l' exclusion des 554 réponses inexploitables ou gravement incomplètes.

Nous avons cru comprendre que l'échantillon initialement prévu de 7.740 ménages constituait une bonne représentation de la population haïtienne et sans sous ni surreprésentation d'un département ou une zone de résidence (Aire métropolitaine, Autres Aires urbaines, Zone rurale). Mais, comme 554 réponses avaient dû être exclues pour une raison ou pour une autre, cette distribution idéale d'échantillon avait été rompue et l'IHSI et le FAFO avait conçu un système de pondération pour donner plus de poids aux réponses de zones qui se trouvaient sous-représentées dans le fichier final de 7.186 ménage. Bien qu'aucun membre de notre équipe n'ait été spécialiste de la conception et de la réalisation des enquêtes, nous avons fait de notre mieux pour comprendre la signification du champ pondération de l'IHSI et pour l'appliquer de façon correcte et cohérente dans nos calculs.

Comme on l'a noté, il y avait plusieurs champs de pondération figurant dans le fichier et, une fois encore on a agit par tâtonnements pour recréer plusieurs synthèses des données présentées dans les tableaux du rapport publié en 2003 de l'ECVH afin de déterminer le bon champ de pondération et sa méthode d'utilisation. Une fois le bon champ trouvé, nous avons utilisé cette pondération dans tous nos calculs. Nous n'avons aucun moyen de savoir si ces pondérations équivalent à un échantillon parfaitement prévu, mais, après discussion avec notre contact à l'IHSI, nous pensons que nous avons une représentation suffisamment exacte de la population des ménages d'Haïti.

AJUSTEMENTS NECESSAIRES

En travaillant sur les données de l'ECVH nous avons fait des ajustements pour tenir compte du fait que les données étaient vieilles de plusieurs années. Notre principale préoccupation a été l'actualisation des données de revenu pour tenir compte de l'inflation et de la hausse des flux privés d'envoi d'argent. Nous avons d'abord accru les revenus hors transferts des ménages par un facteur de 3,28 pour refléter l'inflation entre 2001 et 2010, puis nous avons ajusté les transferts reçus d'un facteur de 3,71 pour prendre en compte l'augmentation des transferts libellés en devises et de la dépréciation nominale simultanée de la gourde.[2] En outre, nous avons estimé le revenu total des ménages basé sur la structure ressortant de l'ECVH mais en gourdes courantes 2010. Nous avons alors converti notre tranche de revenus des ménages de classe moyenne de 500 à 4.000 USD en gourdes (entre 20.000 et 160.000 G) et multiplié ces chiffres par 12 mois pour déterminer les limites inférieure et supérieure de l'éventail des revenus annuels de la classe moyenne.

Nous n'avons pas fait d'autres ajustements aux données. Nous avons conscience que la distribution de la population a probablement changé depuis 2001, probablement surtout à cause de l'urbanisation, mais nous n'avons pas eu le sentiment de disposer de suffisamment d'informations pour prendre en compte de ces changements, car il nous aurait fallu adopter un système de pondération totalement différent. Nous avons conscience aussi que – indépendamment du léger biais de échantillon en raison de l'écart d'un certain nombre de réponses – les données peuvent aussi être affectées par une propension des ménages à sous-déclarer leurs revenus. Nous avons donc fait plusieurs tests de sensibilité et nous sommes confiants que même s'il y a une forte sous-déclaration ou sur-déclaration des revenus, nous avons quand même saisi une image de la classe moyenne haïtienne dont l'ordre de grandeur est exact.

Bien que l'ECVH ait quelques biais évidents et que demeurent des questions sur l'exact système de pondération utilisé par l'IHSI et sur les formules et réponses exactes pour certains tableaux de l'ECVH, nous pensons que les fichiers de l'ECVH restent un outil valide. Dans notre analyse nous avons examiné deux autres fichiers plus récents (à savoir le *Vanderbilt Latin American Public Opinion Project* et l'enquête *Global Relief Technology/MIT Lincoln Lab*) mais ni l'un ni l'autre n'offraient le volume d'informations ni le niveau de détail de l'ECVH, notamment les données nécessaires pour faire des estimations concernant les caractéristiques de la classe moyenne. L'ECVH a des faiblesses et est, il faut le reconnaître, un peu ancienne, mais aucun autre fichier ne saisit autant d'informations sur la population haïtienne, notamment le type de détails nécessaires pour comprendre les caractéristiques de la classe moyenne haïtienne.

---

[2] L'IPC est passé de 52,03 en janvier 2001 à 170,8 en janvier 2010. Les transferts reçus sont passés de 581,5 millions d'USD en 2001 à 1.373,2 millions d'USD en 2010 tandis que la gourde s'est dépréciée en termes nominaux de 25 G pour 1 USD à 40 G pour 1 USD.

Annexe B. Types de logements de l'IHSI

Kay atè : Construction se présentant comme une tente dont le toit et les murs sont confondus. La toiture est généralement en chaume, en tâches ou branches de palmier. Le plancher est généralement en terre battue. Un panneau mobile (natte, tâche ou branche de palmier) sert d'ouverture. La cuisine se fait le plus souvent à ciel ouvert.

Taudis : Construction faite principalement de rebuts de matériaux de construction. La toiture est en tâche de palmier, en tôle ondulée ou en carton ; les murs peuvent être en clissage à nu, en bousillage, en tôle de récupération, en déchets de blocs ou en bois de récupération. A l'intérieur du taudis, les séparations sont faites de morceaux de tissu ou de rideaux ou de cartons ; le plancher est presque toujours en terre battue. La cuisine se fait également à ciel ouvert. Ces constructions précaires regroupées forment les bidonvilles situés à la périphérie ou à l'entrée des villes

Ajoupas : Construction type que l'on trouve en milieu rural. La toiture de l'ajoupas est en chaume, tâches ou en branches de palmier. Les murs peuvent être en clissage et bousillage, en roches, en planches de palmiste, en planches ordinaires. L'ajoupas a comme ouvertures des portes en planches à gonds et à crochets. Ce type de bâtiment est beaucoup plus spacieux que les deux types précités. Il a souvent comme annexes une cuisine couverte, un colombier ou une soute. Le plancher est généralement en terre battue

Maison basse : Construction couverte en tôle ou en béton armé, avec des murs extérieurs en planches ou en maçonnerie, brique ou roches mixtes et parpaings. Ces maisons sont à un seul niveau, c'est-à-dire sont dépourvues d'étages. Elles peuvent avoir une cour spacieuse aménagée et un jardin.

Maison à étage : Construction dont le toit est en tôle ou en béton armé. Les murs sont en planches, maçonnerie, bloc, brique. Cette construction, à la différence des maisons basses comporte deux ou plusieurs niveaux. Elles peuvent avoir une cour spacieuse aménagée et un jardin.

Maison à appartements : Dans ce type de construction les unités d'habitation sont déployées dans un espace collectif (unique) et tout à fait indépendantes les unes des autres. On les appelle généralement des appartements. Elles sont séparées par des murs mitoyens, ou sont reliées par un escalier quand elles sont construites en hauteur.

Maison de type colonial (maison pain d'épices) : Ce type de construction a la toiture en ardoise, en tuiles ou en tôle ondulée ; les murs peuvent être épais et d'une certaine hauteur en briques ou

cailloux ou en planches, ou mixtes. Il présente généralement des éléments décoratifs en bois ou en fer forgé. Les planchers sont parfois supportés par des poutres métalliques.

Villa : C'est généralement une construction imposante d'architecture moderne. L'utilisation de l'espace est rationnelle. Elle peut être pourvue d'un jardin et parfois d'une piscine. Elles sont souvent situées en zone de villégiature. La toiture peut être en béton armé, en tuile, fibrociment ou en tôle ondulée. Les planchers sont en carreaux de céramique ou d'argile. Les ouvertures peuvent être en verre, en bois sculpté, protégés par du fer forgé, les étapes du financement du développement permettent d'atteindre les objectifs de développement à long terme.[1]

.

[1] *Ibid.*, p. 29.

Annexe C. Revue de cas de reconstruction après-séisme

NORDRIDGE, CALIFORNIE : IMPORTANCE DES DOMMAGES VERSES PAR LES ASSURANCES

L'expérience de reconstruction après séisme de Nordridge est présentée ici à titre de comparaison avec les catastrophes asiatiques. À Nordridge, en 1994, le coût des réparations des habitations a dépassé de loin celui de la réparation des infrastructures. Pour les locataires dont les appartements ont été endommagés, l'aide immédiate à la location de logements de l'Agence fédérale américaine de gestion des urgences (Federal Emergency Management Agency - FEMA) et la Section 8 du ministère américain du logement et de l'urbanisme (U.S. Department of Housing and Urban Development - HUD) a distribué des bons, valides 2 à 3 mois et renouvelables pendant 18 mois, ont effectivement et rapidement relogé 130.000 familles de classe moyenne et à bas revenus, y compris celles dont le logement n'était pas inhabitable mais était situé près d'un autre gravement endommagé. À cause d'une récession économique à l'époque, le taux de vacance des logements de la région de Los Angeles était élevé, ce qui a facilité un rapide relogement des ménages sinistrés.

Mais, « les propriétaires d'immeubles résidentiels n'ont pas eu la même chance que leurs locataires, après le séisme ».[1] Les systèmes de financement publics n'étaient pas largement disponibles pour ces propriétaires d'immeubles. Les prêts de l'Administration des PME (Small Business Administration - SBA) et du HUD ont bénéficié à moins de la moitié des propriétaires d'immeubles résidentiels endommagés, ce qui a obligé les autres à s'appuyer sur leurs capitaux personnels pour reconstruire. Les propriétaires de logements plus abordables, totalement occupés, se sont généralement qualifiés plus facilement pour les prêts fédéraux à faible taux d'intérêt ou pour ceux de la SBA. Comme les propriétaires/investisseurs de grands immeubles résidentiels ne se qualifiaient ni pour les prêts de la SBA ni pour les autres prêts fédéraux, la Ville de Los Angeles a reçu des subventions dites *Community Development Block Grants* (CBDG) du HUD et des fonds du *HOME Investment Partnership* pour les aider. Les CBDG du HUD ont par ailleurs financé un programme de prêts de relèvement commercial de 24 millions de dollars pour aider à

---

[1] M. C. Comerio, "Housing Issues After Disasters," *Journal of Contingencies et Crisis Management,* 5, 3 (septembre 1997), p. 168.

la reprise économique des entreprises.[2] Trois ans plus tard, les trois-quarts des logements abandonnés avaient été réparés.

Environ 60 % des accédants à la propriété de leur logement avaient une assurance contre les séismes. Pour les aider à la reconstruction, 265.000 de ces propriétaires ont reçu de leur assurance des dommages d'un montant d'en moyenne 30.000 USD ; 74.000 ont bénéficié de prêts à faible taux de la SBA d'un montant moyen de 31.000 USD et 288.000 ont reçu de la FEMA de petits dons (d'en moyenne 3.000 USD) dans le cadre du Programme pour les petites réparations.

Globalement, la moitié des fonds décaissés pour aider la reconstruction des logements de Nordridge ont été versés par des compagnies d'assurance privées, 40 % par la FEMA et la SBA et les dix pourcent restants par le HUD.

Les gouvernements peuvent jouer un rôle crucial en fournissant une meilleure estimation des dommages et des modèles de taux pour soutenir le secteur de l'assurance privée, principale source du financement de la reconstruction. « Les meilleures pratiques de construction, doivent être associées à des stratégies d'atténuation des risques, de meilleures pratiques de prêt et une amélioration du climat de l'assurance privée ».[3] Mais,

> depuis le séisme de Nordridge, l'assurance résidentielle contre les séismes est devenue moins facile à obtenir et plus chère, elle comporte généralement des franchises plus élevées et couvre moins bien (par exemple, les biens mobiliers, les frais de subsistance). La couverture de l'assurance résidentielle contre les séismes ne sera plus une source équivalente de financement de la reconstruction de logements lors de futurs tremblements de terre en Californie.[4]

À retenir de l'expérience de Nordridge :

1. <u>« Excédent » de logements disponibles</u> : Le faible taux d'occupation des logements dans la région de Los Angeles, évidemment dû à une récession économique et la concentration géographique des effets du séisme, ont fait qu'il a été assez facile aux résidents de Nordridge de trouver un nouveau logement et de déménager.

2. <u>Financement privé par les compagnies d'assurance</u> : Bien que les compagnies d'assurance privées soient devenues plus restrictives *après* le séisme de Nordridge, elles ont fourni la moitié des fonds nécessaires à la reconstruction.

3. <u>Financement public pour subventionner les loyers et la reconstruction</u> : Les programmes publics américains, allant des subventions aux loyers jusqu'aux prêts au redémarrage d'entreprises en passant par le logement fédéral et des subventions pour l'aménagement urbain des quartiers, ont facilité la reconstruction.

---

[2] U.S. Government Accountability Office, "Disaster Recovery: Experiences from Past Disasters Offer Insights for Effective Collaboration after Catastrophic Events," GAO-09-811 (Washington, DC, juillet 2009).

[3] Comerio, *op.cit.*, p. 177.

[4] Laurie A. Johnson, *"Kobe and Nordridge Reconstruction: A Look at Outcomes of Varying Public et Private Housing Reconstruction Financing Models,"* présenté à l'Euro-Conférence sur le Changement mondial et la gestion des risques de catastrophes : Risques sismiques en Europe, Institut international pour l'analyse appliquée des systèmes, IIASA, Laxenburg, Autriche (2000), p. 7.

MANAGUA, NICARAGUA : RECONSTRUCTION MENEE PAR UN ÉTAT FORT AVEC DOMMAGES VERSES PAR LES ASSURANCES

Tard, le soir du 23 décembre 1972, Managua, capitale du Nicaragua, a été touchée par un violent séisme et plusieurs fortes répliques. Un document de janvier 1973 du programme de prêts de l'USAID, établi à la suite de l'approbation d'un prêt d'urgence de 15 millions d'USD à l'État du Nicaragua,[5] décrit ainsi les effets du séisme :

> Le séisme qui a frappé Managua ... est unique plusieurs égards. ... c'est la première capitale gravement endommagé par une catastrophe naturelle depuis Tokyo en 1923. Selon les estimations officielles, sur une superficie urbaine d'environ 33 km², 13 ont été complètement détruits et 14 endommagés à plus de 25 %. Seuls 6 km² n'ont pas eu de graves dommages. La zone pratiquement totalement sinistrée comportait le centre-ville, siège de l'État et cœur du commerce et de la finance. Heureusement, il y a eu assez peu de dommages (moins de 15 % de destruction totale) pour l'industrie située sur les principales routes d'accès à la ville. L'agriculture et les produits agricoles, qui représentaient plus de 70 % des exportations du pays en 1972, n'ont pratiquement pas été touchés par le séisme...
>
> On estime que 95 % des activités (petites fabriques, ateliers et activités de service) du centre-ville ont été détruits... Quatre hôpitaux totalisant 1.650 lits ont été détruits... une superficie estimée à 400.000 m² de bâtiments commerciaux et entrepôts ont été ruinés... Sept cent quarante salles de classe - environ 65 % du parc total de Managua – ont été détruites et 50.000 personnes ont perdu leur emploi, au moins temporairement.
>
> Un mois après le séisme il y a un peu partout des signes de reconstruction et de lutte pour revenir à la normalité : les services essentiel tels que l'eau et l'électricité ont été restaurés dans toutes les zones habitées de Managua... le téléphone marche dans à peu près 80 % de la ville actuelle ; les supermarchés, boutiques et entreprises des zones extérieures rouvrent ; la livraison à domicile des produits laitiers, du gaz en bonbonnes et du coca-cola a été rétablie ; les restaurants, les snack bars et les drive-in sont ouverts et fréquentés à l'heure du déjeuner et les ordures sont ramassées tous les jours. Ce n'est que lorsque l'on rentre dans la zone interdite de 589 pâtés de maison qui constituait le centre-ville de Managua qu'on a un sentiment de catastrophe.

Sur la base de ce document et d'autres recueillis lors d'une récente visite à Managua et d'entretiens avec des informateurs compétents qui ont participé à la reconstruction de Managua, nous présentons ici les similitudes et différences entre les calamités qui ont frappé Managua en 1972 et Port-au-Prince en 2010.

Similitudes : les deux séismes on largement détruit la capitale et le siège du pouvoir de ces pays. Le nombre de personnes touchées, par rapport à la population totale, a été également massif, bien que le nombre de morts à Port-au-Prince ait été beaucoup plus grand, même proportionnellement Dans ces deux pays une énorme proportion des habitants s'est retrouvée subitement sans-abri.

---

[5] U.S. Department of State, Agency for International Development, "Memorandum for the Development Loan Committee." AID-DLC-P-1062 (31 janvier 1973).

À noter dans l'expérience nicaraguayenne :

1. Préservation de la base économique, des emplois et des revenus : à l'exception d'environ 50.000 personnes dont les moyens d'existence ont été directement affectés par le séisme, l'essentiel de l'économie nicaraguayenne a continué de marcher après le séisme et d'offrir des emplois et les revenus nécessaires aux familles pour faire des plans à long terme. Le boom de la construction qui s'est produit en conséquence a créé de nombreux nouveaux emplois, qui à leur tour ont dynamisé l'économie et rendu possible la planification et le financement à long terme.[6]

2. État fort (pas forcément honnête) : Peu après le séisme, le pouvoir nicaraguayen s'est remis sur pied sous la forme d'un triumvirat d'urgence, la « Junte pour la reconstruction nationale », dirigée par l'ancien (et futur) président, le Général Anastasio Somoza Debayle, qui était aussi chef des armées. Cette junte avait une autorité sans conteste sur la plupart des aspects de la vie civile du Nicaragua à l'époque, y compris le processus de reconstruction.

3. Terrain et topographie favorables : Managua se trouve sur un terrain en pente douce adjacent au lac Managua (également appelé Xolotlán). À l'extérieur de l'ancien centre-ville endommagé, il était assez facile pour le gouvernement et les constructeurs privés d'aménager de vastes zones pour les infrastructures, le logement et la construction commerciale. L'eau potable est abondante et à proximité.

4. Décisions rapides et énergiques concernant l'occupation des sols et le réaménagement : Peu après le séisme, l'aménageur/constructeur mexicain Deplan, S.A., dirigé par l'architecte renommé Mario Pani, a été choisi pour conseiller le gouvernement sur la reconstruction en général et pour dresser un Plan directeur de la reconstruction du centre-ville.

   Motivé, a-t-on dit, au moins en partie par le souhait de la société et des responsables publics d'ouvrir des terrains jusque là vierges à la spéculation et au profit à l'extérieur du centre-ville, le pouvoir a adopté et fait strictement respecter très tôt la décision de barricader la zone sinistrée et d'interdire la reconstruction spontanée dans l'ancienne ville. Cette décision a fortement scandalisé les propriétaires immobiliers de toutes sortes qui avaient espéré reprendre et reconstruire leurs propriétés dans l'ancien centre-ville de 589 pâtés. À l'exception d'assez petites zones immédiatement adjacentes aux grandes failles, la plus part de ces pâtés auraient pu être reconstruites facilement en respectant les normes de construction antisismiques appropriées, telles que celles du code d'urbanisme de Californie. Celui-ci, en fait, a été adopté au Nicaragua après 1972. Le Plan directeur de Managua, qui aurait pu permettre une reconstruction ordonnées de l'ancien centre-ville, a été retardé de plusieurs années. Finalement, un plan a été présenté qui ne prévoyait que la construction d'immeubles publics dans l'ancien centre, accompagnée de larges zones conçues pour constituer des parcs et autres « zones vertes » permanentes. Les anciens propriétaires qui ont perdu leurs biens dans le centre n'ont jamais été dédommagés.

---

[6] Notez que ce boom de l'emploi après catastrophe est fréquent et dure généralement entre un et trois ans après l'événement.

Quelles qu'aient été ses conséquences malheureuses pour les anciens propriétaires, la décision précoce de fermer le vieux centre-ville et de limiter les nouvelles constructions à d'anciennes banlieues a grandement simplifié et accéléré la reconstruction. Les innombrables problèmes et retards qu'auraient connu la reconstruction dans l'ancienne ville — en ce qui concerne, par exemple, l'établissement des droits de passage pour les nouvelles infrastructures, l'application des droits d'expropriation, la détermination de la juste valeur des propriétés, l'indemnisation des anciens propriétaires, l'authentification des titres de propriété, l'enregistrement des titres, etc.— ont été pratiquement éliminés par cette audacieuse décision.

La Junte a exercé son autorité sur le processus de reconstruction au moyen du *Programa de Reconstrucción de Acción Inmediata*, qui a tracé les nouvelles zones de développement pour la reconstruction privée, leur fourni des écoles et des dispensaires et a fixé l'endroit où installer les zones commerciales et les autres infrastructures et équipements sociaux.

5. Existence d'entreprises privées du bâtiment expérimentées : En 1972, le Nicaragua disposait d'un secteur de la construction raisonnablement mûr ayant une forte expérience de la construction d'ensembles de logements pour les revenus moyens et inférieurs. Cette maturité et cette expérience peuvent être attribuées, au moins en partie, à l'aide de l'USAID, pendant les années 60, sous la forme de garanties de prêts au logement, qui ont été mises à profit pour financer la construction de grands ensembles de logements pour les revenus moyens et inférieurs à Managua (comme la *Colonia Centroamérica* et *La Salvadorita*, qui ont atteint ensemble un nombre d'environ 15.000 logements). Après le séisme, l'USAID a continué à fournir un niveau similaire d'aide aux promoteurs privés des projets *Las Américas* et *Las Mercedes*.

6. Existence d'une importante industrie des matériaux de construction : En 1972, le Nicaragua disposait déjà d'importantes sociétés fabriquant des structures métalliques, du ciment, des parpaings, des fenêtres en bois et en et alu et des huisseries en bois, des installations sanitaires en céramique, des appareils d'éclairage, etc. Avec les gros volumes de financement qui sont venus de sources privées et publiques pour la reconstruction, ces sociétés ont pu se développer rapidement pour satisfaire la demande destinées à la reconstruction.

7. Sociétés de financement du logement bien établies : Ici encore, avec une aide substantielle de l'USAID, le Nicaragua avait développé un secteur florissant de l'épargne et des prêts au logement, qui comprenait 5 ou 6 grands acteurs privés en plus de la banque publique de prêt au logement, la BAVINIC. Avec la reprise de l'emploi et la concrétisation des financements à long terme d'origine tant privée que publique, le secteur du prêt au logement a été capable de répondre rapidement aux besoins des promoteurs privés et des acheteurs de biens immobiliers tant résidentiels que commerciaux.

8. Forte couverture d'assurance des logements de la classe moyenne et des propriétés commerciales : Une des découvertes les plus intéressantes de notre étude de la reconstruction de Managua après le séisme a été l'importance de l'implication des assureurs multirisques privés dans le financement de la reconstruction. Résultant du développement de grands ensembles de logements pour les revenus moyens et inférieurs et financés par le secteur privé pendant les années 60, comme on l'a vu, il y a eu un développement de toute la gamme des produits

d'assurance vie et multirisques nécessaires pour soutenir le prêt hypothécaire résidentiel à long terme. Des informateurs nous ont dit, à notre grande surprise, que pratiquement tous les logements construits dans les nouveaux ensembles des années 60 et environ 60 % des biens immobiliers résidentiels et commerciaux qui existaient dans l'ancien centre-ville étaient très bien couverts contre les risques sismiques. Les assureurs locaux étaient presque entièrement réassurés à l'étranger aux États-Unis et en Europe et ont été capables de régler les sinistres, dans de nombreux cas à la valeur de remplacement des biens sinistrés.

De cette façon, selon un ancien ministre de la Construction et des Transports et un grand architecte nicaraguayen qui fut très impliqué dans la reconstruction, environ 900 millions d'USD de dommages ont été payés par les assureurs au Nicaragua en 1973 et 1974 et cela a suscité un boom de la construction ces années-là. Les logements des ménages à revenu intermédiaire et supérieur de Managua ont été essentiellement reconstruits par le secteur privé avec des financements privés.

CHILI : L'AVANTAGE DE 50 ANS D'EXPERIENCE D'ATTENUATION DES EFFETS DES SEISMES

Le Chili est sur le bord de la cuvette Pacifique, que l'on appelle le « Cercle de feu » car une part importante des plus grands séismes mondiaux s'y produit. Le plus fort séisme jamais enregistré au XXe siècle et à ce jour – a été celui de magnitude 9.5 qui a frappé Concepción, seconde ville du Chili, le 22 mai 1960. Quelques 320 kilomètres au sud de la capitale Santiago, la faille impliquée s'est rompue et causé d'énormes destructions entraînant la perte de nombreuses vies humaines et la destruction de nombreux biens. En outre il y a eu plus d'une douzaine de répliques de magnitude 6 ou plus et un tsunami qui a causé d'importants dégâts à Valdivia, ville portuaire située à plusieurs centaines de kilomètres au sud de Concepción. Il y a eu plus de 5.000 morts et de 3.000 blessés et les dégâts ont été estimés à plus de 400 millions d'USD.[7]

Ce séisme de 1960 a conduit les Chiliens à envisager des processus « d'atténuation »des impacts pour réduire les futures pertes de vies humaines et les dégâts matériels causés par ces catastrophes.[8] En particulier, les autorités municipales et nationales ont élaboré et mis en œuvre de nouveaux codes d'urbanisme et de nouvelles normes de construction. Le respect de normes plus exigeantes dans la construction, dans l'ensemble du pays, au cours du dernier demi-siècle permet de comprendre pourquoi le séisme de février 2010 au Chili a causé moins de 500 morts[9] , bien qu'il ait été d'une magnitude de 8.8 et que son emplacement ait été pratiquement dans la même zone du Chili que celui qui avait frappé un demi-siècle plutôt.

Alors que l'on estimait que deux millions de Chiliens avaient été affectés par le séisme de 2010, la Présidente chilienne, Mme Bachelet, a d'abord déclaré que son pays n'avait pas besoins d'aide in-

---

[7] Angus M. Gunn, Chile Earthquake *Encyclopedia of Disasters, Environmental Disasters and Human Tragedies,* Volume 2 (Westport, CT: Greenwood Press, 2008).

[8] Ronald S. Parker, "Single-Family Housing: The Window of Opportunity for Mitigation Following Natural Disaster" et Howard Kunreuther, "Incentives for Mitigation Investment and More Effective Risk Management: The Need for Public-Private Partnerships," *Managing Disaster Risk in Emerging Economies,* Série Gestion des risques de catastrophes, N°. 2 (Washington, DC: Banque mondiale, 2000).

[9] USAID, Bureau for Democracy, Conflict et Humanitarian Assistance, Office of U. S. Foreign Disaster Assistance, "Chile Earthquake," *Fact Sheet #18, Fiscal Year (FY) 2010* (Washington, DC, 8 avril 2010).

ternationale. Un « état de catastrophe » a été déclaré pour que l'armée chilienne prenne le contrôle des zones dévastées et faire cesser les pillages et les désordres publics. En une question de jours et de semaines, le gouvernement a conclu des accords avec les grandes chaînes de supermarchés pour qu'elles distribuent aux populations affectées par le séisme des produits alimentaires essentiels qu'elles avaient en stock. Le métro de Santiago remarchait en partie dès le lendemain du séisme et totalement le jour suivant. Quelques jours après le séisme, l'activité du port central de San Antonio avait retrouvé 80 % de sa capacité. L'aéroport international de Santiago n'a été fermé que pendant 24 heures et les lignes aériennes commerciales ont repris leur service normal quelques jours après.

Quelques semaines après le séisme de février 2010, le Gouvernement chilien (GC) a annoncé un plan de quatre ans de près de 8,43 milliards d'USD pour la reconstruction intégrale. En outre, les contributions du secteur privé et des compagnies d'assurance aideront à répondre aux besoins de la reconstruction. Le GC a identifié les problèmes d'endettement interne et extérieur, les hausses d'impôts, et créé un fonds offshore et un fonds appuyé sur le produit de l'exploitation des mines de cuivre pour financer la reconstruction. Pour le logement, il a annoncé moins d'un mois après le séisme de février son plan *Chile Unido Reconstruye Mejor* (Le Chili uni reconstruit mieux), plan public de reconstruction de logements conçu pour aider les ménages affectés par le séisme et le tsunami. Ce programme offrira des subventions au logement pour la reconstruction de nouveaux logements et la réhabilitation de ceux qui ont été endommagés en 2010 et 2011. Ce plan de reconstruction devrait coûter 2,5 milliards à l'État chilien et aider 196.000 ménages touchés.[10]

Du point de vue de la capacité à rebondir, bien des pays pourraient souhaiter imiter le Chili quand à la vitesse du relèvement après un séisme dévastateur.[11] Mais, il a fallu au peuple chilien un demi-siècle d'apprentissage. Il faut franchir de nombreuses étapes pour en arriver au point où en sont les Chiliens. Ces étapes sont connues et utilisées par ceux qui ont élaboré le *Plan d'action pour la reconstruction et le développement national d'Haïti.*

De l'expérience chilienne, on retiendra les points suivants :

- <u>Préservation de la base économique, des emplois et des revenus</u> : Même si Concepción était la seconde ville du Chili en 1960 et était devenue une grande aire métropolitaine de plus de 900.000 habitants en 2010, l'économie du Chili est géographiquement dispersée. Les activités économiques, industrielles et financières sont dispersés entre un grand nombre de villes, les activités agricoles sont situées dans la vaste Vallée centrale, le tourisme est actif dans une série de villages et villes côtières et des sites situés dans les montages andines, tandis que les mines de cuivre se situent dans le nord. De nombreux nouveaux emplois ont été créés après les séismes de 1960 et 2010 et sa base économique diversifiée a rendu le Chili moins vulnérable et lui a permis de revenir à la normale rapidement après des catastrophes dévastatrices telles que les séismes de 1960 et 2010.

---

[10] USAID, "Chile Earthquake," *op.cit.*

[11] Isabelle Maret et James Amdal, "Stakeholder participation in post-disaster reconstruction programs—New Orleans' Lakeview: a case study," et Lee Bosher, "The Importance of Institutional and Community Resilience in Post-Disaster Reconstruction," in G. Lizarralde, C. Johnson et C. Davidson, eds., *Rebuilding After Disasters: From Emergency to Sustainability* (Londres et New York: Spon Press, 2010).

- Gouvernance démocratique : à l'exception de quelques périodes, le Chili a généralement joui d'une tradition de régime démocratique. Les pouvoirs publics chiliens au niveau tant local que national sont régulièrement élus, sauf pendant les périodes de dictature telles que le régime Pinochet. Les collectivités locales et le ministère national du logement et de l'urbanisme (MINVU) ont élaboré des mesures d'atténuation des risques telles que de nouveaux codes d'urbanisme et des normes de construction renforcées applicables dans tout le pays. Entre les séismes de 1960 et de 2010, les Chiliens ont eu de multiples occasions de perfectionner les codes et les normes pour intégrer les nouvelles techniques, les nouveaux matériaux de construction et les situations relatives au processus de reconstruction.
- Terrain et topographie : Soumis aux constants séismes du Cercle de feu, les Chiliens de chaque génération, comme les Californiens, vivent constamment avec la crainte du « Grand Séisme ». C'est probablement pourquoi après la mort de 5.000 Chiliens dans le séisme de 1960, les dirigeants locaux et nationaux ont pris conscience de la nécessité d'élaborer des codes et des normes pour imposer la construction de maisons et d'immeubles plus sûrs. Ils ont été pionniers dans les mesures d'atténuation des risques avant qu'elles ne soient popularisées et deviennent une meilleure pratique mondiale.[12]
- Existence d'architectes et de constructeurs formés et éduqués : Des architectes et des ingénieurs compétents sont sortis des universités chiliennes pendant les années 60 et beaucoup ont été embauchés pour le Programme d'assistance technique aux municipalités du MINVU. Mais, les universités chiliennes n'avaient pas de programme de formation à la planification urbaine. Le gouvernement chilien a donc demandé au *Peace Corps* américain de lui fournir des contingents d'urbanistes ayant un diplôme américain pour être jumelés avec les architectes chiliens dans le cadre du Programme du MINVU d'assistance technique aux municipalités afin de leur faire profiter de leurs connaissances et de les former.
- Répondre aux besoins de logements abordables par la construction de noyaux de logement : Pour répondre à l'insuffisance de l'offre de logements à prix abordable, les Chiliens se sont intéressés dans les années 60 et 70 à la mise en œuvre de systèmes d'autoconstruction de logements et les ont perfectionnés. Dans ces systèmes un noyau de logement extensible est construit sur une parcelle raccordée aux réseaux et est donné à une famille pauvre avec le titre de propriété. Les revenus croissant et les familles s'agrandissant, les propriétaires achètent des matériaux de construction pour ajouter de nouvelles pièces au noyau initial. Des blocs de béton armé remplacent les minces bardages de planche et parfois un second étage est ajouté. Arbres, fleurs, gazons et trottoirs transforment les quartiers en quelques années en communautés dynamiques, aux rues goudronnées et éclairées, dotées d'écoles, de terrains de sport, des centres de quartier et de centres commerciaux.
- Disponibilité d'amples financements publics pour le logement : Dès avant le séisme de 1960, le Chili avait créé la Société du Logement et la Banque publique chilienne et adopté, en 1953, la loi relative à la Planification urbaine et à la Construction. En 1965, des ins-

---

[12] Parker et Kunreuther, *op.cit.*

titutions comme le MINVU, la Société du logement (CORVI), la Société des Services à l'habitat (CORHABIT) et la Société pour l'amélioration urbaine (CORMU) furent créées pour financer et réaliser des programmes d'action en faveur du logement et de l'urbanisme. Une Caisse d'Épargne et de Prêt fut créée en 1973 et le Service régional du logement et de l'urbanisme (SERVIU) fut créé en 1976. En 2006, i.e., avant le séisme de 2010, le gouvernement a adopté une nouvelle politique du logement qui : (a) a créé le Fonds de solidarité du logement pour financer les besoins des pauvres ; (b) subventionne les loyers ; (c) définit les améliorations de qualité de la construction qualité et (d) fixe les normes minimales des programmes de logement.[13]

- Logement de la classe moyenne : Parallèlement aux actions publiques susmentionnées, des familles ouvrières et de classe moyenne chiliennes se sont efforcées de satisfaire par elles-mêmes leurs besoins de logement : le mouvement des Coopératives de logement était lancé. Des familles se regroupent pour fonder une coopérative, trouvent un terrain libre à vendre et réunissent le financement. Par ce moyen, des programmes de centaines et de milliers de maisons ont été construits à divers endroits dans l'ensemble de l'Aire métropolitaine de Santiago et dans d'autres villes et bourgs du Chili.

YOGYAKARTA, INDONESIE : L'URGENCE D'ABRITER DES SINISTRES

Malgré un très haut degré d'urbanisation de la Province de Yogyakarta, dans l'île de Java, ce sont surtout des villages ruraux très peuplés – où les habitations consistaient le plus souvent de bâtisses aux murs de briques, serrées les unes contre les autres – qui ont été gravement touchés par le séisme de mai 2006.[14] Bien qu'il y ait eu beaucoup moins de morts, il y a eu trois fois plus de sans-abri à Yogyakarta qu'à Aceh après le tsunami.

Près des quatre-cinquièmes du financement de la reconstruction a été fourni par le Gouvernement indonésien (GI), puis il y a eu les institutions multilatérales (12 %), les collectivités publiques provinciales et locales, des ONG et des agences d'aide bilatérale.[15] Le Fonds de reconstruction de Java (FRJ) gère des fonds promis par le Canada, le Danemark, la Commission européenne (CE), la Finlande, les Pays-Bas et le Royaume-Uni, et est gouverné par un Comité de direction qui est coprésidé par les administrateurs représentants le GI, la CE et la Banque mondiale. Le secteur du logement a reçu les trois quarts des fonds. Alors que la Province centrale de Java a distribué les fonds au moyen de subventions à l'hébergement équitablement distribuées entre les ménages affectés, la Province de Yogyakarta a opté pour des subventions à des communautés afin de prioriser les besoins de financement.

Un an plus tard, 230.000 ménages avaient reçu une forme ou une autre d'aide au logement et près de 150.000 maisons (la moitié du nombre nécessaire) avaient été reconstruites.[16,17] Le FRJ a per-

---

[13] Gouvernement du Chili, Ministère du logement et de l'Urbanisme (MINVU), Histoire.

[14] J. Leitmann, "Cities et Calamities," *Journal of Urban Health*, 84, 1 (2007): i144-i153.

[15] Java Reconstruction Fund, Progress Report 2007, One Year After the Java Earthquake et Tsunami: Reconstruction Achievements et the Results of the Java Reconstruction Fund. (Jakarta, 2007).

[16] JRF, *Ibid.*

[17] Une étude a noté que, dans certains cas, les ménages survivants se scindent en de multiples sous-unités pour avoir droit à davantage des subventions, puis se réunissant une fois que les dons ont été obtenus. T.

mis une grande rapidité de la réponse par rapport à Aceh et Nias où il n'y avait encore que 45 % de maisons reconstruites *deux* ans après la catastrophe. Mais, avec l'accélération de la reconstruction, il faut une surveillance pour veiller au respect des normes de construction, notamment antisismiques.

De l'expérience de Yogyakarta il faut retenir les points suivants :

- De nombreux matériaux de construction, restés sur place, étaient récupérables.
- Les abris provisoires ont fourni des matériaux pour la construction de logements permanents.
- Les pouvoirs publics ont été moins impuissants.
- Il n'y a pas eu de flambée des prix, comme celle qui a sévi après le tsunami d'Aceh/Nias.

Une évaluation indépendante réalisée conjointement par 4 ONG un an plus tard a constaté que le retour à la normale était bien engagé, mais que des hébergements temporaires à des normes inférieures aux minimaux SPHERE étaient encore habités par quelques 40.000 familles.[18] Le GI a fourni des subsides aux familles dont les maisons avaient été détruites et demandé aux ONG de ne pas fournir de logements permanents, compte tenu des enseignements tirés d'Aceh concernant les coûts et le temps nécessaire. Un groupe, CARE, a fourni des bons pour l'achat de matériaux de construction auprès de fournisseurs locaux. La plupart des ONG n'ont pas offert de l'argent en échange de travail, car la plupart des familles étaient soutenues par leurs voisins et des volontaires locaux. L'évaluation note :

> La Banque mondiale estime que peut-être 50 % des financements pour la reconstruction de Yogyakarta a pu venir de sources privées, y compris l'épargne des ménages et les dommages touchés des assurances. Cette question des contributions financières privées devrait être creusée pour mieux comprendre comment traiter ces fonds de façon plus efficace dans les catastrophes futures.[19]

KOBE, JAPON : DEGATS MATERIELS MASSIFS ET RETARDS DANS LA RECONSTRUCTION

Bien que le nombre de morts ait été moins important que dans la plus part des autres exemples étudiés ici, les dégâts matériels provoqués par le Grand Séisme de Hanshin de 1995, centré sur Kobe, au Japon, surpassent tous les autres. Ses effets ont touché surtout les habitants âgés à faible revenu des quartiers centraux déshérités.[20] Les bénéficiaires de l'aide sociale ont eu cinq fois plus de risque de mourir pendant et après le séisme que le reste de la population.[21]

Hayashi et al., "A Study on Residents' Strategy for Housing Reconstruction After the 2006 Central Java Earthquake" (Pas de date).

[18] P. Wilson et D. Reilly, *CARE, Catholic Relief Services, Save the Children et World Vision Indonesia: Joint Evaluation of Their Responses to the Yogyakarta Earthquake,* évaluation indépendante (2007).

[19] JRF, *op.cit.*, p. 44.

[20] R. Shaw et K. Goda, "From Disaster to Sustainable Civil Society: The Kobe Experience," *Disasters,* 28, 1 (2004): 16-40.

[21] D. P. Aldrich, "The power of people: social capital's role in recovery from the 1995 Kobe quake." *Natural Hazards.* Publié en ligne 18 août 2010.

Le retour à la normale a été lent. Plus d'un an après la catastrophe, il état encore fréquent que les sinistrés habitent dans des logements provisoires. Les perspectives de reprise à court ou moyen terme ont été réduites à cause du faible taux de couverture par les assurances (environ 7 % seulement des propriétaires de maisons) et parce que les dommages versés ont été plafonnés à 50 % de la valeur de la structure.[22] Deux ans après l'événement, bien que des terrains aient été acquis, la reconstruction n'avait pas commencé et les obligations émises pour la financer n'avaient pas été placées.

Il a fallu deux ans pour déblayer totalement les décombres.[23] Environ 45.000 personnes vivaient encore dans des structures provisoires 3 ans ½ après. À la mi-1998 des logements publics pour 38.600 d'entre eux étaient presque achevés. Le gouvernement japonais (GJ) n'a offert d'un dédommagement minime aux sinistrés pour éviter le « risque moral » à savoir l'encouragement à la construction de maisons dans les zones à risque. Plusieurs années après le séisme, Horwich a constaté que les lois sur l'occupation des sols et les politiques de taxation foncière n'encourageaient toujours pas la construction sur des sols stables plutôt que sur des terrains reconquis, moins sûrs.

De grands projets antérieurs de construction de logements et de réaménagement urbain ont été accélérés et mis en œuvre après le séisme. La ville a lancé un Plan triennal de Reconstruction pour construire 31.000 logements privés (dont 4.600 subventionnés), 16.000 logements publics, 13.500 logements semi-publics, 6.900 logements à louer et 4.000 logements liés au réaménagement.[24]

L'État a fourni près de 60 milliards d'USD de financements dans les trois ans qui ont suivi le séisme pour couvrir le coût de la reconstruction des infrastructures, des logements et des équipements. Il a aussi financé un programme de prêts aux collectivités territoriales pour qu'elles fassent des prêts à 10 ans pour des reconstructions non financées autrement.[25] En mars 1998 plus de 120.000 nouveaux logements avaient été construits ; en 2005, le chiffre était monté à 220.000, soit davantage que le nombre de logements qui avaient été détruits.[26]

Johnson a conclu ceci :

> Il y a plusieurs raisons possibles à l'augmentation de la densité résidentielle, après la catastrophe… la complexité des structures de propriété, aggravée par les processus de remembrement et par l'insuffisance de ressources privées, venant d'une politique du logement trop réactive (notamment à l'égard des coopératives de logement et des copropriétés). Les autorités ont utilisé des primes à la densité pour indemniser les expropriés, mais n'ont pas pris en compte l'augmentation des densités globales des quartiers. Les politiques et programmes publics pour la reconstruction privée de logements ont tendu à favoriser la reconstruction intégrale ; il y a eu moins de fonds pour les réhabilitations, ce qui a poussé à la démolition des bâtiments endommagés.

---

[22] Comerio, *op.cit.*

[23] G. Horwich, "Economic Lessons of the Kobe Earthquake," *Economic Development and Cultural Change*, 48 (Avril 2000): 521–542.

[24] Johnson, *op.cit.*, p. 7.

[25] U.S. Government Accountability Office, "Catastrophe Recovery: Experiences from Past Disasters Offer Insights for Effective Collaboration after Catastrophic Events," GAO-09-811 (Washington, DC, July 2009).

[26] USGAO, *Ibid.*

> Les urbanistes publics et les plans d'occupation des sols des quartiers ont été cruciaux pour le maintien de la continuité des quartiers sur toute la période de la reconstruction.[27]

En outre, le capital social, à savoir « les ressources à la disposition des ménages au travers de leurs réseaux sociaux » – a été un facteur déterminant du relèvement de Kobe.[28] Les ménages ayant des relations se sont appuyés sur les indemnités versées par les assurances et sur des ressources informelles et ont été mieux à même de plaider pour obtenir des aides publiques. Des exemples d'action collective sont signalés, de la part de voisins des copropriétés qui ont conçu et construit de nouveaux logements coopératifs pour d'anciens voisins qui possédaient leur maison et ont opté pour la construction coopérative après le séisme. L'expérience de Kobe, selon Aldrich, montre que les décideurs, après une catastrophe, doivent non seulement veiller à la reconstruction des infrastructures, mais encore porter attention à la dimension réseaux sociaux qui permet d'assurer la réussite de la reconstruction.

MEXICO : RECONSTRUCTION APPUYEE SUR DES SYSTEMES ELABORES DE FINANCEMENT COMMERCIAL ET PUBLIC

Mexico, l'une des mégalopoles mondiales dont la population est passée de 3 à 11,9 millions et est passée du quatorzième au troisième rang des villes les plus peuplée entre 1950 et 1975,[29] était bien placée pour subir de lourdes pertes, en vies humaines et en destructions, lors d'un séisme dévastateur de magnitude 8.1, comme celui qui l'a frappée en 1985. Il s'est agi, en fait, d'une série de quatre séismes : un de magnitude 5.2 s'est produit en mai 1985, puis il y a eu le plus puissant le 19 septembre 1985 et enfin il y a eu deux répliques, une de magnitude 7.5 le 20 septembre 1985 et une de magnitude 7.0 le 30 avril 1986. Pourtant il n'y a eu que 10.000 morts, peu par comparaisons aux 300.000 d'Haïti.

Le centre-ville de Mexico a été construit sur le fond sédimentaire fait de limon et d'argile volcanique d'un ancien lac où les mouvements sismiques ont été amplifiés. Pourtant 80 % des dommages ont été confinés à quatre quartiers de l'ouest de la zone lacustre allant de Tlatelolco au nord au Viaducto Miguel Aleman au sud et du Parc Chapultepec à l'ouest jusqu'à une faible distance de la place principale Zocalo à l'est. Les données sur l'ampleur des dommages matériels varient,[30] mais ils ont été concentrés dans le centre commerçant de la ville, sans toucher beaucoup la périphérie résidentielle.

Nous limiterons notre analyse à la façon dont les dégâts causés par le séisme de 1985 aux immeubles et aux habitations ont été minimisés, afin de déterminer les meilleures pratiques qui

---

[27] Johnson, *op.cit.*, p. 7.

[28] Daniel P. Aldrich, "The power of people: social capital's role in recovery from the 1995 Kobe earthquake," *Natural Hazards* (online 18 August 2010).

[29] S. Puente, "Social Vulnerability to Disasters in Mexico City: An Assessment Method," *Crucibles of Hazard: Mega-Cities and Disasters in Transition* (Tokyo: United Nations University Press, 1999).

[30] Pour une source, il ya eu 80.000 sans-abri, tandis que pour une autre, il y eu 30.000 logements totalement détruits et 68.000 endommagés. Le nombre des immeubles endommagés ou totalement détruits dans l'ensemble de la ville va de 1.970 à 2.831 et à 5.700, selon les sources.

pourraient être prises en compte dans la reconstruction de Port-au-Prince. Soulignons les différences et les similitudes.

Retenons de l'expérience de Mexico les points suivants :

1. Préservation de la base économique, des emplois et des revenus : Les chiffres montrent une transformation complexe de la structure industrielle du Mexique. Au milieu des années 70, bien avant le séisme de 1985, le montant du capital investi et le nombre de résidents ont commencé à baisser dans l'Aire métropolitaine de Mexico (AMM). Entre 1940 et 1970, la base économique de la ville s'est transformée pour laisser place à une prolifération d'entreprise de petite taille utilisant une main d'œuvre mal payée. Des entreprises plus industrielles se sont crées dans l'AMM, mais les actifs effectifs dans l'AMM ont diminué du fait d'une délocalisation des investissements dans d'autres régions du pays. De ce fait, les activités économiques ont été sérieusement affectées dans les quatre quartiers du centre qui ont subi 80 % des destructions du séisme, mais cela n'a pas altéré fortement le paysage économique national.

2. Réponse de l'État : Le séisme de Mexico a créé de nombreux problèmes pour le Parti révolutionnaire institutionnel (PRI) au pouvoir. La réponse du gouvernement au séisme, vue comme à la fois autoritaire et incompétente, a été largement critiquée. L'armée a été déployée pour patrouiller dans les rues afin d'empêcher les pillages après l'imposition d'un couvre-feu et le sauvetage des victimes prisonnières des décombres. Le choix des victimes aidées semble avoir été dicté par leur relation avec le PRI. Comme la plupart des immeubles qui se sont effondrés étaient des ensembles publics de construction récente, le gouvernement a été blâmé pour la mauvaise gestion et la corruption lors de leur construction. Dès que le gouvernement a pris conscience qu'il ne pourrait résoudre la crise seul avec les institutions en place telles que le Ministère de l'Aménagement urbain et de l'Écologie (SEDUE), il a ouvert, à regret, le processus à des associations de sans-abri des quartiers pauvres, même si elles appartenaient à des groupes politiques d'opposition que le PRI ne voulait pas aider.

3. Codes de construction stricts : Avant un séisme de 1957, Mexico n'avait pas de code d'urbanisme pour régir les nouvelles constructions et leur imposer des normes antisismiques. Des réglementations ont été adoptées cette années-là et d'autres encore en 1976 après qu'un nouveau séisme plus violent ait secoué la ville. Mais, aucune de ces règles ne prenait en compte des événements de l'ampleur du séisme de 1985. De ce fait, la majorité des immeubles gravement endommagés par ce dernier avait été construite entre 1957 et 1976, période pendant laquelle on construisait des immeubles de six à quinze étages. Les immeubles construits au cours de cette période, où des règles de construction plus strictes étaient en vigueur ont été moins endommagés, bien qu'ils n'aient pas été conçus pour résister à des secousses de la violence de celle de 1985.

4. Réponse des communautés : Les plus gravement touchés par les catastrophes naturelles tendent à être ceux qui vivent dans les quartiers pauvres, dans les pires conditions. Les quartiers extérieurs entourant Mexico étaient des banlieues tentaculaires de maisons basses mal construites, manquant d'infrastructures et dont les activités de services étaient orientées vers la production. Nombre de ces banlieues étaient peuplées de squatters ; l'occupation du sol s'était étendue de façon indiscriminée sur des terres à haute productivité agricole et à faible résistance sismique. Les zones occupées illicitement étaient généralement mal desservies et vulnérables aux catastrophes. Les habitations étaient de mauvaise qualité et avaient été

agrandies ou améliorées par leurs occupants avec « les moyens du bord ». On ne s'était guère soucié de règles d'urbanisme ou de normes de construction. Un meilleur accès à l'information grâce à une meilleure éducation aurait pu compenser certains désavantages de ces populations.[31]

Comme le gouvernement a tardé à réagir pour aider les sans-abri à s'organiser, après le séisme de 1985, des associations spontanées sont apparues. Par exemple, trois grandes associations efficaces de familles ouvrières et pauvres dont les maisons s'étaient totalement effondrées se sont regroupées pour créer la CUD, la Coordination des sans-abri. Ces mouvements populaires ont uni leurs efforts pour obtenir des concessions du SEDUE et finalement du Président mexicain pour répondre à leurs exigences essentielles : (a) expropriation de 5.500 immeubles condamnés dans les quatre quartiers lourdement frappés par le séisme et (b) autorisation des associations de quartier de participer activement à l'élaboration d'un projet de reconstruction vraiment « populaire » et « démocratique ».[32]

De même, un groupe de jeunes qui s'étaient spontanément portés volontaires pour risquer leur vie à chercher des survivants dans les décombres des immeubles effondrés, sans équipements, ni formation, ni connaissances des méthodes de sauvetage et avaient sauvé des bébés des ruines de l'hôpital Juarez. Ils avaient adhéré au Comité de la protection civile et sont devenus des spécialistes hautement formés pour les temps de catastrophe et des nouveaux groupes se sont créées dans tout le Mexique. Maintenant, formés par des experts à la conduite de chiens renifleurs, ils se sont fait une réputation internationale pour l'aide dans les catastrophes à l'étranger, et sont, par exemple, venus en Haïti pour le séisme de janvier 2010.[33]

5. Autres meilleures pratiques apprises : Le séisme de 1985 à Mexico a suscité l'installation d'un système d'alerte pour les futurs séismes. Il envoie des messages électroniques d'avertissement si les capteurs situés le long de la zone de subduction détectent des activités sismiques provoquées par des mouvements des plaques tectoniques. S'il détectait une secousse de magnitude 6.0, ce système déclencherait des sirènes semblables à celles utilisées pendant la guerre pour signaler une attaque aérienne.

   Le strict respect des normes de construction après le séisme de 1985 a obligé au renforcement d'immeubles centenaires et l'utilisation de techniques de construction antisismiques conformes aux normes les plus strictes dans plusieurs immeubles de grande hauteur construits ces dernières années à Mexico tels que le *Torre Mayor* construit en 2003.[34]

6. Existence de services et de matériaux de construction : Le Mexique avait assurément de nombreuses entreprises privées du bâtiment prêtes à se mobiliser, à déblayer les décombres et à engager la reconstruction une fois les financements dégagés. Au milieu des années 80, on estimait à 10.000 le nombre des petites entreprises qui ont construit des maisons et à environ

---

[31] Puente, *op.cit.*

[32] Wikipedia, *op.cit.*

[33] Ibid.

[34] Wikipedia, *op.cit.*

1.000 celui des entreprises moyennes ou importantes qui ont construit la majorité des ensembles de nouveaux logements dans le pays.[35] La forte industrie des matériaux de construction, située dans toutes les régions du pays, non affectée par le séisme, a pu fournir toutes la gamme des matières premières et transformées : gravier, bois, béton, fers à béton, tuyaux en PVC et matériaux de couverture, dont ont besoin les entreprises du bâtiment.

7. Existence de services de financement du logement : De même, les banques et autres établissements financiers, ayant des agences en dehors de la capitale et donc non affectés par le séisme, étaient disponibles immédiatement pour financer des projets de reconstruction sainement conçus avec l'ensemble complet des plans approuvés.

   En 1985, le système mexicain de financement du logement était bien développé. Les banques commerciales étaient les principales sources de financement du logement, prêtant surtout aux familles accédant à la propriété gagnant plus de cinq fois le salaire minimum (environ 600 USD par mois en 1992).Le FOVI, fonds spécial de la Banque centrale, a été la principale source de refinancement pour les banques commerciales voulant prêter aux ménages gagnant moins de cinq fois le salaire minimum. Les financements du FOVI ont été attribués aux promoteurs pour la vente de logements à bas coût ou à coût modéré au moyen d'adjudications publiques. INFONAVIT pour les salariés du privé et FOVISSSTE pour les salariés du secteur public ont prêté surtout pour les logements neufs et pour les réhabilitations. Enfin, plusieurs agences publiques de logement ont répondu aux besoins des pauvres, surtout des ménages non-salariés gagnant moins de trois fois le salaire minimum. La plus importante, FONHAPO, caisse publique destinée au financement des logements pour les bas revenus, a offert un ensemble de crédits et de subventions aux familles pauvres pour l'achat de parcelles viabilisées, de maisons de démarrage et pour l'amélioration du logement.[36] FOSOVI offre également des prêts au logement pour les bas revenus.

   Parallèlement, en 1985, la Banque mondiale avait prêté plus de 1,2 milliards d'USD au Mexique pour ses programmes de logement pour les bas revenus. Le gouvernement avait été très soucieux d'intégrer les nombreux instruments de la Banque pour : (a) réformer les politiques de logement du pays ; (b) mettre en place des réformes institutionnelles et (c) mettre à jour ses réglementations afin de permettre au marché du logements de fonctionner de façon plus efficiente et améliorer la performance du secteur du logement dans son ensemble en portant une attention particulière aux besoins des pauvres. Les réformes mises en œuvre par le gouvernement mexicain au milieu des années 80 ont amélioré le fonctionnement du marché du logement de sorte que les prêteurs et les constructeurs privés ont pu jouer un rôle accru pour répondre aux besoins de logement du pays.[37]

---

[35] T. L. Zearley, "Creating an Enabling Environment for Housing: Recent Reforms in Mexico," *Housing Policy Debate*, 4, 2 (Fannie Mae, 1993).

[36] Ibid.

[37] Ibid.

GUJARAT, INDE : CONSOMMATEURS SATISFAITS DE LA METHODE DE RECONSTRUCTION

Après le séisme de janvier 2001, le gouvernement du Gujarat a créé l'Autorité de gestion de catastrophe de l'État du Gujarat. Ses buts initiaux étaient d'éloigner la plupart des villages les plus gravement touchés ; de reconstruire sur place des villages sévèrement touchés et d'aider pour les réparations et la reconstruction dans les zones moins endommagées. Mais, la délocalisation s'est heurtée à une forte résistance tant du public que de la Banque mondiale et cette option a finalement été abandonnée.

Près des trois-quarts des villages touchés ont bénéficié du Projet de reconstruction d'urgence du séisme de Gujarat (PRUSG) pour reconstruire plus de 197.000 maisons. L'ampleur des aides financières aux projets a été établie sur la base des résultats d'enquêtes d'évaluation des dommages, l'indemnisation étant distribuée en trois tranches.

Voici ce qu'on peut retenir le l'expérience du Gujarat :

- Des enquêtes de satisfaction des clients ont montré que plus de 90 % des ménages ont été totalement satisfaits de leurs nouveaux logements soutenus par le PRUSG ayant été indemnisés à un niveau qui leur a permis d'améliorer leur niveau de vie par rapport à avant. Les expériences de planification participative du logement soutenues par une ONG ont également été très réussies. Une étude comparative a trouvé que « la tendance croissante vers une aide financière à une reconstruction de logements conduite par les propriétaires est socialement, financièrement et techniquement viable ».[38]
- Les systèmes de logement construits par des entreprises ont moins bien réussi : si 74 % des ménages ont trouvé que leur logement construit par une entreprise était mieux qu'avant, 36 % n'ont pas été satisfaits de la qualité des matériaux utilisés et 31 % se sont plaints de la qualité de la construction. Les entreprises ont moins travaillé dans les villages reculés. Le plus haut niveau d'insatisfaction a été pour un programme réalisé par une entreprise au nom d'une grande ONG qui comportait la construction des nouvelles maisons sur un nouveau site, loin du lieu initial de la résidence des gens. L'insatisfaction de la qualité des matériaux et construction a été très forte et le plan standard des maisons a été jugé inapproprié au style de vie, à la culture et aux moyens d'existence.

SICHUAN, CHINE : RECONSTRUCTION CONDUITE PAR LES POUVOIRS PUBLICS

Le séisme de Wenchuan de mai 2008 a affecté 52 % du territoire de la province du Sichuan et environ un tiers de ses 29 millions d'habitants.[39] Deux ans après le séisme, les autorités locales ont déclaré que 2,2 millions de maisons rurales avaient été réparées et plus de 1,3 million reconstruites, tandis que dans les zones urbaines 1,3 million de maisons avaient été réparées et qu'elles

---

[38] J. D. Barenstein, "Housing reconstruction in post-quake Gujarat: A comparative analysis." Network Paper 54. Rédigé pour le Humanitarian Practice Network. (London, UK: Overseas Development Institute, 2006).

[39] Hoyer (2009), Tian (2009), Matuszak (2010).

espéraient qu'à la date du 2nd anniversaire de l'événement en mai 2010, 95 % des 260.000 nouveaux logements seraient achevés.[40]

La reconstruction a été réalisée grâce à des efforts massifs des pouvoirs publics centraux, provinciaux, municipaux, cantonaux et villageois. Les ONG internationales (ONGI) ont été peu impliquées après le séisme parce que le gouvernement a pris très tôt les affaires en main, de façon compétente et parce que le Cyclone Nargis avait ravagé la Birmanie dix jours avant et que l'attention des ONGI était ailleurs.

Une combinaison de subventions, de prêts et d'exonérations fiscales a permis le financement de la reconstruction. Les subventions n'ont couvert que 20 à 30 % des coûts de reconstruction, car les prix du logement avaient fortement augmenté du fait du séisme.[41] L'épargne ou les emprunts privés ont habituellement complété les subventions de l'État.

Un Prêt d'urgence de relèvement de la Banque mondiale de 510 millions d'USD a aidé la reconstruction des services essentiels dans les 16 cantons et districts les plus gravement touchés. Les Fédérations internationales de la Croix rouge et du Croissant rouge ont également apporté des contributions substantielles. En outre, l'État à jumelé les localités touchées avec des partenaires (villes d'autres régions du pays), qui ont apporté aide en main d'œuvre, fonds et assistance technique. Efficace dans certaines zones, la distribution des avantages a été inégalement répartie.

CACHEMIRE, PAKISTAN : PROBLEMES POUR LA RECONSTRUCTION DES LOGEMENTS – EFFORTS DE FINANCEMENT PAR LES PROPRIETAIRES

A la suite du séisme du Cachemire, 630.000 maisons ont été endommagées ou détruites. Le programme de reconstruction de logements de 16 millions de dollars du Programme d'ONU-Habitat s'est centré sur une application uniforme de normes des logements à bas coût pour assurer l'équité et veiller à ce que le processus soit dirigé par les propriétaires eux-mêmes. L'objectif était d'aider le gouvernement, les organisations de la société civile et les citoyens à comprendre et appliquer les techniques de reconstruction antisismique aux logements ruraux.

Les principales actions ont été les suivantes :

- Renforcement de la planification stratégique publique pour la reconstruction des logements.
- Conduite de l'évaluation des dommages.
- Renforcement de la capacité publique à surveiller la reconstruction par la création de 12 Centres de reconstruction du logement pour fournir assistance technique et formation à 26.078 ingénieurs, architectes, conseils, artisans et constructeurs individuels.
- Liaison publique entre les subventions à la reconstruction et le respect de normes minimales uniformes de techniques et matériaux antisismiques.

---

[40] L. Tian, "An Introduction to the Reconstruction Efforts in Sichuan Province after the Wenchuan Earthquake," exposé à la Conférence internationale d'Istanbul sur L'Atténuation des risques sismiques, 8-10 décembre 2009.

[41] S. Matuszak, "Sichuan Quake Reconstruction: Mission Accomplished?" *Chengdu Vivant*, May 13, 2010.

- Campagne pour informer l'opinion sur les principes et techniques de construction anti-sismiques.

Un an après le séisme, 2 millions de personnes étaient encore dans des abris provisoires, dont 40.000 dans des tentes. Deux ans après le séisme, ONU-Habitat annonçait que plus de 150.000 maisons avaient été reconstruites et que les 600.000 maisons prévues seraient achevées à la mi-2008.

ONU-Habitat est crédité du versement direct des fonds de reconstruction aux victimes, plutôt qu'à des ONG ou à des agences et de reprise rapide.[42] Les victimes ont reçu 150.000 roupies (1.200 £), payées en trois tranches, avec un suivi régulier pour s'assurer que les maisons étaient bien construites de façon à résister à un nouveau séisme. Un article du *Times* a noté que « six mois ont été perdus parce que la Banque mondiale, un des principaux donateurs, avait [initialement] fixé des normes de construction trop exigeantes, en insistant pour que toutes les maisons soient en béton et acier. Depuis [ ] les normes ont été assouplies pour permettre les méthodes traditionnelles de construction, en pierre et bois ».[43]

ACEH, INDONESIE : RECONSTRUIRE MIEUX N'EST PAS RECONSTRUIRE VITE

Les maisons ont été la plus importante catégorie de dommages à Aceh, Indonésie, soit environ un tiers du total estimé à 4,5 milliards d'USD. Un quart des financements pour la reconstruction, soit environ 1,6 milliards d'USD, a été utilisé pour le logement.[44]

Plus d'un an après la catastrophe une large proportion de la population affectée était encore dans des abris provisoires.[45] Les raisons du retard de la reconstruction de logements sont nombreuses : pénurie de main d'œuvre qualifiée, de matériaux de construction et de grandes entreprises du bâtiment. Une reconstruction rapide n'est pas nécessairement souhaitable et les autorités doivent se garder de donner des espoirs irréalistes. Kennedy et al. ont noté : « la rapidité de la construction et les méthodes de collaboration ont été plus lentes que ne l'espéraient les bénéficiaires et les organisations qui ont réalisé la construction"[46] Les afflux massifs de fonds pour la reconstruction ont entraîné une forte augmentation de la demande adressée aux entreprises du bâtiment ce qui 1) a contribué aux retards, car le marché a été lent à répondre, 2) a réduit l'intérêt des particuliers pour l'auto-construction et 3) a conduit à l'utilisation de méthodes, comme les maisons en maçonnerie, connues pour avoir un mauvais comportement sismique et thermique. Tant à Aceh qu'au Sri Lanka, il n'y a pas eu beaucoup de recyclage des matériaux de construction, à cause de

---

[42] J. Page, "Kashmir rises from ruins of earthquake," *The Times*, 5 octobre 2007.

[43] Ibid.

[44] H. Masyrafah et J. McKeon, "Post-Tsunami Aid Effectiveness in Aceh: Proliferation et Coordination in Reconstruction," Wolfensohn Center for Development, Working Paper 6 (Washington, DC: Brookings Institute, Novembre 2008).

[45] I. Christoplos, Links between relief, rehabilitation and development in the tsunami response: A synthesis of initial findings (Tsunami Evaluation Coalition, 2006).

[46] Christoplos, *Ibid.*, p. 27.

la découverte que beaucoup de décombres contenaient de l'amiante.[47] Les traditions culturelles du marché local du travail faisaient que les survivants du tsunami étaient réticents à apprendre les techniques de construction, car ce travail est habituellement fait par des travailleurs migrants venus d'ailleurs.

En juillet 2008, près de 4 ans après la catastrophe, 114.000 logements avaient été construits à Aceh, soit près de 90 % des besoins estimés.

L'investissement dans la reconstruction des logements peut être retardé par l'insécurité foncière. Mais la levée de cette insécurité est un processus délicat, car ce genre de décisions « fait par nature partie du processus politique aux niveaux national et local ».[48] Pour y remédier, l'un des premiers projets du Fonds multi-donateurs (FMD) pour Aceh et Nias a été le projet Système d'administration des sols pour la reconstruction d'Aceh (SASRA), programme de certification des titres fonciers fondé sur un octroi des droits fonciers fondé sur les communautés.

Dans le cadre du SASRA la propriété foncière devait être restauré par une procédure à plusieurs étapes, avec apport des ONG et de l'Agence nationale foncière (BPN) : 1) inventaire des parcelles réalisé par les communautés, 2) mesure des parcelles réalisé par la BPN puis validé par un accord des communautés, 3) résultats publiés pendant quatre semaines et 4) enregistrement et émission des titres de propriété. Le projet a également établi une base de données cadastrale moderne pour éviter les conséquences d'une perte de documents lors de futures catastrophes.

L'octroi des droits fonciers assuré par les communautés a été une réussite relative, la plupart des constructeurs de logement procédant avec des preuves propriété du sol en consultation avec les autorités locales.[49] Mais l'absence de compétence de BPN à Aceh, l'insuffisant soutien de Djakarta, l'insuffisant recours aux animateurs des communautés et les incertitudes juridiques concernant la validité des décisions foncières des communautés (une Réglementation présidentielle sur les sols dans les zones affectées par le tsunami n'a été publiée que fin 2007) ont provoqué un blocage du SASRA. Parmi les enseignements tirés par Fitzpatrick sur l'octroi des droits fonciers fondé sur les communautés, notons :

- Les décisions sur la propriété des sols prises par les communautés et l'identification des héritiers peuvent accélérer la procédure et éviter les conflits.
- Des métreurs formés ayant autorité pourraient soutenir cet octroi par les communautés.
- Un plein soutien légal est nécessaire pour éviter des retards institutionnels et de très longues disputes.

Une revue de l'action par la Banque mondiale en mai 2009 a noté que la certification des titres de propriété par le SASRA a souffert d'une mise en œuvre globalement insatisfaisante. Ce programme a été clos en juin 2009.[50] Une autre action soutenue par le FMD, le projet REKOMPAK, a appliqué la démarche basée sur les communautés au règlement de la réhabilitation et de la re-

---

[47] J. Kennedy et al., "The Meaning of 'Build Back Better': Evidence From Post-Tsunami Aceh et Sri Lanka," *Journal of Contingencies et Crisis Management*, 16, 1 (Mars 2008), p. 27.
[48] Christoplos, *op.cit.*, p. 49.
[49] D. Fitzpatrick, *Addressing Land Issues after Natural Disasters: Case-Study* (Aceh, Indonésie, 2008).
[50] Voir www.multidonorfond.org.

construction. Dans les 126 villages intéressés, des Plans de règlement par la communauté ont été établis, au moyen desquels les communautés ont demandé et reçu des dons. Ce projet de 85 millions d'USD a permis la reconstruction de 8.000 maisons et la réhabilitation de 7.000, créant à l'occasion 7,8 millions de journées de travail dans des emplois de courte durée. REKOMPAK a été clos en février 2010.

Immédiatement après le tsunami, les activités de micro-finance ont été suspendues à Aceh du fait du décès d'employés et de clients et de la perte d'équipements et de documentation des prêts. Les activités des établissements de micro-finance (EMF) ont repris avec le retour à la normale (Stage 2), mais la viabilité à long terme des EMF a été sérieusement ébranlée par le gros afflux d'aide de donateurs, la disponibilité de taux d'intérêt bonifiés et le traitement de la vaste majorité comme des dons *de fait*. En 2007, la reconstruction de logements basée sur des microcrédits n'avait pas repris à Aceh. Des « dons au logement continuaient à être accordés à des particuliers » et même lorsque les bénéficiaires expriment le souhait de modifier leur logement, ils attendaient des solutions de financement subventionnées. En outre, les EMF d'Aceh pensent que financement du logement est le domaine des banques commerciales et des prêts hypothécaires. La situation était donc jugée pas assez « mûre » pour le lancement de produits de microcrédit pour le logement.[51] Divers facteurs locaux ont conduit à cette conclusion : arrivée des financements d'aide d'urgence des donateurs, habitude historique des subventions dans la région et faible capacité des EMF après le tsunami à Aceh.

> Il est crucial que les décideurs de la politique, dans leur réponse à une situation d'urgence, aient une vision à long terme pour créer un environnement dans le quel le microcrédit au logement soit réintroduit non seulement pour réduire la dépendance de la population locale de l'aide extérieure, mais encore pour compenser le coût global de la reconstruction d'urgence … Lorsque des millions de dollars affluent dans un contexte d'après l'urgence… il est crucial pour les décideurs de voir comment la réponse immédiate (abris provisoires, planification par les communautés, maisons de démarrage, etc.) et le phasage du financement du développement vont contribuer aux objectifs de développement à long terme.[52]

****

[51] T. P. Bringle et L. Pacholek, *Case Study: Post-Emergency* Housing *Finance for the Poor, Aceh, Indonesia*" (Bethesda, MD: The Development Innovations Group, 2007).

[52] *Ibid.*, p. 29.