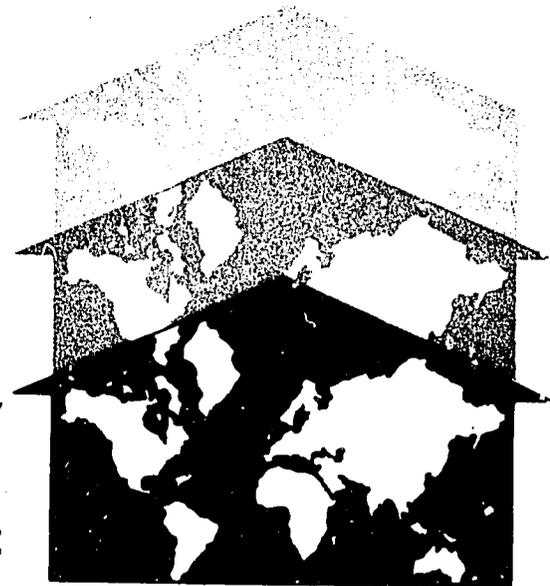


PN-AAL 352
15N=14039

EVALUATION
DU SECTEUR
DE L'HABITAT
SOCIAL
D'HAITI

DECEMBRE 1980

**AGENCY
FOR
INTERNATIONAL
DEVELOPMENT**



OFFICE OF HOUSING

Haïti
EVALUATION DU SECTEUR DE L'HABITAT SOCIAL

Office du logement
Agence pour le développement international

Décembre 1980

AVANT-PROPOS

La présente étude a été réalisée en 1980 par la National Savings and Loan League sous l'égide de l'Office du logement de l'Agence pour le développement international qui en a assuré le financement. Ladite étude a pour but d'élaborer des informations et de formuler des recommandations afférentes au secteur de l'habitat d'Haïti.

Ont fait partie de la mission d'étude Edward Robbins et Sonia Hamman, tous deux membres des services de la National Savings and Loan League. Les travaux sur le terrain ont pris fin en mai 1980.

Les conclusions et recommandations du rapport ont fait l'objet d'un examen approfondi et d'entretiens avec les représentants des pouvoirs publics d'Haïti. La participation des membres de la Mission de l'USAID de Port-au-Prince a été précieuse et leur vaut notre sincère gratitude.

Bien que le rapport soit le fruit de la coopération étroite observée par la mission d'étude et ses homologues haïtiens, il ne représente en rien les vues officielles des pouvoirs publics ou de l'Agence pour le développement international.

Il n'en reste pas moins à espérer que les autorités haïtiennes trouveront le présent ouvrage et ses recommandations utiles dans leur formulation et leur mise en oeuvre des programmes d'habitat futurs.

Peter M. Kimm
Directeur
Office du logement

TABLE DES MATIERES

I. RESUME ET CONCLUSIONS: LES DIMENSIONS DU PROBLEME DE L'HABITAT SOCIAL	1
A. Historique	1
B. Conditions actuelles du secteur habitat social	3
C. Les principales contraintes de la production	4
1. Absence d'une politique d'habitat social définitive des autorités haïtiennes	4
2. Personnel des organismes publics	5
3. La difficulté de travailler dans des quartiers à revenu faible	5
4. L'absence d'institutions expérimentées dans le secteur privé	6
5. L'absence de financement	7
D. Une stratégie	8
II. CATACTERISTIQUES SOCIOECONOMIQUES	11
A. Caractéristiques démographiques globales	11
B. Structures d'implantation humaine, migration et population urbaine	11
C. Caractéristiques sociales et économiques de la population-cible	13
1. Revenus	13
2. Emploi	15
3. Structure des budgets	16
4. Epargne et crédit	18
D. Conditions d'habitat parmi les pauvres	20
III. LE SYSTEME DE FOURNITURE D'HABITAT: SECTION TECHNIQUE	22
A. Terrain	22
1. Absence de contrôles du développement	22
2. Politique fiscale et impact politique	23
3. Prix du terrain	24
B. Infrastructure	24
1. Services existants	24
2. Administration	28
C. Environnement	29
1. Contrôle du ruissellement et du drainage	29
2.	29
3.	29
4.	29
5. Traitement de l'eau	32
6. Installations collectives	32

D.	Inventaire des logements et construction de l'habitat	33
1.	Port-au-Prince	33
2.	Cap Haïtien et Les Cayes	35
IV.	LE SYSTEME DE DISTRIBUTION DE L'HABITAT: INSTITUTIONS ET FINANCEMENT	38
A.	Politique du logement à l'échelle nationale et planification	38
B.	L'Office national du logement	41
C.	Autres organismes du secteur public ayant un impact potentiel sur le secteur habitat	43
D.	Stratégie actuelle de l'AID	45
E.	Financement du logement (secteur non structuré)	46
1.	Le secteur bancaire	46
2.	Epargne et prêts associés au logement	47
3.	Projets en cours et leurs répercussions sur sur l'avenir	49

LISTE DES ABREVIATIONS

BIBLIOGRAPHIE

RESUME ET CONCLUSION
LES DIMENSIONS DU PROBLEME DE L'HABITAT SOCIAL

A. HISTORIQUE

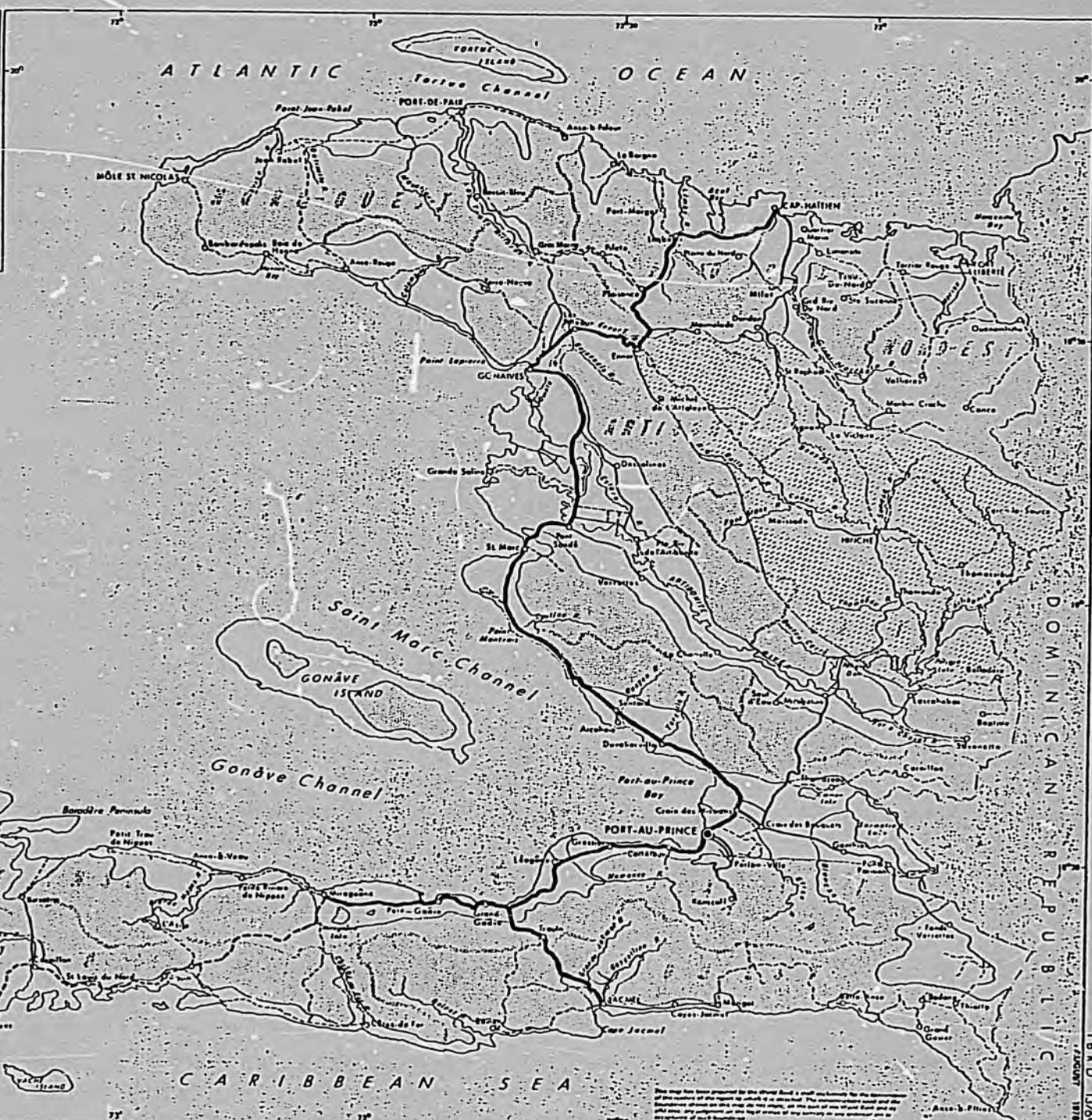
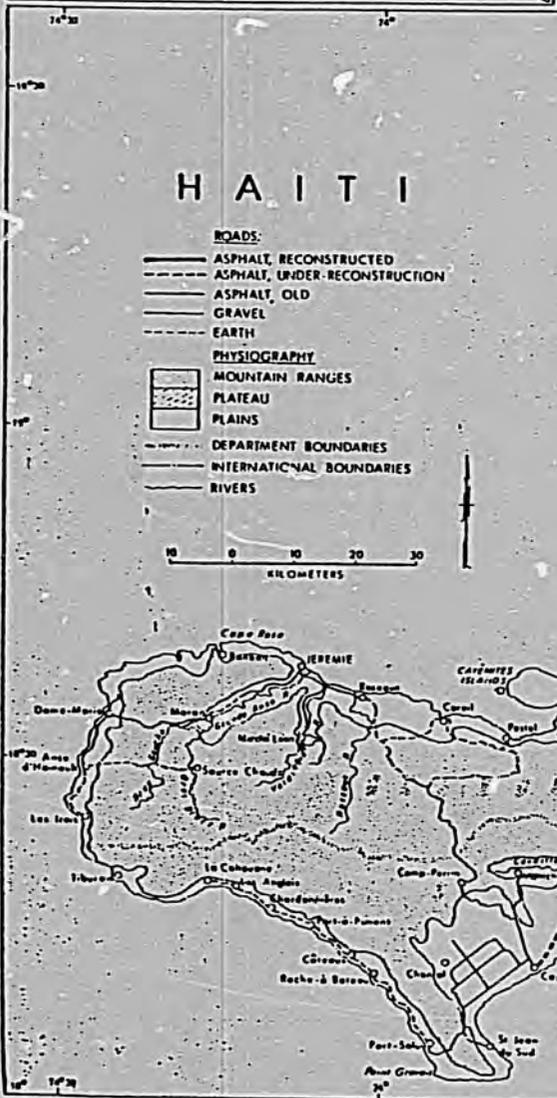
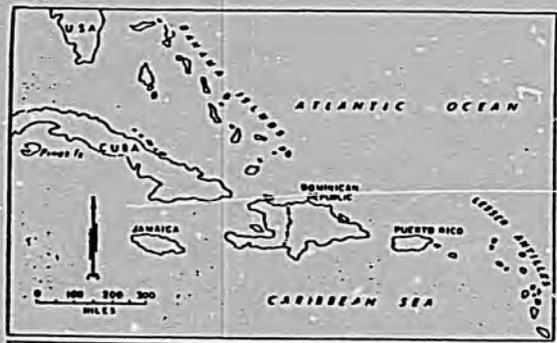
Haïti a gagné son indépendance de la France en 1804. Le gouvernement national est centralisé et dirigé par le Président à vie, Jean-Claude Duvalier. Un corps législatif se réunit pour examiner les propositions qui sont faites par la branche exécutive, mais celle-ci constitue clairement la partie dominante du gouvernement. Le Ministère des finances et ceux de l'intérieur et de la défense nationale sont probablement ceux qui ont le plus d'influence. Il n'existe pas d'autorités provinciales ou régionales, et les autorités municipales ont très peu de pouvoirs. La plupart des organismes publics et nationaux ne disposent pas d'un réseau national de bureaux.

L'environnement physique d'Haïti présente une série de chaînes montagneuses traversant entièrement le territoire national d'est en ouest, ne laissant qu'une vallée fluviale fertile, celle de l'Artibonite. Traditionnellement, la partie sud-ouest du pays, appelée la Grande Anse a été la plus isolée et a constitué la source du pourcentage le plus élevé de migrations vers Port-au-Prince, capitale du pays. De nos jours, Port-au-Prince est le centre économique du pays. Port-au-Prince possède un bon port et se trouve à la partie occidentale de la plaine du Cul-de-Sac, lien principal avec la République dominicaine voisine.

Le pays se trouve régulièrement sur le parcours des ouragans des Caraïbes qui peuvent provoquer des dégâts importants parmi les habitations côtières, en particulier les quartiers de Port-au-Prince qui regroupent les couches inférieures de la population, qui sont situés à basse altitude et qui peuvent être sujets à des inondations.

L'agriculture contribue quelque 45 pour cent au PNB et fournit des emplois à environ 75 pour cent des 4,8 millions d'habitants que compte la population. La principale exportation agricole est le café. Des prix plus élevés, pendant la dernière moitié des années soixante-dix, ont apporté une augmentation importante de l'activité bancaire et de l'investissement. Un programme amélioré orienté sur la motivation de l'activité industrielle a attiré l'investissement étranger, principalement sous forme d'industries de transformation (l'équipement de base-ball est le plus renommé). Le secteur de fabrication contribue près de 13 pour cent au PNB.

La dernière partie des années soixante-dix s'est caractérisée par des conditions agricoles favorables qui, lorsqu'elles ont été combinées avec un accroissement substantiel de l'aide étrangère, ont contribué à des résultats favorables de la balance des paiements. Dans le même temps, la dette publique externe en cours d'Haïti a triplé entre 1974 et 1977.



This map has been prepared by the United States Army for the Department of the Army and is published by the War Relocation Authority. The map is published by the War Relocation Authority. The map is published by the War Relocation Authority.

La moitié de la dette qui apparaissait à la fin de cette année était contractée avec des organisations internationales. La plus grande partie de ladite dette est arrivée aux termes concessionnaires. A la fin de l'année 1977, le taux d'intérêt moyen sur la dette en cours était égal à 2,5 pour cent, tandis que la maturité moyenne atteignait environ 14 ans.

En termes généraux, l'économie d'Haïti est dominée par le secteur privé et, géographiquement, par Port-au-Prince. Le système politique du pays soutient une telle approche. Le marché des capitaux de la nation, par exemple, est petit et hautement concentré entre les mains du secteur commercial de Port-au-Prince. Le revenu national est aussi distribué d'une manière très inégale, étant donné que 5 pour cent de la population aux revenus les plus élevés absorbent plus de 50 pour cent du revenu total.

Au cours des années récentes, les actions des autorités traduisent une prise de conscience accrue du fait que la décentralisation permettrait des programmes de développement plus efficaces. Le Plan de développement 1976-81 a contenu les germes d'une telle décentralisation. Les autorités n'ont pas encore été capables d'atteindre les objectifs dudit Plan, mais l'importance du processus de planification a été reconnue par la création d'un Ministère du Plan et par une coordination plus poussée de la planification du développement.

Les informations relatives aux dépenses publiques sont difficiles à obtenir, et les faits indiquent que les systèmes d'information intergouvernementaux ne donnent pas de renseignements sur l'ensemble des revenus et des dépenses des planificateurs du pays, qui soient suffisamment précis pour permettre des budgets à long terme traduisant les besoins régionaux.

Au cours des dernières années, le rôle des bailleurs étrangers est devenu critique pour le processus de développement d'Haïti. Il existe un nombre énorme d'organismes bailleurs ayant des programmes actifs et qui assument les responsabilités d'une quantité considérable de projets de développement. Les principaux bailleurs étrangers, la BDI, la BIRD, l'AID et les Nations Unies sont axés sur l'investissement dans l'infrastructure et sur la mise en place d'organismes nationaux plus efficaces et efficients. La plupart des organismes donateurs ou d'aide internationale moins importants (groupes de l'Eglise catholique de différents pays, Fondation Save-the-Children, et les pouvoirs publics d'Israël et de Taïwan, par exemple) sont intéressés par des programmes de services de la collectivité orientés principalement vers l'amélioration des services sanitaires et pédagogiques des collectivités tant urbaines que rurales. L'intervention des bailleurs internationaux n'est pas bien coordonnée par les autorités. Il s'ensuit que le désir de la communauté d'aide étrangère d'entreprendre des programmes dans ce pays, reconnu comme étant l'un des plus pauvres du monde, est sans réserve et peut surcharger les institutions publiques de responsabilités sectorielles.

B. CONDITIONS ACTUELLES DU SECTEUR HABITAT SOCIAL

La Banque inter-américaine de développement, la Banque Mondiale et les Nations Unies ont prêté une grande attention à l'habitat social et aux infrastructures publiques pendant la décennie soixante-dix. Un certain nombre d'analyses détaillées des conditions relatives à ce secteur ont été exécutées. Leur liste apparaît dans la bibliographie. La présente évaluation tente de résumer quelles informations contenues dans lesdites analyses sont pertinentes au Programme de garantie du logement. Bien qu'il soit clair que les nombreuses études offrent d'excellentes données fondamentales destinées à bâtir des programmes, il est aussi évident que les pouvoirs publics haïtiens sont devenus tributaires de la communauté internationale de financement pour entamer le processus de conception des projets et trouver ceux qui sont approuvés.

Les conclusions de ces analyses mettent en lumière le fait que la majorité de la population haïtienne vit dans des abris inférieurs aux normes et non branchés sur les égouts et la distribution d'eau. A Port-au-Prince, par exemple, 61 pour cent des logements offrent moins de trois mètres carrés d'espace par habitant. Le problème des conditions d'habitat de la nation a commencé à attirer un soutien politique accru, si les discours du Président et des hauts fonctionnaires constituent une indication quelconque de politique. Il n'en existe pas moins aucun programme officiel qui traite ces problèmes sur une grande échelle pour une strate quelconque de la population.

Une base d'institutions a été mise en place ou est en cours d'organisation qui pourrait techniquement réaliser des programmes capables de régler le problème. L'Office national du logement (ONL), la Banque du logement (BDL) envisagée et la nouvelle autorité nationale chargée de la distribution d'eau (SNEP) constituent des exemples de ladite base institutionnelle. L'ONL a été conçu en vue de s'occuper de la production et du financement de solutions à l'habitat social destiné à des populations au revenu extrêmement bas. La BDL a été conçue dans le but de s'occuper de programmes de la classe moyenne par le truchement de la fourniture du financement nécessaire. La SNEP est maintenant chargée de mettre en place et de gérer des systèmes de distribution d'eau dans les cités autres que Port-au-Prince et à travers le pays.

Ces organisations sont investies de l'autorité légale indispensable pour régler tous les problèmes de l'habitat social dans le pays. Elles sont appuyées par un programme de planification dont on espère qu'il conduira à des classifications de l'utilisation des terres, et à des contrôles améliorés d'aménagement de celles-ci. Ce processus de planification, qui est actuellement amorcé au Ministère des travaux publics (TPTC), est aussi considéré comme devant aider à apporter une coordination de l'allocation des investissements dans l'infrastructure publique. Bien qu'on n'attende pas du processus de planification qu'il soit opérationnel avant deux ou trois ans, les principaux organismes prêteurs internationaux soutiennent des efforts

qui ont pour but d'améliorer les conditions de l'infrastructure par le biais de projets visant à remettre en état et étendre le réseau d'assainissement de Port-au-Prince, étendre le système de distribution d'eau de la capitale, analyser et améliorer le ramassage des ordures, rénover un quartier particulièrement dense et malsain, St. Martin, et améliorer la distribution d'eau dans dix villes d'importance secondaire et dans les zones rurales. Les rapports précédemment mentionnés sont centrés sur plusieurs de ces programmes d'aide.

Le problème des zones rurales du pays est rendu plus aigu par l'importante migration permanente en provenance des régions rurales de la nation et qui a eu pour résultat la concentration de la pauvreté et du sous-emploi dans les villes d'Haïti, et, plus particulièrement, à Port-au-Prince. La population-cible, en tenant compte des niveaux de pauvreté aussi bien que de l'utilisation des niveaux moyens de revenu, devrait représenter plus de 50 pour cent de la population, étant donné que presque toutes les familles dont le revenu se situe en dessous du niveau moyen sont considérées comme vivant à des niveaux de pauvreté absolue. La majorité de ladite population-cible loue un logement, souvent en sous-louant à des familles un peu plus aisées qui ont pu louer un terrain et y construire une habitation sommaire. Le pays doit importer des denrées de base, ce qui conduit à des coûts plus élevés. Ce fait combiné à des revenus extrêmement bas et à l'absence d'installations publiques crée de graves problèmes de malnutrition et de maladies.

Les réseaux d'infrastructure des zones urbaines ont un sérieux besoin d'investissement et, dans la plupart des cas, les services fondamentaux ne sont pas fournis. Aucune ville du pays n'est dotée d'un réseau d'égouts, et les réseaux d'eaux pluviales existants sont souvent bouchés par suite des graves problèmes d'érosion, et de l'utilisation desdits réseaux pour l'évacuation de déchets solides. Les réseaux d'eau alimentent, au mieux, un tiers de la population de Port-au-Prince et Cap Haïtien, les deux plus grandes villes du pays.

Les institutions haïtiennes qui sont associées au secteur habitat ne disposent pas d'une base de capital suffisant à financer des niveaux améliorés de services, étant donné qu'elles n'ont pas pu récupérer l'investissement par le truchement des charges des utilisateurs. Les efforts du secteur public n'ont été que tentatives, car l'ONL et la BLD ont été financées de manière inappropriée ou pas du tout. Aucun effort ne s'est manifesté pour élaborer un programme bancaire orienté vers les ménages au lieu des entreprises commerciales et le secteur bancaire est actuellement dominé par les banques étrangères, dont les intérêts traditionnels demeurent commerciaux et à court terme.

C. LES PRINCIPALES CONTRAINTES DE LA PRODUCTION

1. Absence de politique d'habitat social définitivement adoptée par les pouvoirs publics d'Haïti

Bien que des efforts initiaux soient consentis en vue d'établir des institutions et une base de contrôle de l'aménagement des terres pour assurer

des opérations plus efficaces dans le secteur de l'habitat social, aucune des activités existantes ne prend en compte le besoin de ressources financières requises pour mettre en oeuvre ces plans ou programmes.

Actuellement, il n'y a pas de motivations financières qui encourageraient une participation plus active par les autorités publiques et les organisations privées dans les programmes du secteur d'habitat social. Par exemple, la politique fiscale favorise les baux de terres non aménagées, en n'imposant pas le revenu généré par de telles transactions. Cette simple politique encourage la conservation de la propriété et ceci implique que la terre est rarement disponible pour l'achat à dessein d'utilisation résidentielle.

L'absence de contrôle l'aménagement des terres et de n'importe quelle forme de directives à ce sujet a pour résultat une planification à court terme et hautement profitable de l'utilisation des terres, ainsi qu'un développement des quartiers dont l'orientation est fortement individualiste et anti-sociale. L'absence de politique n'assure pas non plus de lien entre le développement résidentiel et les programmes d'installations collectives.

Enfin, l'absence de politique claire conduit à se fier aux ressources extérieures, étant donné qu'aucun effort n'est fait en vue d'établir une allocation appropriée des ressources nationales existantes.

2. Personnel des organismes publics

Les institutions publiques sont incapables de développer et maintenir un niveau de gestion moyenne qui est critique au point de vue de la traduction de la politique en investissement reproductible. L'ONL, service de planification urbaine du Ministère des travaux publics et les compagnies de services publics, par exemple, se comptent dans une grande mesure sur le personnel fourni par les bailleurs étrangers, dans le cadre de leurs programmes d'assistance technique. Les institutions des autorités haïtiennes sont aussi incapables de verser des salaires qui soient compétitifs avec les niveaux du secteur privé, ou du moins suffisants pour faire face au coût de la vie. Il en résulte que le personnel n'a pas l'expérience requise afin de concevoir des programmes pouvant inclure le recouvrement de l'investissement, de même qu'il n'est pas disposé à accepter n'importe quel poste sur l'ensemble du territoire national, alors qu'il compte sur l'économie de Port-au-Prince pour des seconds et troisièmes emplois.

3. La difficulté de travailler dans des quartiers à revenu faible

Les densités formidables (jusqu'à 1.500 personnes par hectare), le mauvais terrain (marécageux ou accidenté) et les revenus très faibles

des résidents des quartiers pauvres des principales zones urbaines du pays se combinent pour rendre très difficile le fonctionnement des programmes publics, qu'ils soient soutenus de l'extérieur ou non. La remise en état, par exemple, requiert invariablement la réimplantation d'un grand nombre de familles et des investissements en infrastructure VRD qui sont élevés par suite des conditions du terrain. De surcroît, l'aide charitable atteint un tel point que les habitants du quartier espèrent des aménagements gratuits lorsque, en fait, ceux-ci ont déjà été réalisés.

Une forte tradition de contribution collective en travail ne semble pas se manifester à l'égard des projets d'infrastructure, comme c'est le cas dans d'autres pays du monde en voie de développement. Les autorités haïtiennes ont cependant élaboré un système efficace d'organisation politique qui conduit à une participation collective lorsque les projets sont considérés comme étant politiquement profitables. Il est, néanmoins, difficile de garantir que l'approbation ou l'encouragement politique est appliqué en permanence aux projets qui sont associés à un secteur tel que le logement.

4. L'absence d'institutions expérimentées dans le secteur privé

Les contraintes mentionnées ci-dessus, telles que l'absence d'une politique des autorités haïtiennes, les niveaux réduits de la gestion moyenne dans les institutions publiques et la difficulté de travailler dans des quartiers à bas revenus, se conjuguent pour créer une situation dans laquelle aucune des institutions du secteur privé n'est attirée par le développement d'une expérience visant à attaquer un aspect quelconque des problèmes d'habitat social du pays. La production de logements est habituellement le résultat d'efforts individuels, qu'il s'agisse de familles à revenus bas, moyen ou élevé. Dans le cas de l'habitat destiné aux familles des classes moyenne ou supérieure, la construction dépend entièrement de la disponibilité des espèces requises, et son processus respecte un calendrier qui est déterminé par les moyens financiers du constructeur de maisons. Les quartiers à bas revenus reflètent une stratification fondée sur le revenu, les familles plus à l'aise louant le terrain et celles qui sont plus pauvres sous-louant, parfois même pour des périodes discrètes pendant un cycle de 24 heures.

La construction de l'habitat reflète à tous les niveaux une utilisation des matériaux qui est directement liée à la capacité financière, à la disponibilité des matériaux et au régime foncier, et non pas à une forme de méthode de construction institutionnalisée. Même en ce qui concerne les travaux publics, il n'existe pas de secteur de la construction organisé. Les autorités haïtiennes comptent, en général, sur des entrepreneurs étrangers pour exécuter des profils de n'importe quelle dimension, et l'activité résidentielle constitue exclusivement

Le domaine des petits entrepreneurs dont l'engagement commercial est très fluide, réagissant aux disponibilités financières des constructeurs de la maison.

Enfin, le secteur privé est fortement concentré, comme le sont les problèmes d'habitat social du pays, à Port-au-Prince. Il en résulte que les villes secondaires du pays doivent compter sur une approche encore moins formelle pour résoudre les problèmes d'habitat. Il ne semble pas que l'attraction de Port-au-Prince doive diminuer dans un proche avenir.

5. L'absence de financement

Bien que le financement hypothécaire ait existé dans le passé, il n'a jamais atteint une grande échelle, jamais assuré de terme supérieur à huit ans, et jamais couvert plus de 50 pour cent de l'investissement. Il est maintenant tari, étant donné que les limites légales fixées par les autorités haïtiennes ont été atteintes et que les affaires n'offrent aucun profit spécial aux prêteurs. Les programmes du secteur public n'ont pas été financés d'une manière appropriée et aucun effort spécial n'a été accompli pour que les organismes publics récupèrent les investissements en infrastructure de manière à construire une base de capital pour un investissement futur. Les autorités haïtiennes donnent l'impression qu'elles doivent compter sur les ressources étrangères pour financer les activités du secteur habitat social.

En conclusion, il apparaît que les cinq prochaines années (une période pendant laquelle les autorités haïtiennes réaliseront d'importants projets de la BDI, de la Banque Mondiale et des Nations Unies qui ont un impact direct sur le secteur de l'habitat social) démontreront si oui ou non les tentatives des autorités haïtiennes, soutenues simplement par les bailleurs internationaux, peuvent conduire à une politique efficace et à une base de programme pour attaquer les très sérieux problèmes d'habitat social qui caractérisent actuellement les régions urbaines et rurales du pays. Fait plus important encore, lesdites années démontreront dans quelle mesure les autorités haïtiennes s'engagent à résoudre, au moins jusqu'à un certain point, les problèmes d'habitat.

D. UNE STRATEGIE

Les autorités haïtiennes, travaillant en collaboration étroite avec la BIRD, la BDI et autres organismes étrangers, a amorcé des programmes qui devraient bien servir de base pour une attaque du problème de l'habitat social. Lesdites initiatives devraient être soutenues et développées. A titre d'exemple, des procédés efficaces d'enregistrement foncier devraient être appliqués aussi vite que possible à toutes les zones urbaines du pays. Des procédés améliorés de planification foncière devraient, le même, être appliqués à ces mêmes zones en vue d'encourager la coordination des investissements dans l'infrastructure publique et dans des solutions de l'habitat.

Les programmes qui sont actuellement en cours dans la zone métropolitaine de Port-au-Prince devraient être achevés avec le maximum d'engagement possible de la part des autorités haïtiennes. Les initiatives sont fondamentales pour le processus de développement des terres. Les projets en cours devraient être terminés avec aussi peu de retard qu'il est possible afin que les mêmes concepts puissent être appliqués en province.

Tandis que le procédé fondamental est modifié et rendu efficace, tous les efforts doivent être faits pour développer un environnement financier qui conduit à attirer davantage de ressources haïtiennes vers le secteur logement. Les organismes internationaux seront capables de soutenir le développement de programmes novateurs, spécialement conçus, mais les marchés de capitaux d'Haïti doivent être encouragés à alimenter un effort de production d'habitat plus actif, si le secteur doit commencer à atteindre le volume qui est indispensable pour pallier le déficit existant.

Le développement d'une base nationale appropriée de ressources pour les programmes d'habitat social dépendra d'une intervention commune autorités haïtiennes/secteur privé. L'axe d'une telle intervention pourrait être constitué par un fonctionnement plus efficace des marchés de capitaux, conduisant à un acheminement plus rapide des fonds vers les zones où le besoin s'en fait sentir. Une expansion des facilités de crédit pourrait résulter de l'attraction de ressources accrues par les intermédiaires financiers du pays. Des opportunités d'action améliorée peuvent se manifester au cours de l'examen des droits, besoins en réserves, limitations associées aux prêts à long terme et politique des autorités haïtiennes concernant l'expropriation des terres.

Dans le but d'améliorer l'atmosphère du prêt à long terme, les programmes et politiques officiels doivent être capables d'assurer aux prêteurs la sécurité des garanties. Des procédés normalisés d'enregistrement foncier et une politique d'expropriation des terres font partie d'une telle assurance.

Les droits et taxes associés à la confirmation des titres et au prêt hypothécaire sur la propriété foncière sont élevés et contribuent à décourager les prêteurs. La condition qui impose un blocage de 30 pour cent des dépôts à la Banque centrale, en tant que réserve, réduit, elle aussi, la capacité du secteur bancaire de répondre à la demande de prêts. De surcroît, elle décourage les prêteurs qui envisagent de placer à long terme le solde des ressources. Des restrictions supplémentaires sur le prêt à long terme (un plafond de 10 pour cent des dépôts domestiques) rend difficile d'encourager les banques qui existent dans le pays à attribuer des ressources au secteur habitat dont les besoins financiers sont à long terme.

C'est ainsi que si les autorités haïtiennes doivent parrainer la création d'une banque nationale du logement, l'environnement dans lequel une telle situation pourrait fonctionner plus efficacement devrait être développé en même temps que l'institution elle-même. Ledit environnement comprend, très probablement, la mobilisation de l'épargne, l'encouragement des prêts à long terme par le truchement de moyens tels que les garanties ou l'assurance des autorités, ainsi qu'une flexibilité accrue des marchés de l'argent (remise ou mécanisme de revente et conditions souples de réserves). Parmi toutes les composantes d'un environnement positif du prêt à long terme qui viennent d'être mentionnées, la mobilisation des ressources (épargne) est celle qui nécessitera probablement le soutien le plus puissant de la politique des autorités haïtiennes. L'épargne doit devenir une option plus attrayante, à la suite de quoi l'assistance au prêt à long terme sera essentielle.

Le soutien de la politique des autorités haïtiennes prendrait un caractère critique pour tout effort du secteur privé visant à accroître la disponibilité du financement du logement (tel qu'un système prêt-épargne). Les politiques fiscales (revenu exonéré d'impôt, déduction du taux d'intérêt, etc.) offrent un excellent moyen d'encourager les programmes de financement du logement. Les politiques fiscales qui apportent des profits distincts à ceux qui investissent dans la construction résidentielle, le prêt à la construction, le prêt-épargne et le prêt hypothécaire encourageraient la croissance des programmes de financement du logement. Des programmes de garanties ou assurance seraient, eux aussi, essentiels pour l'encouragement de l'intervention du secteur privé.

Un aspect final et critique de la création d'un meilleur milieu pour l'activité du secteur de l'habitat est le recouvrement des investissements dans l'infrastructure publique. Les initiatives de la BDI sont conçues en vue d'aider à mettre au point une meilleure récupération de l'investissement dans les services des eaux et des égouts. Il semblerait primordial que, si l'investissement en infrastructure doit suivre le rythme de la demande de services, les services publics

recupèrent un pourcentage de l'investissement qui soit aussi élevé que possible. Une fois de plus, la mobilisation des ressources paraît constituer la clé d'une performance améliorée.

En résumé, on peut craindre que si des ressources internes ne pouvaient être mobilisées afin d'alimenter une activité accrue du secteur habitat, les initiatives de planification ainsi que les progrès réalisés dans la conception et la construction liées aux solutions applicables aux abris élémentaires s'avèreront inutiles.

II

CARACTERISTIQUES SOCIOECONOMIQUES

A. CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES GLOBALES

La population totale d'Haïti a été estimée à 4,6 millions d'habitants en 1976 et elle n'a augmenté qu'au taux annuel de 1,8 pour cent. Ce taux de croissance relativement bas reflète un taux élevé d'émigration annuelle (estimé à 20.000 personnes) et un taux réduit de croissance naturelle de la population. Ce dernier est fortement influencé par des niveaux élevés de mortalité, particulièrement parmi les enfants. On estime qu'il y a 149 décès pour 1.000 naissances d'enfants vivants. Bien que ce chiffre représente une amélioration par rapport au taux correspondant de 200 en 1962, il constitue le taux de mortalité le plus élevé de l'hémisphère occidental et se compare défavorablement avec ceux d'autres pays d'Amérique centrale dont le revenu individuel est analogue.

La population haïtienne est principalement jeune et de sexe féminin. Selon le recensement de 1971, l'âge moyen est 19 ans, et 41 pour cent environ de la population a moins de 14 ans. Cette génération représente une dimension comparativement modérée pour la population préscolaire et d'âge scolaire. Toutefois, étant donné le faible niveau de développement économique, la population d'âge scolaire représente un fardeau relativement lourd, car les revenus de nombreuses familles dépendent des contributions qui résultent des salaires des enfants. Ce fait est reflété par des taux globaux d'inscription à l'école primaire qui n'atteignent que 50 pour cent.

Le taux élevé d'émigration d'Haïti a un rapport remarquable des sexes de 93 personnes du sexe masculin pour cent personnes du sexe féminin, ce rapport atteignant 85 pour cent dans le cas de la population âgée de 15 à 39 ans. Cette structure est encore plus accentuée dans les zones urbaines où les personnes du sexe féminin dépassent de 35 pour cent celles du sexe masculin qui quittent le pays en quête de meilleures opportunités économiques, ainsi que le fait que les personnes du sexe féminin entrent pour une part significative dans les migrants des zones rurales.

B. STRUCTURES D'IMPLANTATION HUMAINE, MIGRATION ET POPULATION URBAINE

Haïti est un des pays d'Amérique centrale où la densité de la population est la plus élevée. Celle-ci atteint globalement 393 personnes par kilomètre carré de terre arable. La structure spatiale de la croissance et de la densité de la population est distribuée d'une manière irrégulière, qui reflète aussi bien les fortes tendances migratoires des régions rurales vers les régions urbaines que les déséquilibres du système socioéconomique d'Haïti.

La majorité de la population d'Haïti est toujours associée à une agriculture de subsistance et reste concentrée dans des zones rurales. Des

disparités étendues, aussi bien dans les taux de croissance que dans la distribution de la population, reflètent une tendance migratoire élevée des zones rurales vers les zones urbaines, Port-au-Prince constituant le principal pôle d'attraction. Au cours des années soixante-dix, la population urbaine a presque doublé et s'est accrue au taux annuel de 4,1 pour cent, contre seulement 1,1 pour cent dans le cas de la population rurale. Sa part dans la population totale a augmenté de 12,2 pour cent en 1950 à 23,1 pour cent, le nombre des résidents urbains étant estimé à 1.079.000.

Environ 70 pour cent de la croissance urbaine sont représentés par l'augmentation de la taille de la population de Port-au-Prince. En 1976, ses 653.000 habitants représentaient 60 pour cent de la population urbaine du pays et 14 pour cent du total. L'importance principale de la capitale apparaît dans son taux annuel de croissance moyen égal à 5,2 pour cent. Ces chiffres font de Port-au-Prince l'unité administrative dont la croissance est la plus accélérée dans le pays, largement par suite de l'immigration nette élevée, en provenance des régions rurales. On s'attend que la population atteigne un total de 2,3 millions d'habitants à la fin du siècle.

Le déséquilibre dans la distribution de la population urbaine est illustré par le fait que la dimension de Port-au-Prince est presque 12 fois celle de la seconde plus grande ville, Cap Haïtien. Les principales villes de province (Cap Haïtien, St. Marc, Les Cayes, Jérémie, Gonaïves et Port de Paix) ont grandi selon un taux beaucoup plus bas (légèrement supérieur à 3 pour cent par an). L'ensemble de leur population représente 17 pour cent de la population urbaine, tandis que 23 pour cent supplémentaires sont distribués parmi de petites villes.

Il est improbable que le rôle dominant joué par Port-au-Prince décline dans le temps, étant donné la concentration de l'industrie et du commerce dans les limites de la région métropolitaine. Quarante pour cent, environ, du revenu national sont produits dans la capitale qui monopolise virtuellement les activités économiques urbaines. Sa suprématie a été facilitée par un système politique et administratif hautement centralisé, aussi bien que par des politiques de développement articulées sur le secteur fabrication qui ont favorisé un niveau élevé des dépenses dans Port-au-Prince.

L'important taux d'immigration en provenance des zones rurales constitue, dans une certaine mesure, un reflet de la perception des différences dans les opportunités socioéconomiques et salariales. Cette motivation économique peut simplifier les questions à l'extrême, étant donné que les conditions et occasions qui sont disponibles dans la capitale sont perçues comme étant supérieures à la réalité. Tandis qu'en 1976, les immigrants qui vivaient dans la capitale depuis moins de cinq ans représentaient 14 pour cent de la population totale, c'est ainsi qu'ils constituaient 28 pour cent des groupes aux revenus les plus bas.

En dehors des motivations strictement économiques, d'autres facteurs semblent influencer la migration. Ils comprennent l'éducation et des liens familiaux ruraux/urbains fortement étendus. L'influence de l'éducation et de courants migratoires semble agir comme une lame à double tranchant. Les migrants qui ont peu d'accès aux installations pédagogiques des zones rurales se déplaceront vers des zones urbaines, en quête de meilleures occasions. D'un autre côté, ceux qui ont atteint un certain degré d'éducation dans des villes provinciales ou des régions rurales émigreront vers la capitale afin d'y trouver de meilleures opportunités d'emploi, en rapport avec les qualifications qu'ils ont acquises.

L'influence de la famille élargie sur la migration agit par l'induction d'une chaîne migratoire, suivant laquelle différents membres arrivent à des moments différents. La plus grande partie de la structure migratoire est constituée par une migration en une étape depuis la zone rurale vers la capitale. Le fait de disposer de liens de parenté à Port-au-Prince aide à faciliter une certaine adaptation qui est nécessaire pour les nouveaux immigrants.

C. CARACTERISTIQUES SOCIALES ET ECONOMIQUES DE LA POPULATION CIBLE

La structure démographique globale à l'intérieur des zones urbaines illustre les caractéristiques nationales d'une population à prédominance jeune et féminine. A Port-au-Prince, les femmes dépassent les hommes de 33 pour cent et le déséquilibre est particulièrement significatif entre 10 et 29 ans, où les femmes sont presque 50 pour cent plus nombreuses que les hommes.

La taille moyenne des ménages est de 5,3 personnes. Les groupes à bas revenu, toutefois, présentent des ménages plus réduits de 4,5 personnes. Cette réduction de taille est partiellement imputable au grand nombre d'immigrants récents qui n'ont pas encore constitué de cellules familiales complètes, ou bien qui ont laissé les plus jeunes enfants dans les régions rurales. Etant donné la prépondérance féminine dans les zones urbaines, il n'est pas surprenant de constater qu'une proportion significative--environ un tiers--des ménages urbains sont dirigés par des femmes. Elles vivent soit seules, soit en concubinage. La supériorité numérique des femmes explique partiellement leur forte participation à la main-d'oeuvre, la plupart constituant avec leurs enfants, les seules sources de revenu du ménage. En moyenne, les taux de participation féminine dépassent 50 pour cent dans les collectivités à bas revenu, et le nombre moyen des membres qui apportent des revenus au ménage est égal à 1,5.

1. Revenus

L'analyse des informations disponibles au sujet de la distribution des revenus suggère que la pauvreté, tant en termes relatifs qu'absolus,

constitue la condition dominante de la majorité de la population urbaine. Malgré la grande disparité qui existe entre les revenus moyens urbains et ruraux (estimée, en 1976, être de l'ordre de 1 à 5), il est probable que cette différence est minimale et peut ne pas exister dans le cas des couches à bas revenus, tant à Port-au-Prince que dans les villes de province. La distribution extrêmement hyperbolique des revenus accentue le degré de pauvreté urbaine, plus de 60 pour cent de la population vivant dans une pauvreté relative (voir la définition ci-dessous), qui est définie comme constituant un niveau équivalent au tiers du revenu moyen par habitant. Ainsi, tandis qu'en 1976 le revenu annuel moyen par habitant, à Port-au-Prince, atteignait 3.400 G (680 dollars), 396.000 habitants environ, qui représentaient 62 pour cent de la population de la ville, vivaient sur moins de 1.133 G (227 dollars) par personne. Le seuil de pauvreté relative correspondant, dans les villes de province, était égal à 651 G (130 dollars) par habitant, 69 pour cent de leur population vivant à ce niveau ou en dessous.

Etant donné ces niveaux très bas de revenus, il n'est pas surprenant de s'apercevoir que des conditions de pauvreté absolue affectent une proportion encore plus grande de la population. Des estimations faites par la Banque Mondiale précisent qu'à Port-au-Prince 60 pour cent, peut-être, et pas moins de 40 pour cent de la population de 1976 pouvaient être classés comme se situant en dessous du seuil de pauvreté absolue, parce que ces ménages ne pouvaient pas se permettre un minimum normal de dépenses de consommation pour le régime de base et les articles non alimentaires qui sont essentiels. Le montant dudit niveau minimum de consommation par habitant est estimé à 820 G (164 dollars) ou 1.100 G (220 dollars) selon la part attribuée aux articles non alimentaires. Le niveau de revenu de pauvreté absolue par ménage et par mois peut être évalué à un minimum de 342 G (68 dollars) avec un maximum de 458 G (91 dollars).

Le revenu médian, d'un autre côté, s'élève à 400 G (80 dollars) par mois en 1976. Les dépenses de consommation fondamentale des ménages situés sur la médiane sont, par conséquent, très proches des niveaux de pauvreté absolue, quelle que soit l'estimation utilisée pour définir le point de rupture.

Dans les villes de province, une partie proportionnellement plus élevée de la population est affectée par des niveaux de pauvreté absolue. Ceux-ci, à leur tour, peuvent être estimés à un minimum de 750 G (150 dollars) et un maximum de 1.046 G (209 dollars) par habitant, 74 à 83 pour cent de la population desdites villes étant affectés. En termes de chiffres absolus, toutefois, l'incidence de la pauvreté absolue est probablement plus grande à Port-au-Prince que dans les villes de province, par suite de l'importance de la population de la capitale. Au moins 261.200 des

habitants de Port-au-Prince pourraient être définis comme vivant dans des conditions de pauvreté absolue en 1976. Apparemment, les déséquilibres qui sont suggérés par la part disproportionnée de la capitale dans le revenu national, les opportunités d'emploi et les activités économiques ne semblent pas avoir eu d'impact sur le niveau de vie d'un large segment de la population.

Les niveaux de revenu médians pour 1980 sont estimés à 101 dollars par mois à Port-au-Prince. Il est improbable que cette augmentation globale de 6 pour cent par an ait substantiellement amélioré la relation entre le revenu médian et le niveau de pauvreté absolue, étant donné un taux d'inflation annuel de 13,5 pour cent.

La composition des revenus du ménage découle largement des salaires reçus par ses membres individuellement, chacun des parents contribuant pour une part presque égale. En dépit du fait que des contributions au revenu sont effectuées par une variété de membres du ménage, les bas salaires et l'irrégularité de l'emploi maintiennent les revenus à un niveau tout à fait bas. Dans le cas des ménages dirigés par des femmes, leurs salaires moyens sont en général inférieurs à ceux des hommes.

2. Emploi

Les évaluations traditionnelles de l'emploi et du sous-emploi sont difficilement applicables à Haïti. La prédominance de la pauvreté signifie que la plupart des gens ne peuvent pas se permettre d'être sans emploi. Dans les collectivités à bas revenu, on estime que la majorité de la population âgée de plus de 16 ans est occupée à une forme quelconque d'activité rémunératrice, même d'une façon irrégulière. Le secteur non formel comprend la grande masse des opportunités d'emploi des centres urbains d'Haïti. A Port-au-Prince, on peut estimer que 194.000 ou 70 pour cent des personnes employées à titre rémunérateur ont été occupées à des activités du secteur non formel. La majorité des dites occupations se situe dans les secteurs du commerce et des services, catégories d'occupation traditionnelles. Chacune de ces catégories montre une participation féminine élevée, qui constitue la majorité des employés de commerce et des domestiques.

Dans le secteur non structuré, on attend que l'emploi augmente en importance, s'adressant à environ 380.000 personnes en 1986, alors que la plus-value diminuera, ce qui aura pour résultat une diminution globale des revenus déjà faibles qui proviennent de ce secteur. Les salaires quotidiens moyens des activités du négoce, de la fabrication et du commerce associés audit secteur en 1976 vont de 0,84 à 1 dollar contre un salaire minimum du secteur formel de 1,30 dollar par jour.

Les travailleurs indépendants tendant à gagner plus que les salariés réguliers qui vendent leur travail. Même dans le secteur structuré, il existe une contravention aux normes du salaire minimum qui est largement répandue, tant dans les secteurs public que privé, de sorte que de nombreux travailleurs spécialisés ou semi-spécialisés n'obtiennent pas un gain substantiel en étant employés hors du secteur non structuré.

Sur la base d'une étude effectuée dans la région de St. Martin, il est clair que la plupart des habitants des collectivités à bas revenu produisent des marchandises et des services pour toute la ville. A l'exception de ceux qui sont occupés à la fabrication, généralement une forme quelconque d'industrie artisanale, ils travaillent en dehors de leurs propres collectivités. Ce qui explique en partie les densités élevées qui entourent le centre de la ville, où sont situés 47 pour cent des activités de l'emploi. Plus des deux tiers de la population à bas revenu résident dans un rayon d'environ 2 kilomètres, ou à moins d'une demi-heure de marche, du centre de la ville. Toutefois, l'utilisation et l'organisation de l'espace à l'intérieur des collectivités à bas revenu par ceux qui sont occupés aussi bien au négoce qu'à la fabrication suggèrent que lesdites zones ont une fonction importante de lieux d'emménagement et d'ateliers, malgré des densités extrêmement élevées.

3. Structure des budgets

Les niveaux de revenu extrêmement bas et les structures irrégulières de l'emploi requièrent des ménages une allocation des ressources principalement orientée vers les quatre besoins fondamentaux--nourriture, logement, eau et vêtements--d'une manière passablement souple. Ainsi qu'il ressort clairement de l'examen précédent sur les niveaux de pauvreté, la nourriture constitue le seul élément principal du budget. Dans le cadre d'un budget minimum de consommation, correspondant à un régime approprié, d'environ la moitié des revenus du ménage au niveau médian, la majorité des pauvres doit dépenser une partie encore plus importante de son revenu pour la nourriture. Des données d'enquêtes variées indiquent que le budget relatif aux autres articles, tels que le logement, est obtenu en diminuant davantage la part de la nourriture dans le budget familial. Ce fait est appuyé par des enquêtes sur la nutrition qui montrent que les niveaux de consommation alimentaire sont extrêmement bas. Les deux autres éléments principaux du budget sont le logement et l'eau, qui sont examinés ci-dessous.

a. Logement: Plusieurs facteurs influencent les décisions prises par les ménages quant à la proportion du revenu réservée au logement. Ces facteurs suggèrent que l'élasticité de la demande est passablement réduite et que les ménages rechercheront habituellement un habitat minimum dans des conditions qui réduisent le coût de leur logement. Les données disponibles concernant le budget alloué à l'habitat précisent

qu'il est supérieur à 20 pour cent dans les catégories aux revenus les plus bas pour descendre à environ 10 à 15 pour cent chez eux dont les revenus se situent au niveau médian ou légèrement inférieur.

Les trois quarts, environ, de la population à bas revenu de Port-au-Prince, imputent un budget logement sous la forme de loyers de la maison ou du terrain, qui varient selon la durée ou la nature du bail. Les propriétaires du terrain, comme ceux des logements, constituent une minorité, étant donné le prix et la disponibilité du terrain qui est à vendre pour les groupes à bas revenu. Les squatters constituent aussi une minorité distincte et louent normalement des terrains de propriété publique à des personnes dont le métier consiste à garder et à gérer la propriété vacante.

Il existe quatre types fondamentaux d'accords de location: baux hebdomadaires, mensuels et annuels des unités d'habitation et baux annuels renouvelables des terrains sur lesquels les locataires construisent leurs propres unités. Chacun de ces modes de jouissance est associé à différents niveaux de budget et de préférences en termes de la valeur de l'argent perçue dans le temps.

Il semble exister une relation inverse entre le pourcentage du revenu qui est dépensé pour le logement et la durée du bail. Les loyers les plus élevés qui ont été déclarés dans la région de St. Martin, par exemple, sont imputables à ceux dont les baux sont hebdomadaires. La plupart de ces ménages paient environ 2 à 3 dollars par semaine, ce qui représente 20 pour cent ou davantage du revenu, puisque ce groupe a normalement les revenus les plus bas et se compose de sous-locataires. Le choix d'un bail hebdomadaire réduit les sommes absolues d'argent qui doivent être engagées dans une période donnée, même si à terme les paiements réels sont plus élevés que pour d'autres formes d'accords de location. Étant donné l'horizon de temps limité des locations hebdomadaires, les locataires consacrent en fait une part plus importante de leur revenu à une unité plus petite et de moindre qualité, à un prix unitaire plus élevé que ne le font les autres groupes de locataires.

Les locataires mensuels ou annuels tombent dans la moyenne de l'échelle des revenus dans les collectivités pauvres. Ce groupe paie l'équivalent de 16 pour cent de son revenu lorsque son bail est mensuel, mais le montant peut être réduit de moitié si le total du loyer annuel est payé d'avance. La famille peut ainsi économiser sur le montant total du budget du ménage. Les baux à long terme requièrent des familles qu'elles soient capables de disposer de 60 à 72 dollars (équivalent d'un ou deux mois de revenus) afin d'obtenir leur unité. Ledit montant est probablement économisé pendant l'année ou bien emprunté à une variété de sources.

Parmi ceux qui louent d'un mois à l'autre, les groupes à revenu plus élevé ne réalisent aucune économie importante par le biais du paiement préalable, tandis que les ménages dont les revenus sont plus bas ne souhaitent pas engager des sommes fixes au-delà d'un mois. Le coût de

ce type de bail va de 8 à 12 dollars par mois et représente en moyenne 16 à 20 pour cent du revenu.

La dernière forme de bail est constituée par la location du terrain. On ne dispose pas, en général, de données qui soient représentatives sur le pourcentage de la population qui loue le terrain. Les estimations vont d'un chiffre bas égal à 17 pour cent dans la zone St. Martin de Port-au-Prince à un chiffre élevé de 33 pour cent des habitants parmi les collectivités à bas revenu de Cap Haïtien. Cette forme de tenure constitue en fait, pour le pauvre, le seul moyen d'accès à la terre s'il reste limité. Les coûts et l'insécurité qui sont associés à la location des terrains découragent la construction de quelque chose de mieux qu'un abri primitif fait de matériaux de récupération, qui peut être facilement démonté si le bail n'est pas renouvelé. L'investissement qui est nécessaire pour construire ne serait-ce qu'une unité de 20 mètres carrés en moyenne, à partir des matériaux de récupération, peut atteindre 140 dollars, en dehors de la location du terrain, qui représenterait jusqu'à 50 dollars par an et qui doit être payée à l'avance. L'équivalent de deux ou trois années de revenu est indispensable pour entrer dans ce marché du logement. Toutefois, une partie dudit investissement est probablement récupérée grâce à la sous-location d'une partie de l'unité d'habitation ou de la parcelle faisant l'objet du bail.

b. Eau: Des enquêtes effectuées dans le quartier St. Martin à Port-au-Prince indiquent le budget moyen réservé à l'eau comme étant presque aussi élevé que celui du logement. Environ 13,5 pour cent du revenu du ménage sont consacrés à l'eau dont le prix dépend entièrement des conditions de l'offre et de la demande. Des ménages qui consomment l'eau au taux de 12 litres par personne et par jour ont payé mensuellement entre 3 et 3,50 dollars, dans une zone où le revenu mensuel moyen se situe autour de 48 dollars. Les prix élevés justifient les niveaux de consommation extrêmement minimisés parmi des groupes à bas revenu et la part disproportionnée du revenu qui doit être consacrée à l'achat de l'eau. Sur une base unitaire, le prix moyen de l'eau qui est payée aux vendeurs atteint 2,3 dollars par mètre cube contre les 0,11 dollars par mètre cube qui sont payés par les ménages reliés au système de distribution d'eau.

4. Épargne et crédit

Les économies personnelles représentent la plus grande partie du capital qui est investi dans le logement. Cependant, en raison des limitations inhérentes au revenu, le montant des économies disponibles est faible et doit, en général, être appuyé par un emprunt quelconque. L'accès à de petits crédits destinés à faire face à une variété de besoins est obtenu à partir de trois sources principales. Il s'agit des amis, des prêteurs sur gages et des usuriers qui imposent tous des taux d'intérêt

variant de 25 à 60 pour cent par mois. Les conditions de crédit sont extrêmement souples dans le domaine de la durée qui s'étend généralement d'un mois à un an.

L'accessibilité de ce marché dépend dans une large mesure des relations personnelles et des revenus, étant donné qu'à l'exception des prêts sur gages, aucune garantie n'est offerte. La valeur moyenne des avoirs donnés en garantie représente environ trois fois celle du prêt. Les familles qui font appel aux prêteurs sur gages doivent donc avoir accumulé une forme quelconque d'épargne représentée par des marchandises qu'ils négocient.

Les prêts reçus d'amis ou d'usuriers étant sans garantie sont affectés d'un taux d'intérêt plus élevé. L'importance des relations personnelles est illustrée par le fait que des prêts sans garantie reçus d'"amis" portent un intérêt de 30 pour cent, contre 60 pour cent chez les usuriers et 35 pour cent dans les boutiques de prêteurs sur gages. Les familles dont les revenus sont les plus faibles feront plus probablement appel à des amis pour trouver une source de crédit, étant donné que les relations personnelles réduisent les risques de défaut. Il en résulte que le taux d'intérêt est maintenu plus bas que celui qui correspond à un prêt sans garantie obtenu des usuriers. Ces familles peuvent aussi emprunter des sommes plus importantes que celles qu'elles obtiendraient généralement auprès des prêteurs sur gages.

Les emprunteurs dont les revenus sont plus élevés ne sont pas aussi limités quant à la somme empruntée qu'ils peuvent obtenir, étant donné qu'ils sont probablement à même de fournir une garantie plus grande aux prêteurs sur gages. Lorsque les usuriers constituent la source de crédit, le niveau du revenu et les besoins de l'emprunteur influencent la décision relative à la somme empruntée.

Considérant la nature hautement lucrative de l'investissement dans les baux à long terme et la variété d'accords de sous-location qui ont cours, les investissements dans le logement ou le branchement d'eau attirent les prêteurs potentiels. Le taux du profit, pour une famille qui emprunte une partie de la somme nécessaire pour accéder à l'eau, est tel que les taux d'intérêt extrêmement élevés n'ont aucun effet dissuasif sur l'utilisation du marché non structuré de l'argent.

L'accès au crédit pour l'habitat à partir de sources autres que la famille et les amis ne semble pas aussi limité sur ce marché dominé par le bail qu'il l'est dans de nombreux pays où l'unité d'habitation et le branchement d'eau individuel sont réservés à une seule famille. Le coût élevé de l'emprunt destiné à acheter des matériaux ou obtenir un bail à long terme se répercute toutefois sur les loyers plus élevés imposés aux collectivités à faible revenu. Le coût moyen du mètre carré, pour une unité, est souvent plus élevé que celui payé par les couches à revenu moyen et supérieur. Les loyers sont établis de manière

à couvrir tant le coût élevé de l'emprunt que celui des achats de matériaux en petite quantité. Ainsi, bien que le secteur financier non structuré abonde dans le sens du besoin en capitaux destinés à l'investissement au logement, il contribue à accroître le prix de l'abri minimum essentiel correspondant aux niveaux de revenu.

D. CONDITIONS D'HABITAT PARMIS LES PAUVRES

La structure de l'implantation et de l'utilisation de l'espace parmi les couches à faible revenu reflète, dans une large mesure, les origines rurales de la population. L'espace intérieur est principalement utilisé pour dormir et emmagasiner les marchandises, alors que l'espace extérieur est utilisé pour cuisiner, laver et manger, et qu'il constitue le lieu de rassemblement social. La densité extrêmement élevée des conditions de vie de cette population n'a pas modifié la préférence de l'espace en termes d'utilisation, même si chaque famille dispose souvent d'une surface extérieure minimale qui doit être partagée avec d'autres.

Les effets de l'afflux rapide des émigrants ruraux sont mis en évidence par la densification extrême du centre de la ville qui couvre 50 pour cent des ménages sur 12 pour cent de la surface au sol. L'accès limité au terrain et aux services ainsi que la concentration de l'activité économique dans le centre ont eu pour résultat cette distribution spatiale extrêmement irrégulière de la population. La densité dans les quartiers à faible revenu se situe, en moyenne, entre 800 et 1.600 personnes par hectare. Il semble s'avérer qu'en dépit des densités extrêmement élevées, le taux de croissance de la population dans les zones centrales est équivalent à celui de l'ensemble de la ville, à savoir entre 5 et 6 pour cent par an de 1971 à 1976. Les densités à St. Martin, par exemple, ont augmenté de 1.500 personnes par hectare en 1973 à plus de 1.600 personnes par hectare en 1978. La demande élevée d'espace à l'extérieur desdites zones illustre aussi bien une haute priorité des couches à faible revenu qui souhaitent un lieu d'habitation proche de l'emploi, que les effets de la migration en chaîne des membres des familles étendues en provenance des zones rurales. Le centre de la ville fournit le point de chute initial aux émigrants de fraîche date.

L'espace total disponible est égal à 6,25 m² par personne. Il doit permettre différentes fonctions telles qu'abri, espace livre, circulation, activités de négoce, sanitaires, etc. L'espace habitable réel n'est égal qu'à 2-3 m² par personne, soit 12 m² environ pour chaque unité d'habitation.

L'extrême et croissante densification des zones centrales de la ville a provoqué l'aménagement des quartiers résidentiels à faible revenu situés à la périphérie de la cité sur des terres en friche. Celles-ci accusent un taux de croissance encore plus rapide qui atteint 10 pour cent par an. Les densités d'utilisation globale du terrain

dans ces quartiers résidentiels à faible revenu sont considérablement inférieures, variant entre 50 et 800 personnes par hectare, à celles du centre. Encore est-il probable que des quartiers tels que Brooklyn atteindront finalement une densité d'utilisation du terrain beaucoup plus élevée que le quartier plus ancien et plus central de St. Martin. En raison de l'accès limité à la terre et des coûts élevés de construction, les dimensions des unités sont comparables à celles des établissements à faible revenu, plus anciens. De surcroît, la surface construite desdits quartiers reflète une structure d'implantation analogue à celle du centre de la ville avec des passages publics limités et spontanément développés entre les unités (voir figure 2). La compétition intense pour l'espace est alimentée par les propriétaires de terrains qui cherchent à obtenir un revenu maximum qui peut provenir de la location du terrain. En conséquence, ils subdiviseront la terre en très petites parcelles de 10 à 50 m².

III

LE SYSTEME DE FOURNITURE D'HABITAT: SECTION TECHNIQUE

A. TERRAIN

Les problèmes associés à la propriété foncière et au développement des terres lancent un défi des plus ardues aux institutions concernées par le secteur habitat à Haïti. Lorsque la couche la plus pauvre de la population est en jeu, les problèmes ne constituent pas, à présent, l'axe de la planification et de la politique des autorités haïtiennes. Le contrôle du développement des terres n'est peut-être dépassé que par le financement en tant que secteur ayant le plus grand besoin de considération de la part des organismes publics.

1. Absence de contrôles du développement

A ce jour, l'ensemble du pays ne dispose d'aucune procédure d'enregistrement des titres de propriété foncière. Avec l'aide des autorités allemandes, le Ministère des travaux publics mène actuellement à bien le premier effort visant à développer un enregistrement exact de la propriété foncière pour la région de Port-au-Prince. On attend que les premiers rapports détaillant la propriété foncière et établissant la base d'un enregistrement des terres soient disponibles vers la fin de l'année civile 1980. Il faudra quelque temps avant que ce procédé ne puisse être appliqué à d'autres villes et à l'ensemble du pays.

Haïti ne dispose pas non plus d'une forme moderne de contrôle des terres. Un code de la construction existe qui a été approuvé en 1937, mais son application semble être limitée à la protection des passages publics dans les principales zones des villes d'Haïti. Les bâtiments en cours de construction sont soumis à une inspection afin de garantir qu'il n'empiètent pas sur le passage public, mais la mise en vigueur des règlements de construction est faible et considérée comme inefficace.

Actuellement, en vertu d'une loi promulguée en 1978, le service de planification urbaine du Ministère des travaux publics a été autorisé d'établir les textes légaux qui permettront l'application d'une procédure de contrôle du développement foncier. En d'autres termes, des professionnels préparent actuellement au ministère des lois qui permettront la classification des différentes utilisations des terres (résidentiel, commercial, industriel, etc.) afin de les soumettre aux autorités. C'est ainsi que, non seulement il n'existe pas de classification des terrains qui puisse guider le secteur public dans sa planification de l'infrastructure, mais il n'existe pas non plus à ce jour de normes associées au développement des sites.

L'absence d'un système d'enregistrement foncier signifie aussi que les autorités haïtiennes n'ont pas une connaissance exhaustive de leur propre propriété foncière, en dehors de celle qui est déjà utilisée dans le domaine public. Elles sont donc incapables de jouer un rôle formel quelconque dans la planification d'un développement ordonné des zones urbaines du pays, dans le cadre de la fourniture de services qui, par tradition, constituent la responsabilité du secteur public. Lesdits services pourraient inclure les projets d'habitat social.

L'absence d'informations et de vérifications laisse, par carence, le contrôle effectif aux soins du Service des impôts (Division des contributions). Celui-ci constitue l'organisme public de perception de l'ensemble des taxes et programmes d'amortissement de prêts, associés aux transactions foncières. Par conséquent, la Division possède tous les enregistrements des avoirs publics qui peuvent exister. Il en résulte qu'elle est en mesure de contrôler l'allocation de ces avoirs de la manière qu'elle considère comme étant la plus favorable. Lorsqu'une institution du secteur privé, par exemple, souhaite louer un terrain supposé être propriété publique, la Division des contributions déterminera les limites du contrôle des autorités sur la parcelle en question et établira un loyer et des arrangements relatifs aux baux. Une telle situation, en fait, place le contrôle du développement foncier entre les mains de la Division des contributions, et le résultat semble être que l'utilisation des terrains propriété publique soit déterminée purement et simplement sur une base fiscale sans souci de la situation du secteur habitat.

2. Politique fiscale et impact politique

Le revenu qui provient de la location de terrains non développés n'est pas imposé. A l'évidence, une telle politique conduit les propriétaires fonciers à s'orienter vers la location de leur propriété plutôt qu'à la vente. Dans les zones à faible revenu des villes du pays, le régime foncier est caractérisé par la location. A titre d'exemple, dans les zones à faible revenu de Cap Haïtien, seulement 7 pour cent des habitants sont propriétaires du terrain et des logements. Trente-quatre pour cent sont propriétaires de l'unité mais louent le terrain et 48 pour cent louent seulement l'unité.

Lorsqu'une telle situation est associée à l'absence de contrôle du développement, il en résulte que le propriétaire du terrain peut permettre la construction de n'importe quelle sorte d'amélioration ou de n'importe quel type de subdivision, sans se soucier de la densité ou du besoin de ménager des passages publics destinés aux installations de VRD. De surcroît, le propriétaire foncier, aussi informel que soit son enregistrement ou son titre de propriété, peut déposséder les locataires à volonté. Il est indiscutable que les conditions politiques actuelles d'Haïti apportent leur soutien au droit du propriétaire foncier de louer le terrain à qui il veut et

dans les conditions qu'il choisit. C'est aussi vrai dans les quartiers à faible revenu fortement habités que dans les zones industrielles des villes.

L'absence de tout contrôle du développement permet aussi la sélection de sites extrêmement mauvais pour les quartiers à faible revenu. Dans les études qui ont été conduites à Port-au-Prince, Cap Haïtien et Les Cayes (voir la bibliographie), il apparaît clairement que des terrains marécageux ont été choisis (lorsque les autorités haïtiennes étaient en cause) ou développés pour des collectivités à faible revenu. Dans d'autres cas, des terrains à flanc de montagnes ont été utilisés. Une des conséquences est que les coûts d'amélioration de ces quartiers du fait de l'installation des services publics ont considérablement augmenté et que, dans certains cas, lesdites installations sont pratiquement impossibles, à moins d'inclure des équipements de pompage très sophistiqués.

3. Prix du terrain

Dans l'analyse de Port-au-Prince effectuée par les Nations Unies en 1975, les prix des terrains pour les principales collectivités à faible revenu (St. Martin, Cité-Simone) atteignaient environ 10 dollars par mètre carré, soit le dixième de la valeur du terrain au centre de la ville. Ainsi qu'il a été mentionné précédemment, on notait toutefois peu d'acquisitions dans ces zones, où les propriétaires préfèrent louer à la population à faible revenu.

Les autorités haïtiennes détiennent le pouvoir d'acquérir la terre destinée à l'usage public, par le biais de la procédure de préemption. Par exemple, le terrain nécessaire à la réimplantation des familles du quartier de St. Martin sera acquise par l'Office national du logement dans le cadre de la procédure de mise en valeur. Ladite procédure est longue et compliquée, toutefois, du fait du respect politique accordé aux propriétaires fonciers.

B. INFRASTRUCTURE

Les zones urbaines d'Haïti ont un besoin sérieux d'investissements en réseaux VRD. En outre, l'organisation publique est telle qu'il n'existe aucune base institutionnelle sur laquelle on peut bâtir des programmes d'investissement en infrastructure.

1. Services existants

a. Eau: Les réseaux de distribution d'eau qui existent à Port-au-Prince et Cap Haïtien desservent approximativement un tiers de la population, selon des estimations récentes. Un petit nombre de ménages

supplémentaires peut avoir accès à l'eau grâce à des branchements illicites sur le système de distribution, mais la majorité de la population restante est desservie par des moyens non formels, tels que l'achat auprès de camions citernes ou de puits individuels, ainsi que l'approvisionnement auprès des ménages disposant de branchements licites.

Le réseau de distribution d'eau installé au centre de Port-au-Prince est vieux et mal entretenu. Des fuites réduisent considérablement la pression, et de nombreuses canalisations sont entartrées à cause du calcium qui est abondant dans les eaux en provenance d'un certain nombre de sources de la région. L'extension du système existant, ou les branchements audit système, sont à la charge des ménages qui peuvent payer les frais d'installation. Le réseau a été étendu au-delà de la capacité permettant le maintien d'une pression appropriée. Du chlore est ajouté à l'eau distribuée dans les différents réservoirs de la zone métropolitaine. Toutefois, il est notoire que de nombreux branchements sont situés en amont des stations de chloruration.

La principale source d'eau de la région de Port-au-Prince est constituée par la chaîne montagneuse située derrière la ville. Certaines ressources disponibles ont décliné au cours des dernières années, alors que le déboisement et l'érosion réduisent la capacité d'absorption d'eau de ces versants arrosés. On s'attend à ce que l'approvisionnement en eau soit suffisant grâce aux barrages sur les cours d'eau de la zone métropolitaine. L'analyse des problèmes d'alimentation en eau de Port-au-Prince remonte au moins à 1960, mais aucune mesure n'a été adoptée. De nouvelles sources seront vitales pour faire face aux besoins qui résultent du développement de la ville dans la période 1987-92.

En raison de la distribution d'eau très sporadique, de nombreuses maisons disposent de leur propre réservoir qui assure une alimentation régulière. Tant à Port-au-Prince qu'à Cap Haïtien, l'eau est délivrée aux zones particulières de la ville selon un programme qui assure une rotation du service à dessein de maintenir une pression constante.

Le recouvrement des paiements des charges d'eau est assuré au moyen d'une variété de procédés formels et non formels, dont aucun ne reflète d'une façon appropriée le coût du service ou la consommation réelle d'eau. Les usagers dont les branchements sont légaux paient selon un tarif basé sur la taille de l'activité commerciale ou sur la valeur estimée de la maison. Seuls quelques compteurs ont été installés dans le système (avec un succès variable, étant donné l'irrégularité du débit) et lesdits compteurs ne servent pas à déterminer les prestations de service. Si elles étaient comparées à un débit estimé, les charges de consommation d'eau pourraient se situer dans la fourchette 0,03 à 0,11 dollar par mètre cube.

A Port-au-Prince, 23 pour cent seulement des habitations sont branchés légalement ou non au réseau public de distribution d'eau. La majorité de la population doit, par conséquent, acheter l'eau à des vendeurs ou bien utiliser des fontaines. Etant donné qu'il en existe au total 27 dans la ville, et en fonction de la nature irrégulière de la distribution, 9 pour cent seulement de la population peuvent bénéficier de ces fontaines. Le reste de la population achète l'eau à des camions, des vendeurs ambulants ou encore à des ménages disposant de branchements individuels. (Voir tableau III.1.)

Le système de distribution qui alimente la majorité de la population à faible revenu comprend 2.000 ménages environ qui vendent de l'eau tant à des consommateurs qu'à près de 14.000 vendeurs d'eau. On estime que l'enveloppe budgétaire du marché de l'eau s'élève environ à 2,8 millions de dollars par an, dont une grande partie est imputable au petit nombre de ménages fournisseurs. Ceux-ci sont généralement localisés à la périphérie des quartiers à faible revenu, fortement peuplés. La compétition entre eux est féroce pour contrôler le réseau de distribution. Des pots de vin sont offerts aux fontainiers de la compagnie des eaux pour qu'ils laissent varier le débit, ou pour qu'ils ferment les branchements afin de créer une pénurie artificielle dans le but d'influencer les prix. Cette tactique officieuse alimente et exagère le manque d'efficacité inhérent au système formel de distribution.

Sur une base unitaire, les coûts supportés par la population à faible revenu sont, au minimum, dix fois supérieurs au tarif moyen imposé à ceux qui sont branchés sur le réseau de distribution d'eau. Au prix moyen de 4,20 dollars par seau de 18 litres, la consommation familiale est forcément limitée. Pour les familles à faible revenu, elle se situe en moyenne à 12-15 litres par habitant par jour, par opposition à plus de 130 litres par habitant par jour, parmi les couches à revenu élevé. Toutes les charges liées à la consommation peuvent atteindre 3 à 4 dollars par mois. Pour les familles dont le salaire mensuel est de 40 dollars, ce qui est une moyenne dans des zones telles que St. Martin et Brooklyn, les charges en eau représentent 8 à 10 pour cent du salaire.

Au Cap Haïtien, la quantité de branchements a été réduite avec le temps, et les branchements ne sont accordés qu'à ceux en mesure de s'acquitter en totalité des frais d'installation. Au Cap Haïtien, on dénombre huit fontaines pour plus de 40.000 personnes; à Gonaïves, on en dénombre six; aux Cayes, 55 pour cent de la population est desservie par les quelques fontaines en fonctionnement.

b. Assainissement: Il n'existe aucun système sanitaire d'eaux usées fonctionnant à ce jour dans aucune des zones urbaines d'Haïti. Les plus à l'aise utilisent des fosses septiques. Les fosses sont

TABLEAU III.1

STRUCTURE DE LA DISTRIBUTION D'EAU DES QUARTIERS RESIDENTIELS DE PORT-AU-PRINCE, ^{1/}
SELON LE SYSTEME CAMEP, 1976

Sources d'approvisionnement	Nombre de consommateurs	Pourcentage des consommateurs	Consommation journalière par personne (en litres)	Total de la consommation journalière (en millions de litres)	Pourcentage de la consommation
Branchements privés (légaux et illégaux)	150.000	23 %	156	23,4	75 %
Fontaines publiques (Gratuites)	55.000	9 %	15	0,8	3 %
A partir d'autres branchements privés (gratuits)	95.000	15 %	32	3,0	10 %
A partir de fuites & ruptures	40.000	6 %	18	0,7	2 %
Achat auprès d'intermédiaires	300.000	47 %	11	3,3	11 %
<u>Total (en moyenne)</u>	<u>640.000</u>	<u>100 %</u>	<u>49</u>	<u>31,2</u>	<u>100 %</u>

Source: Plan de développement de Port-au-Prince etc., Phase I¹, Vol. III: Infrastructure, op. cit.

^{1/} Les livraisons par camion issues du système CAMEP ne sont pas comprises. En 1976, celles-ci étaient estimées à moins de 2 % de la consommation totale; les estimations plus récentes ne sont pas disponibles. Le tableau exclut également les livraisons CAMEP aux clients de passage, évaluées à 5 % de la livraison globale.

la forme la plus commune d'installation sanitaire que l'on rencontre dans les quartiers à faible revenu. Selon le rapport PADCO 1976, on dénombre un total de 58.000 latrines utilisées chacune en moyenne par 11 personnes. Ladite moyenne, toutefois, souligne les conditions trouvées dans de nombreux quartiers à faible revenu où jusqu'à 40 personnes (soit 8 ménages) partagent une installation. D'une manière analogue, dans la zone de Brooklyn, 20 pour cent des ménages seulement disposent d'une forme quelconque d'installation sanitaire. En 1976, on estimait que 60.000 personnes, presque 10 pour cent de la population n'avait accès à aucune installation sanitaire. La population en question est située principalement dans des zones marécageuses qui rendent très difficile la construction de simples latrines, alors que des structures renforcées sont trop coûteuses.

Etant donné les densités élevées des quartiers les plus anciens, l'utilisation de latrines renforce le niveau précaire relatif aux conditions sanitaires. Les familles sont dans l'impossibilité de creuser de nouvelles fosses et de couvrir les anciennes lorsqu'elles sont pleines. Le prix imposé pour la vidange des latrines par la Division de l'hygiène publique se situe entre 25 et 30 dollars, ce qui rend ce service hors de portée pour la population à faible revenu. La seule vidange qui a lieu est effectuée pendant la saison des pluies lorsque les eaux souterraines expulsent la gadoue dans la rue et dans les zones qui entourent les maisons.

De ce fait, il n'existe aucune méthode effective permettant l'élimination des eaux usées autrement que par l'utilisation non formelle du réseau pluvial. La plupart des analyses récentes précisent que le coût d'un remède efficace à cette situation est si élevé que la meilleure solution, dans l'immédiat, réside probablement dans l'amélioration de l'efficacité du système pluvial, de sorte que le flot souillé puisse être, au moins, dirigé vers les grandes masses d'eau (dans le cas de Port-au-Prince, la baie), où une certaine forme d'absorption (traitement primaire) peut avoir lieu.

c. Système pluvial: Les systèmes pluviaux existent dans les zones centrales de Port-au-Prince, Cap Haïtien et dans certaines des autres villes principales. Ils sont, toutefois, extrêmement anciens (1910 dans le cas de Port-au-Prince) et en très mauvais état. Ce qui est plus grave est que les systèmes existants ont été efficacement colmatés par l'accumulation des déchets, qu'il s'agisse de résidus solides ou de cailloux et de sable; en conséquence, les pluies torrentielles qui caractérisent certaines saisons d'Haïti remontent rapidement pour former de grandes surfaces d'eau stagnante et fétide. Une fois de plus, la prédominance des quartiers à faible revenu dans les basses terres de Port-au-Prince et de Cap Haïtien, par exemple, implique que ces quartiers souffrent davantage de l'impact du mauvais drainage.

2. Administration

L'eau est distribuée à Port-au-Prince par la Compagnie municipale des eaux, connue sous le sigle CAMEP. Le principal montant de capital actif de la CAMEP depuis 1964 provient de fonds de la Banque du développement inter-américaine. La CAMEP fonctionne avec un déficit et, par conséquent, ne possède aucune capacité d'investissement propre. Elle fonctionne actuellement dans le cadre d'un nouveau programme qui prévoit l'expansion des activités par un investissement de 7,4 millions de dollars. Une fois de plus, les fonds correspondants sont obtenus auprès de la Banque de développement inter-américaine.

En raison de la grande activité du marché libre qui prédomine dans la distribution d'eau de Port-au-Prince, la CAMEP est un organisme politiquement sensible. Une réorganisation et une réorientation majeures de la CAMEP ne sont pas possibles sans tenir compte des propriétaires de camions-citernes et du volume des intermédiaires qui vendent aux familles sans approvisionnement à partir de branchements en bonne et due forme. (Voir figure 3.)

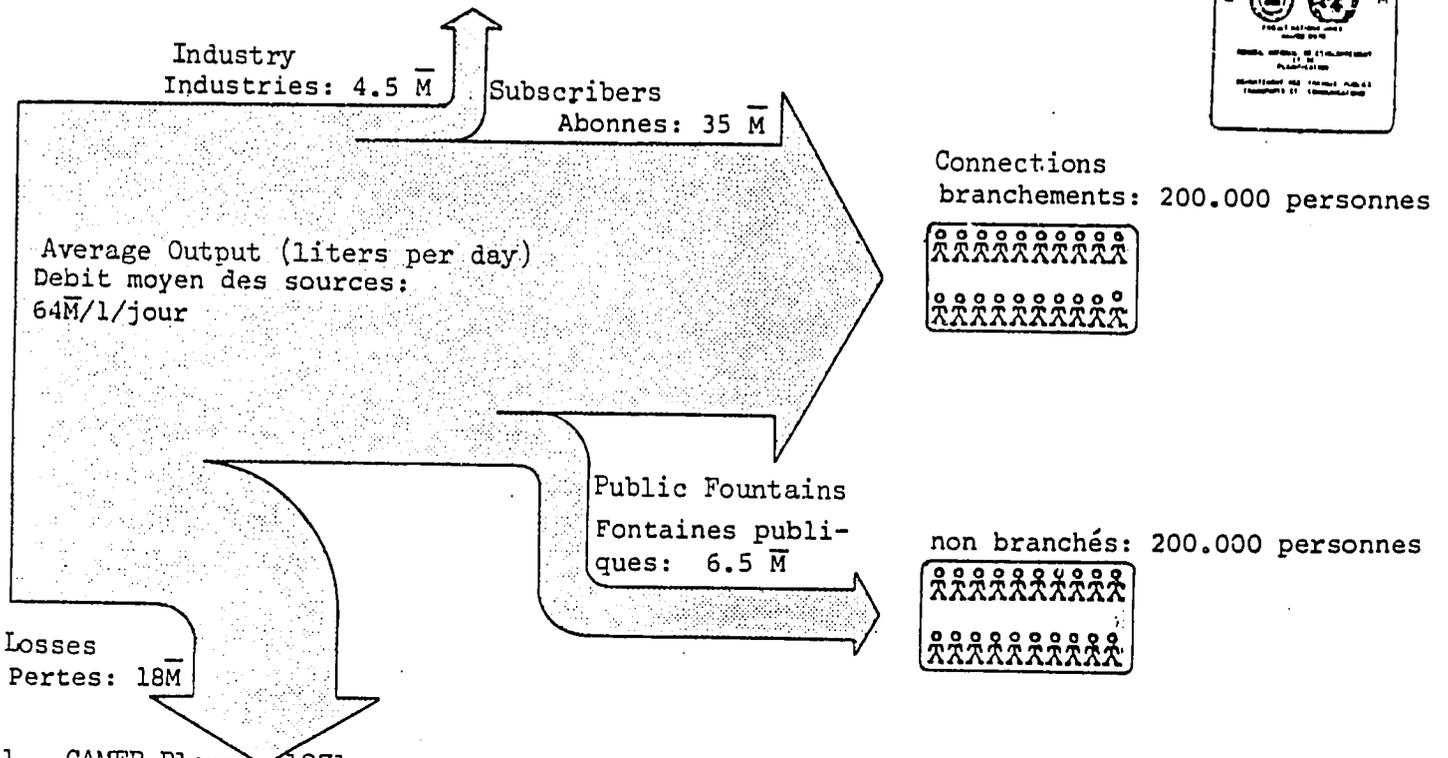
Dans son effort pour rationaliser l'approvisionnement en eau de Port-au-Prince, la BID a placé la réorganisation de la gestion sur le plan objectif principal. Une modification de l'approche financière tant du point de vue du fonctionnement que de celui de la politique à laquelle s'ajoutera probablement une mise au point des statuts de la compagnie sera nécessaire pour doter la CAMEP d'une bonne base financière de sorte qu'elle puisse réellement commencer à prévoir de nouveaux investissements en vue d'assurer une fourniture appropriée ainsi que l'entretien et les réparations qui s'imposent. C'est seulement de cette manière que le service peut être assuré équitablement dans toute la ville et que le système de distribution d'eau peut être conçu pour correspondre au développement de la zone métropolitaine. Dans son état actuel, la CAMEP n'est pas à même de mener à bien la fonction de contrôle de développement des terres qui incombe souvent, par défaut, aux agences des eaux et de l'assainissement.

En dehors de Port-au-Prince, l'eau est distribuée dans les zones urbaines et rurales par la Société nationale de distribution des eaux (SNEP). Bien que celle-ci n'ait pas la tradition politique attribuée à la CAMEP, la SNEP partage le problème des capitaux insuffisants et des réseaux mal entretenus et vieillissants qui rendent très difficiles l'extension et l'opération convenables des réseaux d'alimentation des villes secondaires du pays. Récemment, le PNUD et la Banque Mondiale ont, d'un commun accord, aidé la SNEP dans l'amélioration des réseaux de distribution d'eau dans les principales villes secondaires du pays.

En tant qu'organisme récent, on peut considérer que l'existence même de la SNEP constitue une raison d'optimisme. Néanmoins, cette institution ne peut construire sur aucune base solide, il faudra

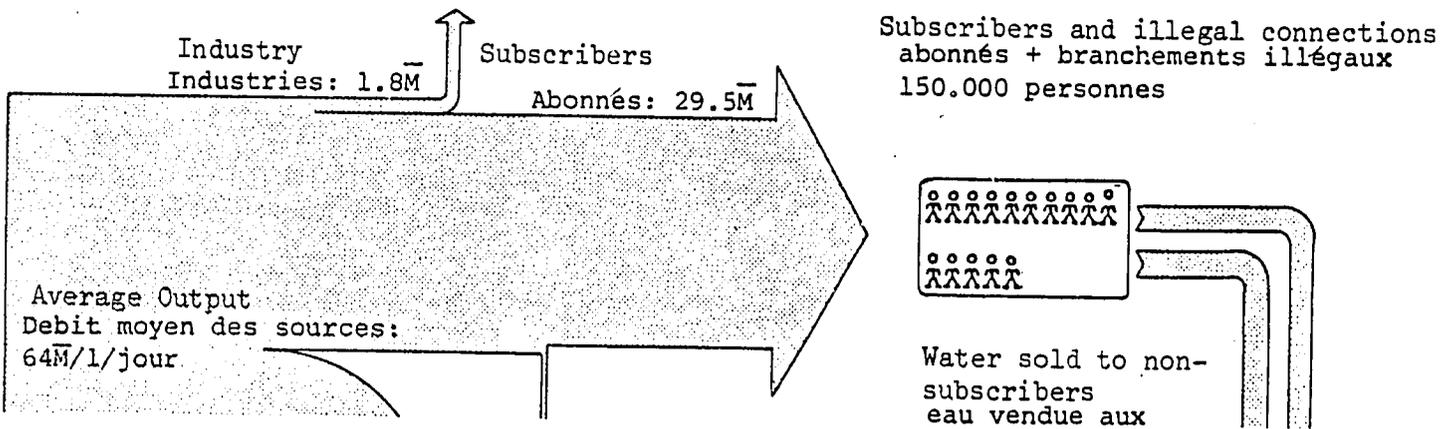
Figure 3

WATER DISTRIBUTION SYSTEM
LE SYSTEME DE DISTRIBUTION D'EAU



1. CAMEP Plans 1971

Le fonctionnement du réseau d'après CAMEP 1971



beaucoup de temps, et un financement sera nécessaire pour les programmes du PNUD et de la BIRD afin que la gestion atteigne le niveau de capacité technique indispensable à l'amélioration et à l'accroissement de l'alimentation en eau des villes extérieures à Port-au-Prince.

Le Ministère des travaux publics assume la responsabilité des réseaux d'eaux usées et pluviales. Ainsi qu'il en est de tout autre aspect des programmes du secteur urbain des autorités haïtiennes, il n'existe pas actuellement de fonds locaux qui pourraient être investis dans de nouveaux réseaux. Il n'existe pas de projets pour l'installation de réseaux d'eaux usées. Un prêt BID associé à l'assistance technique du TPTC permettra d'améliorer le réseau pluvial de la zone métropolitaine de Port-au-Prince. Le terrain montagneux qui s'étend derrière Port-au-Prince (à l'est et au sud) forme une somme de ruissellement qui a été considérablement aggravée, au cours des années, par l'élimination de la couverture végétale. Il en résulte que le programme BID devra d'abord s'attaquer au problème de l'érosion. Actuellement, des terres sont en cours d'expropriation, un programme de reboisement a été entamé et des barrages de retenue sont construits pour commencer le contrôle du ruissellement pluvial au sommet du versant arrosé. En même temps, un programme de construction intensif vient de naître dans le but d'élargir les canaux de drainage déjà bien remplis et qui datent d'anciens réseaux. Le programme de drainage met en jeu la participation du Ministère de l'agriculture, ainsi que celle du Ministère des travaux publics.

Le projet BID comprend également une composante ramassage des ordures. Traditionnellement, la collecte des déchets solides est l'une des quelques tâches qui sont laissées aux autorités municipales. Tout programme d'investissement futur sera précédé par une étude approfondie des conditions existantes. Ainsi qu'il a été mentionné précédemment, l'utilisation active du réseau pluvial en tant qu'égout et porteur d'eaux usées complique la rénovation.

C. ENVIRONNEMENT

Une discussion sur l'infrastructure VRD publique des zones urbaines d'Haïti conduit naturellement à identifier les principaux problèmes d'environnement pour les organismes qui opèrent dans le secteur de l'habitat. Sur l'organigramme, la Division du ministère du plan qui est chargée du développement des terres (DATPE) s'occupe également de la protection de l'environnement. En fait, les organismes qui sont directement impliqués dans les projets d'habitat auront un rôle critique pour établir les lignes de conduite appropriées afin de minimiser les impacts de l'environnement sur lesdits projets.

1. Controle du ruissellement et du drainage

De par le pays, les populations économiquement faibles comptent sur le charbon de bois comme combustible principal pour la préparation des repas. Il s'ensuit que les forêts d'Haïti ont été décimées par des gens qui ont coupé le bois pour préparer cet élément vital. Le déboisement des régions principalement montagneuses conduit directement aux problèmes liés aux réseaux pluviaux. Les très fortes précipitations qui sont caractéristiques de cette partie des Caraïbes compliquent la construction appropriée de systèmes de drainage et confirment la nécessité de mettre en place des réseaux d'infrastructure de telle façon que les effets de l'érosion sont minimisés et que le système continue de fonctionner pendant longtemps.

2. Bas-fonds

L'absence de mesures de contrôle appliquées à la mise en valeur des terres conduit à une utilisation inappropriée des terres marécageuses et des bas-fonds à des fins résidentielles par les couches économiquement faibles. Il se peut également qu'on observe une tendance, parmi ces mêmes couches, à bâtir des logis sur des terrains en forte pente qui ne sont pas encore occupés par des propriétaires de demeures mieux nantis qu'elles, ces lieux n'étant évidemment pas desservis par des réseaux d'infrastructure. Dès lors, prendre en compte le caractère écologique des sites devient un facteur essentiel de l'élaboration de programmes pour l'habitat destinés aux populations à faible revenu. Ces aspects devront faire l'objet de descriptions parfaitement explicites dans le programme des mesures de contrôle applicables au développement foncier, ce programme étant aux premiers stades de son élaboration par le Ministère des travaux publics (en l'occurrence la Division de la planification urbaine).

3. Traitement sanitaire des eaux usées

L'absence de tout programme pour le traitement sanitaire des eaux usées en zone urbaine densément peuplée mène à un usage déraisonnable des fosses septiques, des latrines et autres méthodes moins conventionnelles. Il importe tout particulièrement, dans les cas où l'on ne disposera pas de système public de traitement primaire ou secondaire, que les normes d'hygiène publiques soient appliquées de manière que les solutions individuelles soient aussi efficaces que possible. Néanmoins, il semble très peu probable que le Ministère de la santé puisse éviter encore longtemps une intervention directe au niveau de la construction des systèmes d'égout urbains. Les solutions individuelles ne constitueront pas un remède valable à long terme en ce qui concerne les problèmes existant aujourd'hui.

4. Ramassage des ordures

Les autorités municipales ont des moyens extrêmement limités, et, d'un point de vue historique, le ramassage des ordures n'a jamais été à la hauteur des besoins. Un exemple fameux veut que dans l'aire principale du Marché de Croix des Bossales, fruits, légumes et détritus putrescents ont atteint un mètre de hauteur avant que des efforts significatifs, financés par des concours étrangers, ne soient consentis pour s'en débarrasser. Les quartiers aisés sont à même d'acquitter les frais de services de ramassage privés. Cependant, il n'est pas certain que les ordures ainsi ramassées sont effectivement déversées en dehors de la zone métropolitaine. Des quartiers à faible revenu ne sont dotés d'aucun service et les conditions ne tardent pas à devenir idéales pour l'émergence de maladies contagieuses. Les décharges sanitaires au nord de la ville semblent se situer dans des endroits où elles ne manqueront pas de devenir une entrave, sinon un danger, soit pour la circulation sur l'axe principal nord-sud du pays, soit en raison des émanations de fumée causées par une décharge située sur la périphérie de la région métropolitaine. Les autorités municipales sont censées recevoir instructions et aide de la part du Ministère de la santé publique, mais en réalité, il n'y a guère de coordination.

5. Traitement de l'eau

Selon une implication qui est apparue au cours des discussions précédentes concernant les systèmes d'eau urbains, son traitement est inapproprié, partiellement en raison du fait que le débit intermittent de l'eau potable permet aux eaux usées de s'infiltrer dans le réseau d'alimentation et parce que les branchements ne sont pas toujours situés à l'endroit propice en fonction de la source de traitement de l'eau. Enfin, le traitement de l'eau n'est, au mieux, qu'une simple addition de chlore.

On peut aussi penser que de nombreux puits qui sont creusés d'une manière désinvolte sont sérieusement contaminés par des eaux souterraines impures. De l'eau traitée et mise en bouteilles est disponible dans la zone urbaine d'Haïti, ce qui constitue une preuve de l'insuffisance du réseau d'eau potable, étant donné que l'eau en bouteille ne possède aucune propriété minérale particulière.

6. Installations collectives

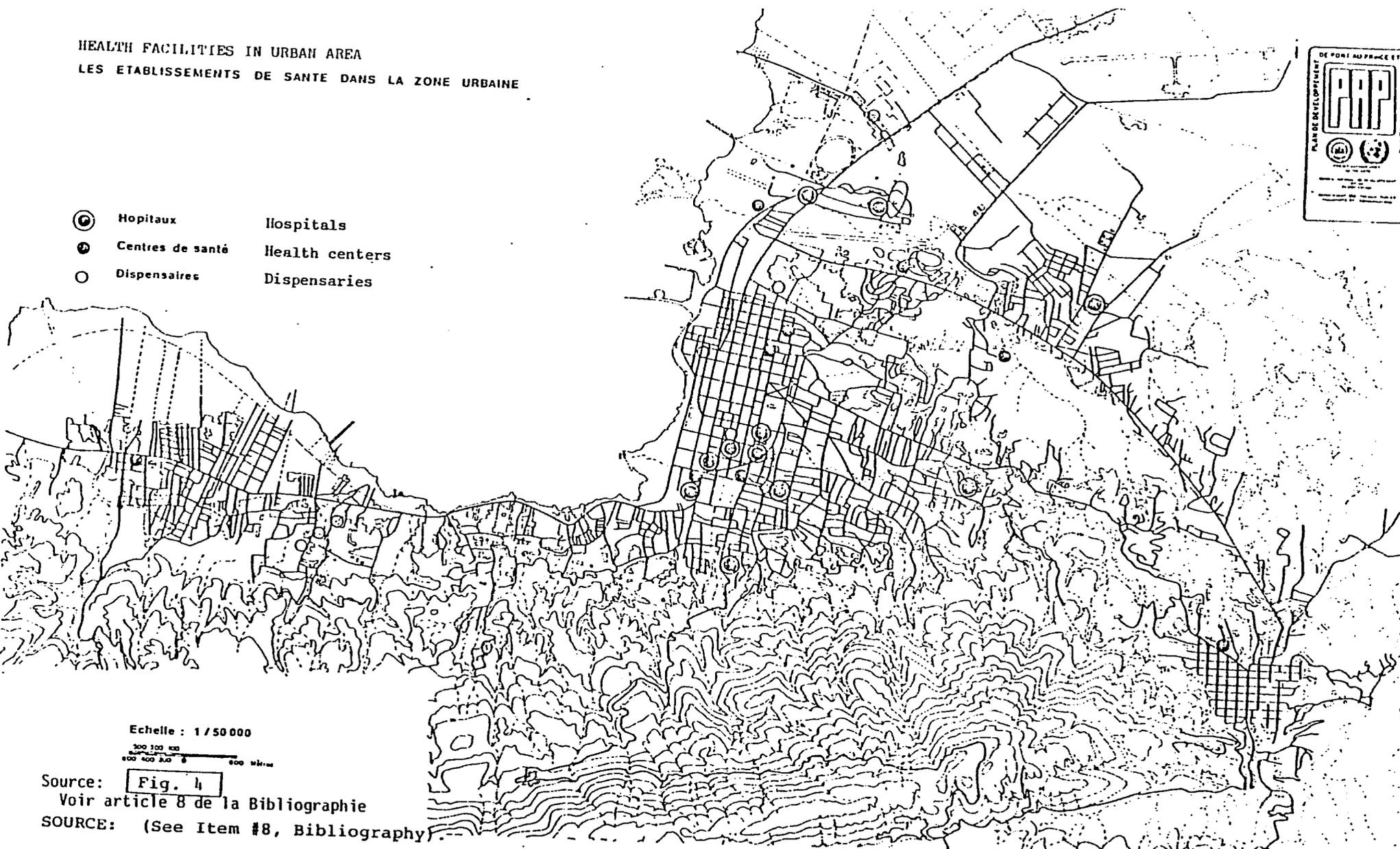
La santé publique et les installations collectives associées semblent être laissées largement aux mains de l'initiative privée. Les fonds proviennent invariablement de promoteurs étrangers, tandis que la planification des installations et le développement de l'utilisation des terres n'ont pas de liens étroits entre eux; différents bailleurs et organismes d'assistance assument la responsabilité de la coordination et de l'exécution des services. Dans le quartier Brooklyn de Port-au-Prince, par exemple, l'ONL assure une forme de soutien politique en aidant les organismes bailleurs de fonds à obtenir des permis, etc., mais la construction véritable des installations, ainsi que la fourniture des services ne sont pas du ressort des organismes publics. Avec une faible intervention des autorités haïtiennes, et un nombre de bailleurs différents impliqués, la coordination des efforts est insignifiante.

La concentration des "hôpitaux" dans le centre de Port-au-Prince illustre à la fois le caractère de secteur privé desdites installations et l'absence de toute coordination entre la production d'installations collectives et le développement de nouveaux quartiers d'habitation (voir figure 4). Etant donné que la plupart de ces établissements sont propriété privée, ils sont situés dans les zones les plus accessibles à la plus grande gamme de clientèle et ne suivent pas le développement des collectivités résidentielles, qu'il s'agisse de couches à revenu supérieur ou inférieur.

HEALTH FACILITIES IN URBAN AREA
LES ETABLISSEMENTS DE SANTE DANS LA ZONE URBAINE



- ⊙ Hopitaux Hospitals
- ⊙ Centres de santé Health centers
- Dispensaires Dispensaries



Echelle : 1/50000
300 100 0
600 400 200 0
600 Mètres

Source: Fig. 4
Voir article 8 de la Bibliographie
SOURCE: (See Item #8, Bibliography)

D. INVENTAIRE DES LOGEMENTS ET CONSTRUCTION DE L'HABITAT

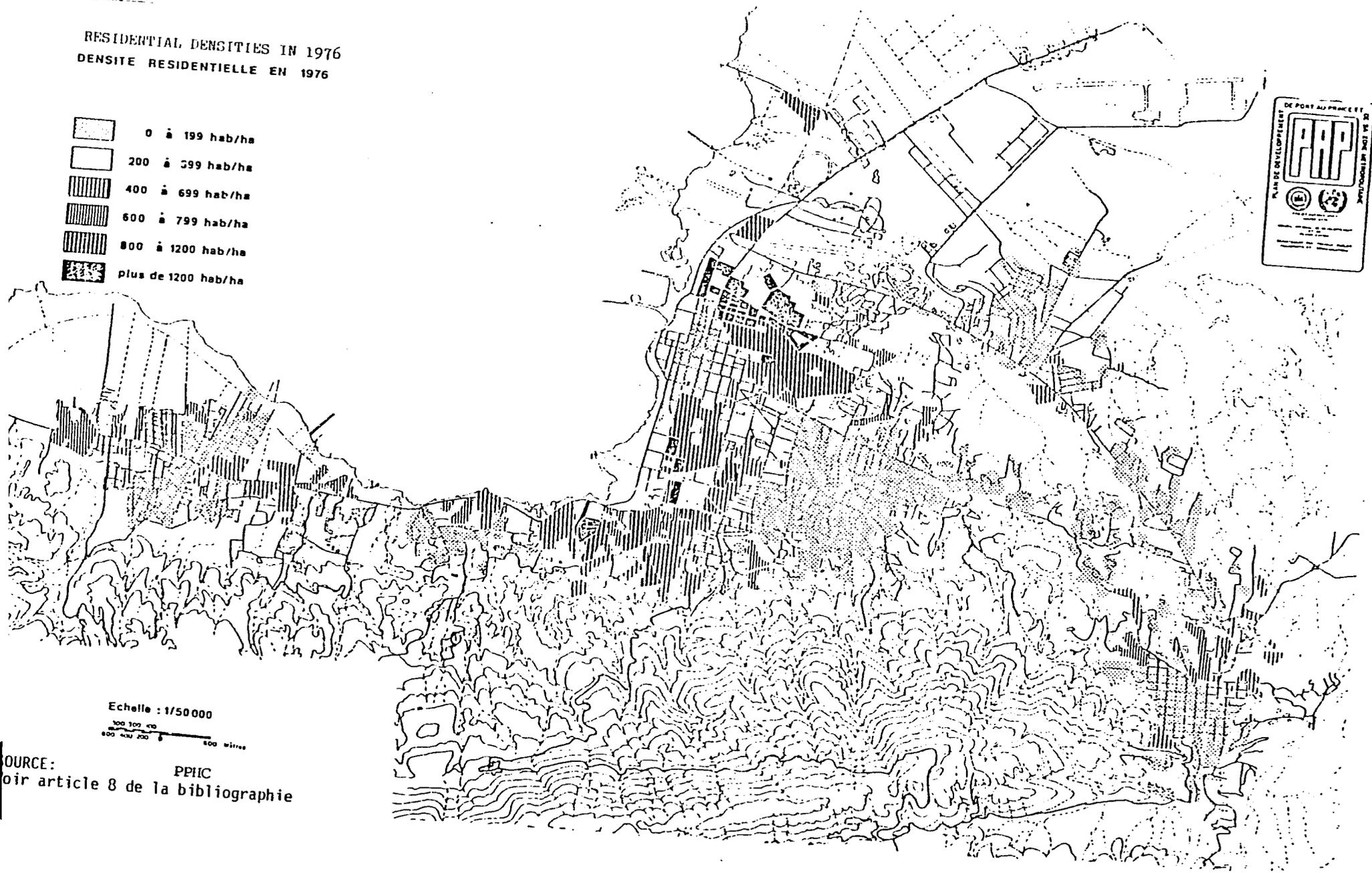
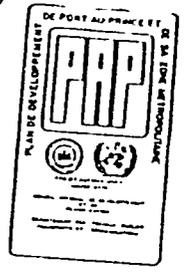
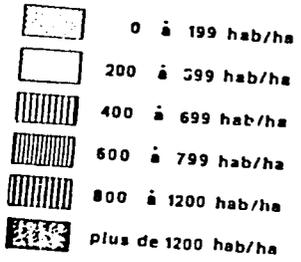
1. Port-au-Prince

Les données disponibles suggèrent que la majorité des unités d'habitation (58 pour cent) de Port-au-Prince sont constituées par une pièce louée et font souvent partie d'un bâtiment plus grand qui été divisée par son propriétaire au moyen de cloisons en contreplaqué ou en tôle. Par conséquent, le nombre de bâtiments individuels qui font partie de l'inventaire des maisons est probablement inférieur à celui des unités d'habitation, qui en 1976 étaient déclarées atteindre le chiffre de 77.000. Les conditions sont quelque peu moins dans les villes de province où 28 pour cent des ménages seulement étaient logés dans des unités d'une pièce, et où un pourcentage considérablement plus faible de la population (53 pour cent) était déclaré être locataire de la maison ou du terrain. L'analyse des différents types de construction d'habitat conduit à une relation étroite entre les niveaux de revenu, les structures d'implantation et le type de construction de l'unité d'habitation. Le rapport PADCO a identifié sept types fondamentaux d'implantation en fonction de leurs caractéristiques physiques:

- Type A: Quartiers à faible revenu et haute densité présentant des implantations spontanées incontrôlées et dépourvues d'infrastructure (par exemple, St. Martin, Poste Marchand)
- Type B: Quartiers à faible revenu et haute densité qui sont intégrés extérieurement dans le réseau routier en projet, mais qui intérieurement ressemblent au Type A (par exemple, Bel Air, Morne à Tuf)
- Type C: Densité moyenne et faible (50 - 800 personnes par hectare), quartiers semi-urbains établis sur des terrains périphériques sans viabilité qui sont en cours de développement et de peuplement (par exemple, Brooklyn)
- Type D: Densité moyenne (200 à 700 personnes par hectare), revenu moyen avec réseaux de voies internes définis et au niveau minimum d'infrastructure (par exemple, Bas Peu de Chose)
- Type E: Quartiers à revenu moyen et faible qui sont nés de programmes publics de logements (par exemple, Cité Simone et la cité à revenu moyen N° 1 et N° 2)
- Type F: Quartiers mixtes commerciaux et résidentiels qui contiennent soit les résidences des propriétaires à revenu

Figure 5

RESIDENTIAL DENSITIES IN 1976
DENSITE RESIDENTIELLE EN 1976



Echelle : 1/50000

SOURCE :
voir article 8 de la bibliographie

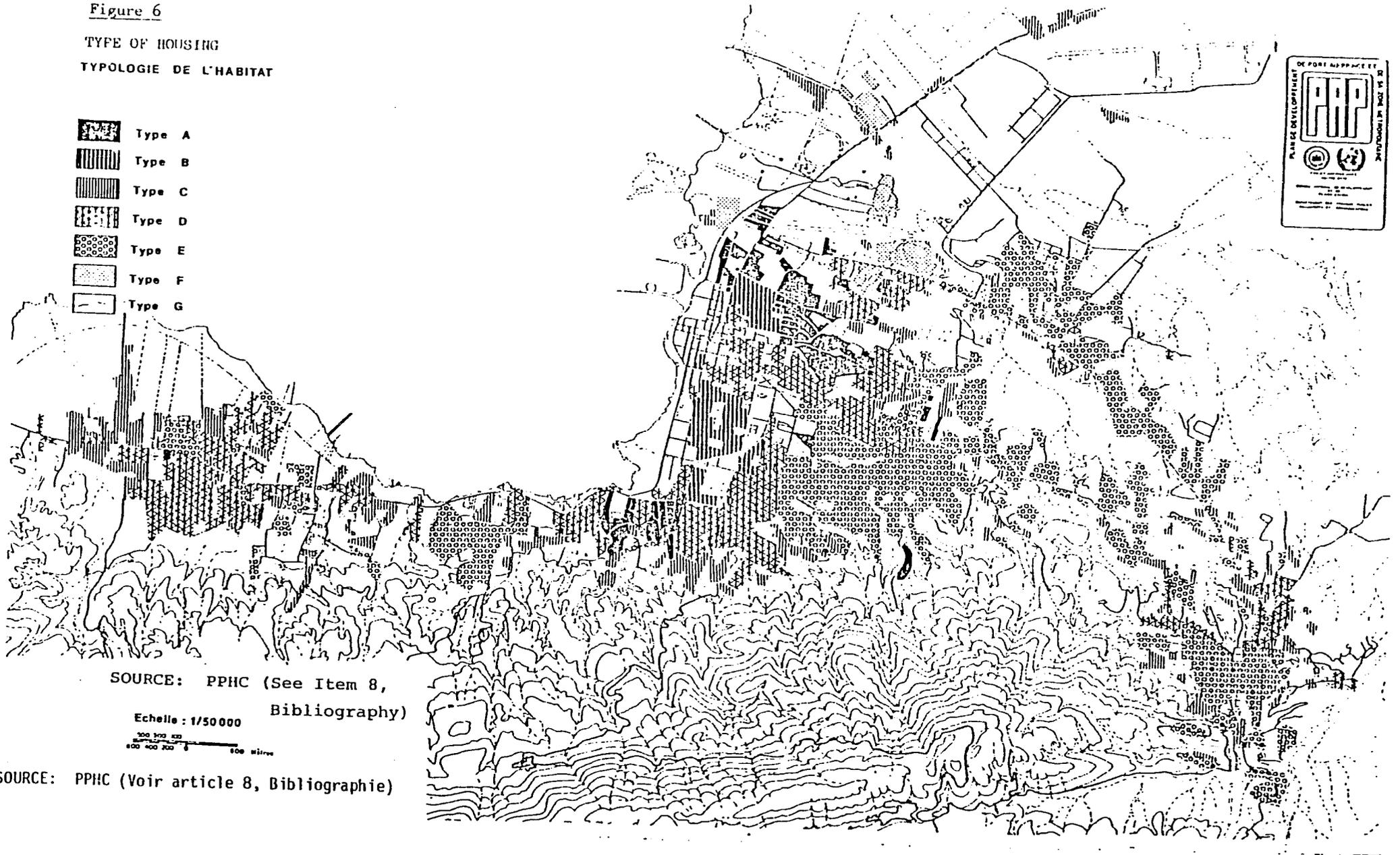
PPHC

Figure 6

TYPE OF HOUSING

TYPOLOGIE DE L'HABITAT

- Type A
- Type B
- Type C
- Type D
- Type E
- Type F
- Type G



SOURCE: PPHC (See Item 8,
Bibliography)

Echelle : 1/50 000
0 100 200 300 400 500 Mètres

SOURCE: PPHC (Voir article 8, Bibliographie)

TABLEAU III.2

CARACTERISTIQUES DES UNITES D'HABITATION DANS DIFFERENTES IMPLANTATIONS

Revenu	Implantation	Bloc de maison	Densité moyenne	Matériaux	Surface unitaire m ²	Coût approximatif en dollars	Loyer mensuel moyen
Faible revenu	A	29.5	1.100 h/ha	a. Récupération b. Maçonnerie bloc de béton/couverture tôle	10	100 - 300	40
	B	16.3	1.000 h/ha	a. Bloc de béton/couverture tôle b. Murs en bois/couverture tôle	15	100 - 2.000	40
	C	15.0	350 h/ha	a. Clayonnage/couverture chaume b. Clayonnage/couverture tôle c. Bloc de béton/couverture tôle	11	-300	25
Revenu moyen	D	25.6	300 h/ha	a. Bloc de béton/couverture en tôle b. Bloc de béton/béton armé	40	1.000 - 4.000	70
Revenu élevé	E	9.6	100 h/ha	Bloc de béton/béton armé	60 et +	4.000 et +	200 +
Mixtes Moyen et faible	F	3.7	250 h/ha	Selon zone	Comme indiqué	Comme indiqué	-
Mixtes Élevé et inférieur	G	0.3	50 h/ha	Bloc de béton/béton armé	60 et +	Non évalué	-

élevé de commerces situés dans le centre, soit des implantations spontanées à faible revenu dans les passages et les dépôts de différentes entreprises.

Les situations de ces différents types d'implantation et les densités résidentielles sont présentées sur la figure 5 et la figure 6.

Les implantations à faible revenu sont caractérisées par une absence de VRD, de hautes densités, des petites unités d'habitation et quatre différents types de technologie de construction. Le tableau III.2 identifie les types d'unités de chacune des implantations qui sont aussi représentées graphiquement sur la figure 7.

Le plus simple d'entre eux illustre la maison rurale typique et emploie la technologie la plus fondamentale. Toutes les unités comprennent une ossature en bois remplie de pisé et un toit constitué de chaume ou de métal de récupération. L'emploi du chaume est plus répandu dans les villes moins importantes que Port-au-Prince et Cap Haïtien. On trouvera plus souvent des unités en pisé dans les collectivités périphériques à faible revenu de Port-au-Prince et elles prédominent dans les villes de province.

Une seconde adaptation fondamentale de la maison rurale à ossature en bois met en oeuvre les matériaux de récupération pour les parois et la couverture. La même technologie simple est appliquée dans cette cabane urbaine avec des fondations minimales, ou bien en construisant sur une base de terre et en utilisant des perches de bois pour l'ossature et des matériaux de récupération pour la couverture. Des unités construites en matériaux de récupération sont plus communes à Port-au-Prince que dans les villes de province du fait que lesdits matériaux y sont disponibles.

Le troisième type de construction fait intervenir le bois, en utilisant la même technologie simple pour les fondations, l'ossature, la charpente et la couverture.

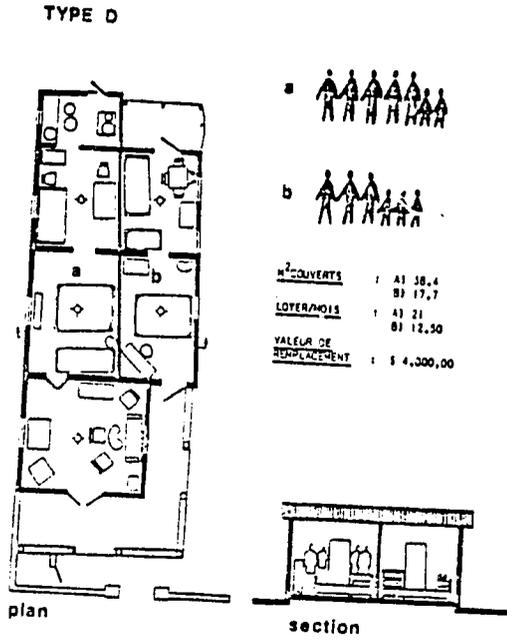
Le quatrième type est caractérisé par des murs porteurs en blocs de béton et des couvertures en fer blanc. Bien qu'il soit limité et très simple dans la plupart des implantations à faible revenu, ce mode de construction sera appliqué avec des améliorations considérables par les groupes à revenu moyen et supérieur. L'habitation desdits groupes se compose d'une ossature formée de poutres et fondation en béton. Elle dispose aussi d'une dalle en béton et de murs maçonnés. La couverture sera soit en béton soit en tuiles, selon la qualité du fini de l'unité.

Les différents types de construction dépendent autant des niveaux du mode de jouissance. C'est ainsi que l'utilisation des

Figure 7

DISPOSITION D'UNE UNITE DE LOGEMENT TYPE
TYPICAL DWELLING UNIT LAYOUT

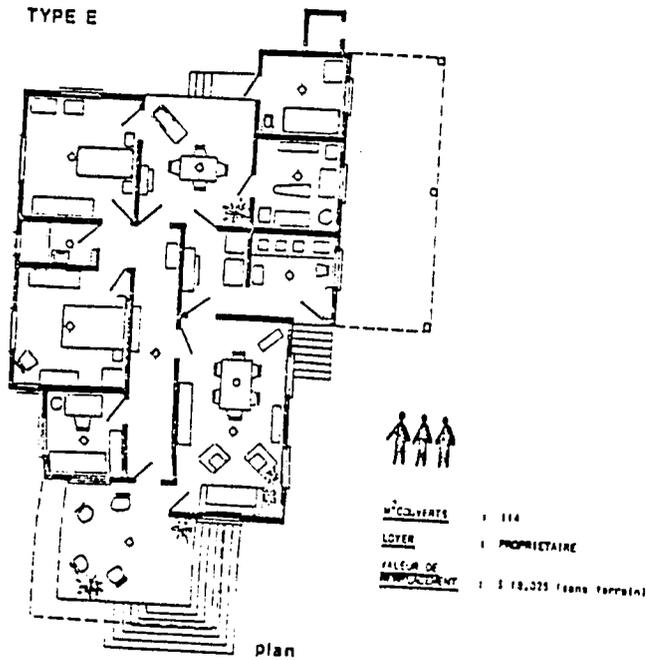
CARACTERISTIQUES DU SITE RESIDENTIEL
RESIDENTIAL SITE CHARACTERISTICS



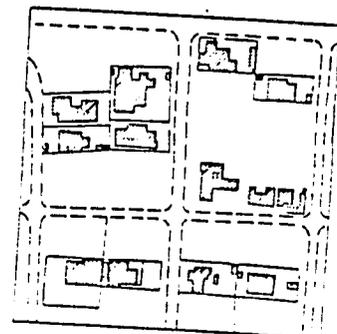
Type D



Type D'



Type E



Type E'

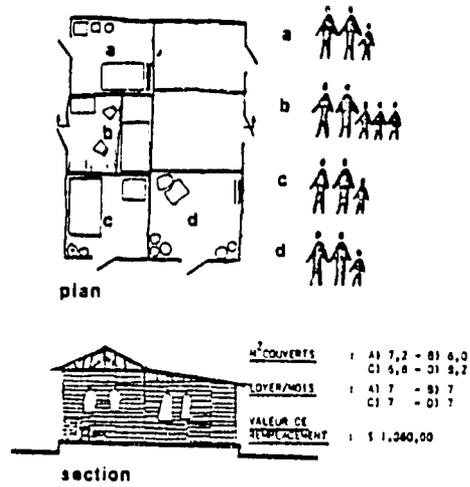
SOURCE: PPHC (See Item 8, Biblio-
graphy)

SOURCE: PPHC (Voir article 8, Bibliographie)

Figure 7, continued
 DISPOSITION D'UNE UNITE DE LOGEMENT TYPE
 TYPICAL DWELLING UNIT LAYOUT

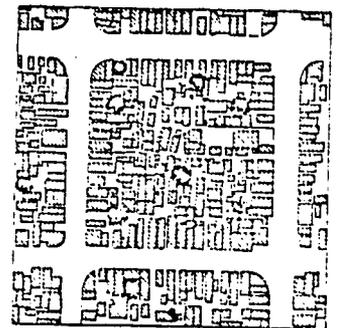
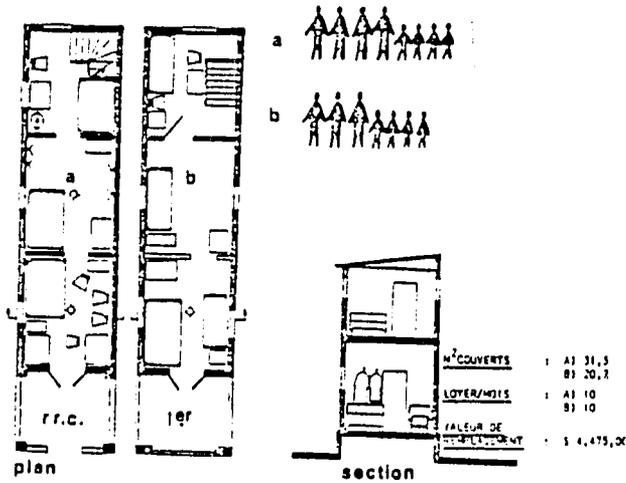
CARACTERISTIQUES DU SITE RESIDENTIEL
 RESIDENTIAL SITE CHARACTERISTICS

TYPE A



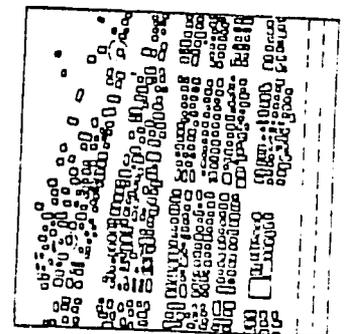
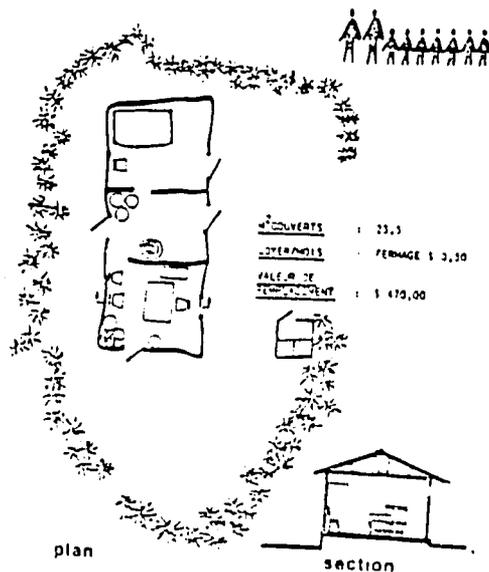
Type A

TYPE B



Type B

TYPE C



Type C



Type C'

matériaux de récupération implique d'une part l'incertitude du régime foncier, d'autre part, les très faibles revenus. Par ailleurs, la construction qui met en oeuvre le bois est aussi coûteuse, sinon davantage, que le béton, et pourtant elle est répandue car elle offre l'avantage d'être facilement démontée et déplacée, au cas où la famille devait abandonner la terre qu'elle loue.

La construction en blocs de béton, bien que limitée à la plupart des quartiers à faible revenu, se répand lorsque la tenure est assurée. Ce type de construction solide n'est possible que dans la mesure où des plus petites quantités et une qualité inférieure de matériaux sont utilisées par opposition aux constructions analogues entreprises pour des couches à revenu plus élevé. Une certaine réduction du prix de revient est aussi obtenue par le biais d'un apport partiel de travail familial.

Une décomposition de ces quatre types de construction sur la base d'une ville entière, en fonction de la composition des murs, indique que 13 pour cent sont en matériaux de récupération, 19 pour cent en paille et clayonnage et 32 pour cent en bois.

Les coûts des différents types de construction selon les groupes de revenu sont présentés au tableau III.3.

L'unité d'habitation typique de 10 m² en bois et tôle coûterait entre 250 et 380 dollars. La main-d'oeuvre représente entre un quart et un tiers du prix total de la construction. Une unité plus durable, de la même dimension, construite en blocs de béton, coûte environ 330 dollars.

2. Cap Haïtien et Les Cayes

L'analyse des types de construction rencontrés dans les deux villes de province de Cap Haïtien et des Cayes fait apparaître les quatre types de construction analogue dans les collectivités à faible revenu. Les ossatures de type rural en paille et clayonnage ont tendance à devenir prédominantes dans les collectivités à faible revenu desdites villes. Environ 43 pour cent des unités d'habitation situées dans les collectivités à faible revenu de Cap Haïtien et 85 pour cent des unités des Cayes sont constituées de murs en pisé. Toutefois, la couverture au Cap est plutôt en tôles de fer blanc (95 pour cent), alors qu'aux Cayes, près d'un tiers des unités d'habitation sont couvertes de paille. (Les figures 8 et 9 présentent des unités typiques avec l'adaptation du système de couverture du Cap.) Les matériaux de récupération et le bois entrent pour 36 pour cent dans les unités d'habitation du Cap. Elles sont moins répandues dans les villes autres que Port-au-Prince et le Cap étant donné qu'elles sont des versions à prédominance urbaine de la cabane rurale en boue séchée.

TABLEAU III.3

STRUCTURE DES COÛTS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS (EN DOLLARS 1976 PAR M²)

Constructeur	Murs et Structure	Couverture	Matériaux (\$/ m ²)	Main- d'oeuvre (\$/ m ²)	Total \$/m ²	Rapport matériaux à main- d'oeuvre
Faible revenu	Récupération	Récupération ou paille	5- 10	2- 3	7- 13	2,5
	Clayonnage	Paille	15- 20	5- 7	20- 27	3,0
	Bois	Tôle	20- 30	5- 8	25- 38	4,0
	Blocs	Tôle	25- 35	10- 13	35- 48	2,5
Revenu moyen	Blocs	Tôle	50- 80	25- 40	75- 120	2,0
Revenu élevé	Blocs	Béton	90-140	45- 70	135- 210	2,0

Source: PPHC. Voir article 8 de la bibliographie.

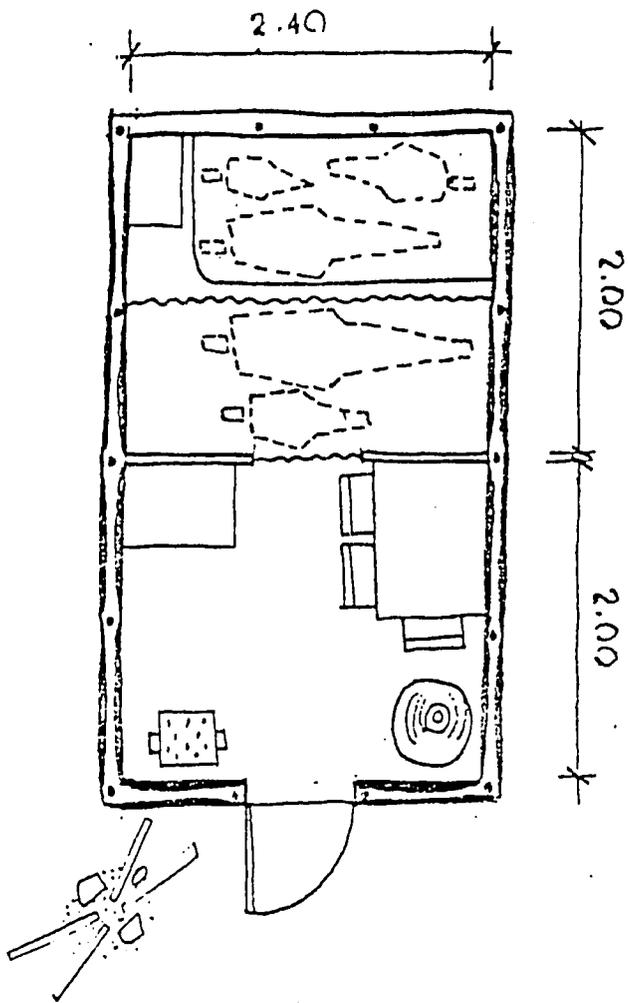
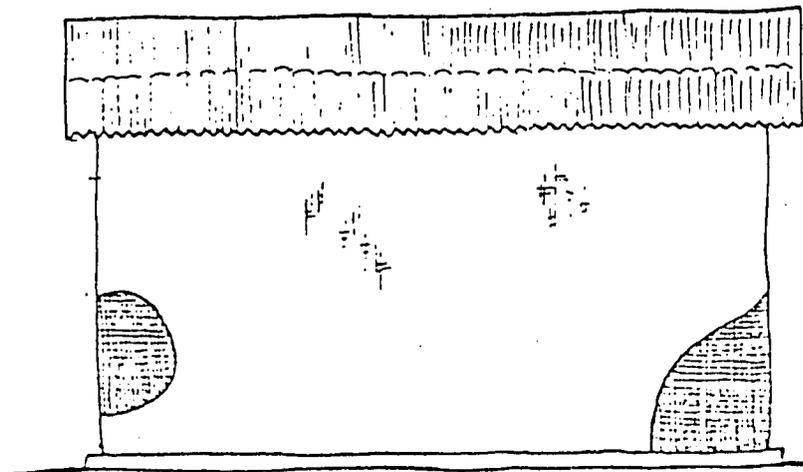
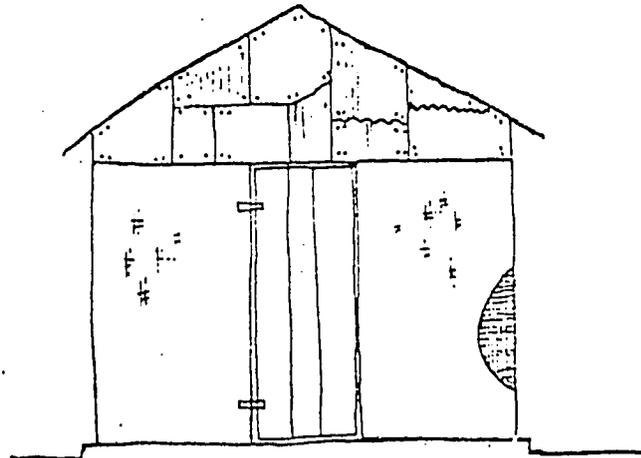
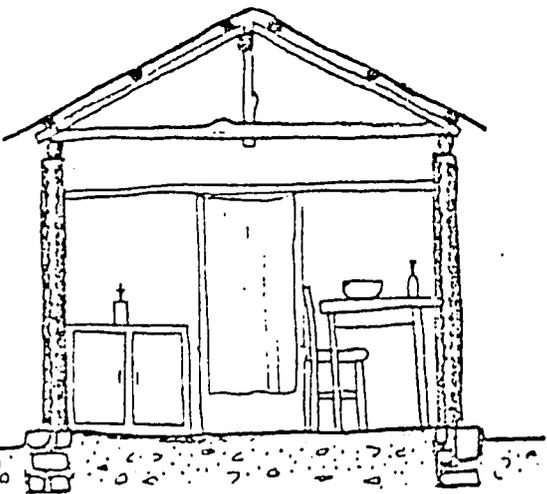


Figure 8



Conception d'une unité type
 SAMPLE UNIT DESIGN
 Cap Haitien

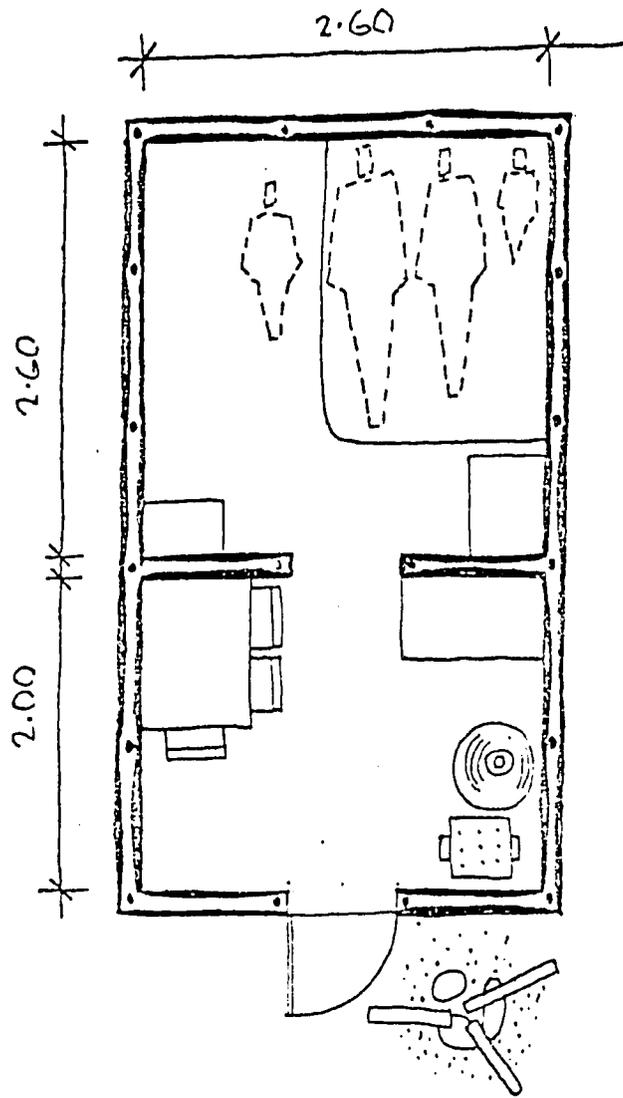
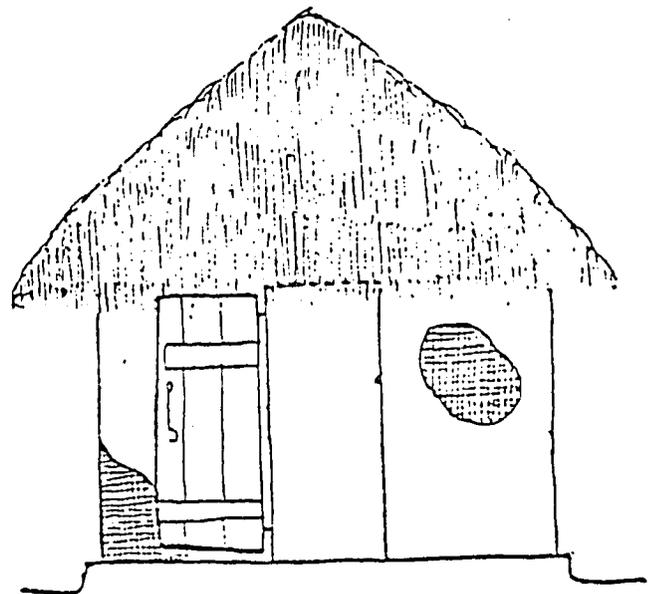
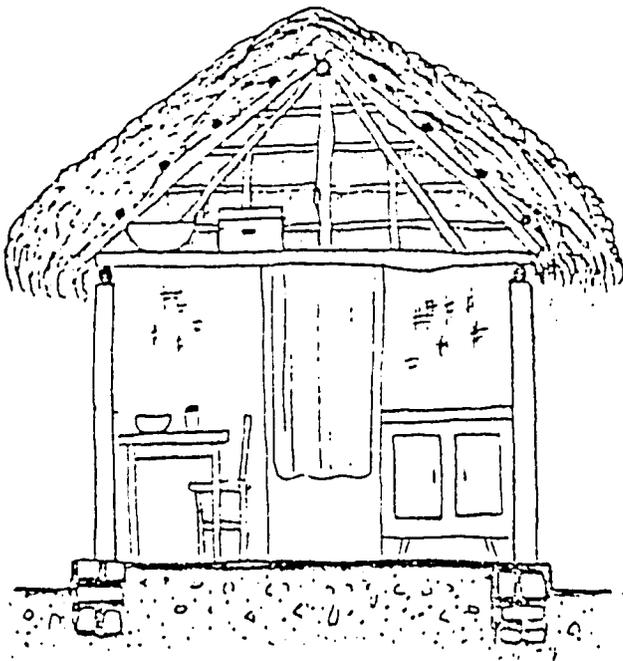


Figure 9



Conception
d'une unité type

SAMPLE UNIT DESIGN
Les Cayes

Source: Haiti: Proiet de Developpement Urbain.
(Voir article 5 de la bibliographie)

La construction en blocs de béton représente 21 pour cent des unités d'habitation du Cap et seulement 11 pour cent des unités des quartiers à faible revenu aux Cayes.

Plus de 64 pour cent des unités de Cap Haïtien offrent moins de 10 mètres carrés. Plus de 51 pour cent des unités de Les Cayes ont une surface inférieure à 10 mètres carrés. Plus de 58 pour cent des unités de Cap Haïtien abritent entre quatre et neuf personnes. La valeur homologue est de 66 pour cent pour Les Cayes. Une estimation grossière de la valeur d'une unité typique entièrement terminée (peinte) de dix mètres carrés dans ces deux villes secondaires fournit les éléments suivants:

Murs et fondations	96 dollars
Couverture	66 -
Main-d'oeuvre	43 -
Autres coûts	15 -
Total	<u>220 dollars</u>

L'analyse prend en compte environ sept ouvriers travaillant avec interruptions à peu près dix jours pour bâtir une telle unité. Les frais de main-d'oeuvre sont estimés au tiers du prix de revient de la construction dans tous les projets de construction formels. Actuellement, le bois semble être le matériau le plus coûteux et le plus rare. Le déboisement national, mentionné précédemment, constitue la cause principale de cet état de choses. Le pays semble produire assez de ciment pour couvrir les besoins actuels. On estime, toutefois, que 60 pour cent du coût de la production du ciment traduisent la situation énergétique (importation de carburant). La valeur actuelle du sac de ciment est 3,60 dollars.

Le projet de St. Martin met en oeuvre une unité qui couvre à peu près 37 m² (deux pièces, petit porche). Une moitié de ladite unité est destinée à une famille de trois personnes. Les familles entre quatre et sept personnes reçoivent une unité entière, et les familles plus grandes, jusqu'à deux cellules. Les unités sont construites en rangées sans espace pour l'agrandissement. Les lieux d'aisance sont construits par groupes de huit.

Les unités sont faites de maçonnerie armée. La couverture est en tôle galvanisée. Tous les blocs et éléments en béton sont coulés sur le chantier. Le coût des matériaux est évalué à 540 dollars par unité. Les familles bénéficiaires fournissent la main-d'oeuvre. Le prix du terrain n'a pas été déterminé, étant donné que l'acquisition définitive est en cours de négociation.

Une unité semblable est en cours de construction dans le quartier Brooklyn de Cité Simone. Le prix total est évalué à 1.200 dollars. Les lieux d'aisance sont groupés dans un grand bâtiment

d'entretien facile, les déchets alimentant une fosse septique. Une fois de plus, la propriété familiale aura la dimension de l'unité qui ne peut pas être agrandie.

L'expérience des développements des zones urbaines à plus grande densité démontre que les matériaux plus traditionnels en clayonnage et bois, indépendamment du besoin en produits ligneux coûteux dans un pays où le bois est rare, tendent aussi à présenter de graves risques d'incendie. De tels risques sont clairement aggravés par la proximité des ossatures, l'emploi du charbon de bois comme principal combustible pour la cuisson et l'absence d'accès immédiat à l'eau.

IV

LE SYSTEME DE DISTRIBUTION DE L'HABITAT: INSTITUTIONS ET FINANCEMENT

Il n'existe pas actuellement de production sectorielle de logement à grande échelle, qu'il s'agisse des secteurs public et privé d'Haïti. Le soutien financier d'un tel effort est essentiellement inexistant. Il en résulte que la construction des logements est accomplie par les ménages individuels. Dans le cas des populations à faible revenu, la construction privée a lieu sur des terrains loués sans aucun soutien de développement de l'infrastructure VRD. Des ménages à revenu moyen et supérieur peuvent, dans certains cas, construire sur un terrain qui a fait l'objet d'un lotissement et qui offre un embryon de VRD. Dans la plupart des cas, toutefois, les unités s'appuient sur l'auto-suffisance et l'auto-financement. Des petits entrepreneurs assument la responsabilité de la construction.

Le financement à long terme pour le logement n'est pas disponible, et des règlements récents émanant des autorités, ont retiré tout attrait au prêt hypothécaire. Certaines initiatives des autorités haïtiennes qui ont été prises à la fin des années soixante-dix suggèrent la possibilité que l'ossature institutionnelle des programmes d'habitat et du développement du logement s'améliorera pendant les années quatre-vingt. A ce jour, toutefois, lesdites initiatives n'existent que sous forme de lois et sur le papier. Il faudra la preuve d'un plus grand engagement de la part des autorités pour qu'elles portent leur fruit. Actuellement, les organismes publics semblent croire qu'il ne pourrait exister de progrès dans le secteur sans engagement substantiel extérieur au pays.

A. POLITIQUE DE LOGEMENT A L'ECHELLE NATIONALE ET PLANIFICATION

La responsabilité fondamentale de la préparation d'une politique nationale du logement et de développement foncier a été transférée au Ministère du Plan après sa création en novembre 1978. Le Ministère du Plan a hérité de la tâche d'un Conseil national de développement (CONADEP). La principale contribution à la politique d'habitat social fournie par ledit conseil a consisté en l'achèvement d'un plan de développement de la zone métropolitaine de Port-au-Prince. Ce projet a été exécuté avec le financement des Nations Unies. Les actions consécutives du Ministère du Plan indiquent qu'il a retenu une approche orientée vers les projets et qu'il n'a pas entamé un travail d'élaboration d'une politique axée sur le secteur habitat. Ainsi, l'orientation de la planification de l'habitat dans le pays s'appuie sur l'analyse très détaillée des plans de Port-au-Prince, et ledit ministère commence seulement à être concerné par le reste

du pays, après qu'il lui ait été demandé de réagir aux enquêtes et suggestions qui émanent des bailleurs de fonds internationaux tels que la Banque Mondiale.

D'autres organismes dont l'apport pourrait s'avérer primordial au sein de la politique nationale de l'habitat seraient le Ministère des finances, celui de l'intérieur et celui de la défense nationale. Ces trois ministères contrôlent ensemble le processus de la planification et du budget pour les activités situées au niveau municipal. Traditionnellement, les préoccupations du développement foncier ont reflété uniquement les problèmes de Port-au-Prince. Cette concentration de la prise de décisions et de la planification représente le point de mire des efforts des bailleurs internationaux, y compris l'USAID, l'ONU, la Banque Mondiale et la BDI, qui visaient à obtenir des autorités haïtiennes qu'elles établissent des programmes régionaux ainsi qu'un réseau de bureaux opérationnels extérieurs à la capitale.

La Division de l'aménagement du territoire et de la protection de l'environnement au sein du Ministère du Plan (DATPE) assume la responsabilité de formuler des stratégies associées au développement régional, au développement urbain et à la protection de l'environnement dans l'ensemble du pays. Le Président Duvalier a évoqué dans des discours récents l'importance de l'habitat qui a été mentionné comme prioritaire dans le plan d'action immédiate publié cette année. A ce jour, toutefois, la DATPE n'a formulé aucune action relative à l'engagement des autorités vis-à-vis du secteur habitat et il n'y a eu aucun financement d'activités relatives à des projets nouveaux.

A la mi-août 1978, une loi a été approuvée visant à réorganiser le Ministère des travaux publics dans le cadre de ses liens avec le développement urbain et la planification de l'habitat. Un nouveau département de la planification urbaine a été créé dans la Division des programmes. Celle-ci a géré les plans quinquennaux et annuels dans les domaines des travaux publics, du développement urbain, des transports, de l'énergie et des communications. La nouvelle loi a aussi donné au Département de la planification urbaine l'autorité de préparer une loi destinée à établir les bases des règlements sur le développement foncier. Actuellement, le personnel du département travaille à la loi fondamentale qui permettra l'utilisation des définitions pour les différentes zones normalisées en vue du classement des terres. Ladite loi fondamentale devra être suivie par un ensemble de règlements de classement en zones, qui conduira à la production de plans des zones urbaines précisant les usages du terrain ainsi que le besoin en normes de l'infrastructure associée. Il en résulte que, malgré l'initiative existante, il faudra un certain temps avant que les autorités haïtiennes disposent d'un ensemble bien défini de moyens de contrôle efficace du développement foncier qui puissent être appliqués

à des cas spécifiques du développement urbain. Le processus d'élaboration des normes spécifiques aura un impact extrêmement important sur le développement des programmes d'habitat à faible coût. Le Département de la planification urbaine devra prendre en considération les différents niveaux d'action qui garantiront que les frais de lotissement ne rendront pas impossible la construction d'une solution choisie dans la gamme complète d'habitats destinés à des familles à revenu faible et modéré.

En 1976, l'approbation de la législation autorisée concernant la Banque nationale du logement (BDL) présente une autre initiative potentiellement importante. Les objectifs de la Banque du logement tendent à établir un système de financement du logement, à favoriser l'attraction des ressources appropriées à partir de l'épargne, des marchés de capitaux domestiques et des marchés extérieurs, dans le but d'alimenter la production de logements. Les lois incitent la Banque du logement à opérer surtout dans les marchés de classes moyenne et supérieure, où l'on peut admettre qu'un fonctionnement rentable sera garanti. La Banque du logement n'a reçu ni personnel ni capital depuis que son fonctionnement a été autorisé. Les autorités haïtiennes ont d'une part effectué un certain nombre d'études en vue d'aider à la conception d'un mécanisme de fonctionnement de la Banque et d'autre part surveillent actuellement l'achèvement de la définition finale de cette structure opérationnelle. Les plans font appel aux institutions étrangères pour fournir l'apport principal de capitaux destinés à la Banque. A ce jour, aucun des principaux bailleurs de fonds internationaux ne semble attiré par le financement d'une telle activité. La mise en route des opérations de la Banque n'apparaît donc pas clairement.

D'autres initiatives, qui ont mis en jeu le développement institutionnel associé au secteur habitat, comprennent l'élaboration d'un programme d'enregistrement foncier pour Port-au-Prince (et ensuite pour le reste du pays), le réseau pluvial, la collecte des ordures, ainsi que des programmes d'alimentation en eau élaborés par la BDI pour Port-au-Prince, et le programme de distribution d'eau BIRD/PNUD destiné aux villes secondaires. Chacun desdits programmes comprend une formation de gestion et l'utilisation améliorée des méthodes de planification ayant pour effet à long terme de tendre à une approche plus coordonnée des développements de l'infrastructure publique dans les zones urbaines où elles est mise en oeuvre. Il en serait particulièrement ainsi à Port-au-Prince où, pendant les cinq prochaines années, un programme d'enregistrement foncier et des contrôles du développement devrait être achevé, et où des améliorations majeures et des changements dans le fonctionnement des réseaux pluviaux et d'alimentation en eau devraient avoir lieu.

Ce processus de développement foncier est mis à l'épreuve au niveau du quartier dans le projet St. Martin, la seule manifestation spécifique du plan de développement de la zone métropolitaine de Port-au-Prince financée par l'ONU. Ledit programme qui continue à être financé par l'ONU affronte le problème d'une infrastructure inadéquate dans un quartier dont l'implantation à faible revenu est très dense, à proximité du centre de la ville. Le projet aura pour résultats l'amélioration des services des eaux, l'assainissement et l'évacuation des eaux pluviales ainsi que la construction de quelques habitats peu coûteux à l'intention des familles déplacées par les projets des VRD. Ces derniers comprennent également un réseau de passages et de routes permettant un accès des véhicules.

Bien que les autorités haïtiennes puissent élaborer une base d'expérience plus efficace pour leurs opérations dans le secteur de l'habitat, certains obstacles à l'adoption unanime des programmes d'amélioration de l'habitat à long terme peuvent toujours exister après, d'une part, l'achèvement de ces différents projets, et, d'autre part, l'assimilation de l'impact provenant des initiatives institutionnelles prises récemment:

- Il n'est pas évident que les autorités haïtiennes soient prêtes à engager des quantités substantielles de leurs propres ressources dans le développement de projets du secteur urbain, et
- Les autorités haïtiennes ne paraissent pas être embarquées dans un programme qui dégagera une base de capital ou un fonds autonome de prêt pouvant alimenter des activités futures liées aux projets.

Actuellement, les fonctionnaires haïtiens intéressés au secteur semblent être persuadés que la seule manière d'obtenir des améliorations à la disposition de la population à faible revenu de la capitale, et, par extension, aux populations à faible revenu de l'ensemble du pays, consiste en des programmes entièrement subventionnés au moyen de ressources provenant de l'Etat ou de bailleurs de fonds internationaux.

B. L'OFFICE NATIONAL DU LOGEMENT

L'ONL a existé depuis 1966 et a été créé, à l'origine, dans le but de gérer certains projets de logements du type location-vente, orientés vers les travailleurs, projets développés au cours des années cinquante et au début des années suivantes. Il s'agit d'un organisme autonome qui fonctionne sous la tutelle du Ministère des affaires sociales. L'Office dispose d'un mandat étendu qui lui permet de s'intéresser à toutes sortes d'activités associées à l'habitat, mais il a fonctionné

avec un budget limité au cours de son histoire. Le budget 1978/79 consacré à l'ONL se situait autour de 295.000 dollars, dont 64 pour cent couvraient les salaires et seulement 14 pour cent finançaient les projets. On anticipait que le budget 1979/80 atteindrait environ 450.000 dollars. Le projet principal de l'ONL, actuellement, est le projet de rénovation de St. Martin, financé par l'ONU. Pendant l'année 1978/79, l'ONL s'est livré à d'autres activités qui ont inclus la création de réservoirs d'eau, de centres collectifs, d'installations sanitaires dans certains quartiers à faible revenu. L'ONL n'a pas de bureaux en dehors de Port-au-Prince.

Le projet St. Martin requiert la collaboration du personnel de l'ONL et de l'équipe de l'ONU qui dirige la tâche de rénovation. On attend de cet effort de collaboration qu'il augmente considérablement la capacité du personnel de l'ONL de traiter des projets de logement à faible revenu. Toutefois, à ce jour, le personnel de l'ONL compte fortement sur l'équipe de l'ONU pour fournir les apports de gestion et de technique à cet effort.

Le personnel de l'ONL se compose de 40 personnes dont la plupart sont occupées à des tâches qui n'ont pas de lien avec la production de l'habitat. L'ONL pourrait notifier d'importants travaux de développement foncier dont les contrats iraient de la conception à la finition. L'ONL a l'intention de mettre en oeuvre un certain nombre de projets, dont l'un constitue la prolongation du travail financé par l'ONU. Ce dernier aura pour résultat la fourniture de 1.000 emplacements aménagés dans une section de la ville appelée Les Drouillards. Ledit projet est stagnant étant donné que le site choisi à l'origine, et qui n'est pas encore acquis se trouve à un niveau très bas et ne semble pas convenir à la construction.

L'ONL a également mis au point un programme de 60 millions de dollars destiné au développement de l'habitat à Port-au-Prince et dans quelques villes secondaires. Une partie de ce programme reflète des discussions avec la Banque Mondiale et la possibilité de projets de sites et services à Cap Haïtien, Gonaïves et Les Cayes. Les négociations avec la Banque Mondiale sont au stade véritablement embryonnaires. Aucun financement n'a été trouvé pour le reste du programme.

Un exemple des problèmes que l'ONL doit affronter lorsqu'il essaie de concevoir des projets d'habitat peut être illustré par l'expérience du projet Delmas qui apparaît actuellement sur son agenda. Bien que Delmas constitue un projet d'habitat pour revenu moyen, son état d'avancement prend en compte les principaux obstacles à la prolifération prononcée de l'habitat auxquels l'ONL doit faire face. Ledit projet prévoit la construction de 948 unités d'habitation pour une ou plusieurs familles à revenu moyen (coûts variant entre 8.000 et 14.000 dollars). Un calendrier très précis de livraison des unités a été

établi, et le projet dont l'investissement nécessaire est évalué à 11,3 millions de dollars, a reçu l'approbation des organismes publics intéressés. Le financement du projet fera appel à une contribution de 800.000 dollars de la part des autorités haïtiennes. Celle-ci couvrira l'achat de la propriété, les études variées du projet et la voie d'accès. Les participants sont censés verser un acompte légèrement supérieur à 2 millions de dollars, alors que le gros du financement de la construction, soit 8,5 millions de dollars, proviendra de l'étranger. D'après les calculs de l'ONL, on estime que les fonds étrangers seront assortis d'un intérêt de 8,5 pour cent, approximativement, et qu'ils seront empruntés pendant environ 15 ans. L'ONL a envisagé d'offrir à ses bénéficiaires des prêts dont le taux d'intérêt serait légèrement supérieur à 12 pour cent, en utilisant une hypothèque à taux variable. Une certaine partie du travail préliminaire d'infrastructure a été exécutée, ainsi que toute la planification et l'ensemble des études de conception (toutes sous contrat). L'ONL a été incapable de trouver un financement étranger pour la construction, et, par conséquent, le projet est au point mort. La direction de l'ONL n'a absolument aucun doute quant à la commercialisation du projet et tout donne à penser qu'il a raison.

L'absence totale de financement local de l'habitat et l'incapacité où se trouve l'ONL d'obtenir une allocation financière importante auprès des autorités sont les obstacles les plus sérieux à toute progression dans le domaine de la production de l'habitat. Comme mentionné précédemment, le problème s'aggrave si l'on prend en considération l'hésitation des autorités à faire payer des services rendus aux familles à faible revenu. Les autorités haïtiennes maintiennent avec fermeté une stricte politique de subvention, sans disposer de fonds quelconques à engager dans de tels programmes.

C. AUTRES ORGANISMES DU SECTEUR PUBLIC AYANT UN IMPACT POTENTIEL SUR LE SECTEUR HABITAT

D'autres organismes ont été mentionnés précédemment au cours de l'examen des problèmes d'infrastructure et de leur relation avec le secteur habitat. Parmi les principaux, on trouve la CAMEP qui présente la capacité technique de jouer un rôle très puissant dans le développement urbain de la zone métropolitaine de Port-au-Prince. Bien qu'il soit indéniable que la CAMEP joue actuellement un rôle commercial et politique important, elle n'a pas atteint le capital de base qui lui permettrait, grâce à une perception efficace des services de distribution d'eau, de diriger le développement en prévoyant l'extension du réseau. Le programme BID, qui est actuellement l'auteur d'une certaine réorganisation au sein de l'organisme et qui fournit des fonds destinés à l'extension du réseau pourrait permettre à la CAMEP de jouer un rôle plus puissant. Le conseil

d'administration de la CAMEP se compose de représentants des Ministères des travaux publics, des finances, du commerce et de la santé publique. La tâche du Département du plan d'urbanisme au Ministère des travaux publics pèsera lourd sur les programmes qui devront être exécutés par la CAMEP dans le futur. Par tradition, l'organisme de distribution d'eau influe considérablement sur le processus de planification en fonction de sa capacité de construction. Le développement des relations entre l'organisation de planification nouvellement créée et la compagnie des eaux aura beaucoup d'importance pour la mise en place d'un processus de développement urbain, fonctionnant sans heurt, à Port-au-Prince, au cours des prochaines années.

Dans les villes secondaires et dans les plus petites agglomérations rurales dans le pays, le Service national d'eau potable (SNEP) jouera un rôle analogue à celui de la CAMEP à Port-au-Prince. Ledit rôle peut être modifié dans un futur proche, étant donné que le SNEP cherche à élever les services de distribution au niveau de la demande de la population urbaine qui existe déjà. Dès que des extensions vers de nouveaux développements deviendront appropriés, la coordination de la planification du SNEP avec les programmes élaborés par d'autres organismes publics sera essentielle.

Deux autres types d'organismes seront importants pour le déroulement des programmes d'habitat, en dehors de la capitale. Récemment, les autorités ont créé des organismes de développement régional en vue d'encourager une prise de conscience coordonnée des problèmes du développement extérieur à la capitale, par les différents ministères nationaux. A l'origine, l'orientation des organisations régionales de développement semble être rurale, comme c'est le cas pour le nord du pays (l'ODN) et, par conséquent, n'aura pas de répercussion sur le développement urbain. Toutefois, les organismes de développement régional sont en mesure de faire varier le processus de planification des différents ministères et de faire une place nécessaire pour l'investissement en infrastructure urbaine. L'établissement des organismes régionaux de développement représente une autre initiative nouvelle, prise par les autorités haïtiennes, et il faudra certainement du temps avant que des conclusions sérieuses puissent être tirées quant à l'efficacité de ces organismes dans le processus de développement.

Le rôle des autorités municipales dans le développement urbain a été traditionnellement mineur. La concentration de tous les principaux pouvoirs de décision et budgétaires au sein du gouvernement et à Port-au-Prince a limité le potentiel d'intervention municipale. Seule la municipalité de Port-au-Prince peut gouverner à une certaine échelle, et son rôle principal dans le processus du développement urbain semble être axé sur le ramassage et le traitement des ordures. Les municipalités ont le pouvoir de délivrer des permis de construire

mais elles ne font usage de cette prérogative qu'après un examen minutieux de chaque permis du Ministère des travaux publics. Localisé à Cap Haïtien, le personnel de l'ODN a exprimé clairement que le rôle de ladite municipalité en termes d'investissement public constituait une formalité, et, qu'en fait, la municipalité s'appuyait sur l'expertise technique des autres organismes pour fournir tous les apports nécessaires conduisant à une décision. Les pouvoirs fiscaux des municipalités sont limités et largement embrouillés par les contributions qui doivent être versées aux autorités centrales. En fait, environ 55 pour cent des revenus municipaux proviennent d'impôts prélevés par le Ministère des finances et destinés à l'utilisation municipale. Ces impôts couvrent la taxe sur la valeur locative des propriétés bâties et une patente sur les entreprises commerciales, industrielles et professionnelles. Il est notoire que la taxe sur la valeur locative n'est pas administrée efficacement, de nombreux résidents des zones à revenu élevé échappant à l'évaluation.

D. STRATEGIE ACTUELLE DE L'AID

Les objectifs initiaux de la stratégie de l'AID, à l'égard Haïti, englobent le développement rural (avec une composante spéciale consacrée à l'emploi en dehors de l'exploitation agricole, qui constitue une partie d'un effort visant à atténuer les pressions de la population sur les terres agricoles et à revitaliser les villes secondaires et les centres de marchés), la santé et la famille, la planification, le développement institutionnel et le développement d'autres sources d'énergie. Le CDSS précise que tous les programmes de développement présentent une composante orientée vers l'amélioration technique et fonctionnelle des organismes publics. L'un des principaux organismes qui bénéficieront d'une assistance technique est le Ministère des travaux publics. Un engagement important a également été pris à dessein d'améliorer la représentation régionale des organismes nationaux. L'USAID/Haïti finance actuellement deux projets qui ont une répercussion directe sur le secteur de l'habitat et les activités de développement collectif associées. Une OPG destinée à la Santé urbaine et au Développement collectif a été fournie afin de porter assistance à l'administration du centre sanitaire de Cité Simone (Port-au-Prince). Ce quartier comprend environ 80.000 habitants dont les revenus sont extrêmement bas et le centre sanitaire reçoit des contributions qui proviennent de différentes oeuvres charitables et d'aide sociale s'occupant de planning familial, de soins aux enfants, de médecine préventive et curative ainsi que de nutrition. La zone Cité Simone offre des possibilités énormes aux programmes de réhabilitation.

Un autre programme USAID fournit les capitaux qui permettront à l'Oeuvre haïtienne pour le développement d'amorcer un programme de prêts aux petits commerçants. Le montant des prêts sera compris

entre 1.500 et 7.500 dollars, selon le terme, dont les limites seront entre deux et cinq ans. Les sociétés doivent avoir un actif ne dépassant pas 15.000 dollars et ne pas employer plus de 20 personnes. Bien qu'il n'existe pas de sociétés associées à la construction sur la liste des 1.400 qui constituèrent une partie du sondage initial, un grand nombre d'affaires couvertes par l'enquête sont situées dans les quartiers à faible revenu et formeraient la cible naturelle du programme d'habitat social soutenu par l'AID tel que ceux qui encouragent la création d'emplois liés au secteur de l'habitat.

Le personnel de la Mission a semblé reconnaître l'importance des problèmes d'habitat dans les zones urbaines d'Haïti et être prêt à soutenir des efforts orientés vers ce secteur.

E. FINANCEMENT DU LOGEMENT (SECTEUR STRUCTURE)

Le secteur bancaire structuré a crû d'une manière impressionnante au cours des années soixante-dix. A titre d'exemple, les avoirs des banques privées d'Haïti ont augmenté d'environ 11 millions de dollars en 1970 à plus de 120 millions de dollars en 1977. Le climat s'est amélioré à l'égard des banques étrangères et celles-ci ont installé un certain nombre de succursales nouvelles.

Cependant, l'orientation du secteur bancaire est presque exclusivement commerciale et l'on note peu d'évidence de quelque effort pour créer des succursales dans l'ensemble du pays et pour atteindre le public concernant les questions bancaires au niveau des ménages.

Les installations de financement du logement soit virtuellement inexistantes. La base légale du prêt hypothécaire existe, mais une combinaison de règlements ainsi qu'un climat orienté vers des affaires associées à d'autres types d'investissement à court terme se sont opposés au développement d'un marché actif de l'hypothèque.

Il est clair que l'absence de financement du logement, de concert avec le manque de contrôle du développement foncier, créent des obstacles majeurs à tout relèvement de la production des solutions appropriées au problème de l'habitat.

1. Le secteur bancaire

En 1979, les autorités ont scindé la Banque nationale de la République d'Haïti (BNRH) en deux sections dans le but d'identifier d'une manière appropriée les activités bancaires centrales et les opérations bancaires à caractère commercial qui ont constitué une partie traditionnelle des activités de la Banque nationale. La nouvelle installation bancaire commerciale, la Banque nationale de crédit (BNC) accepte les opérations bancaires commerciales régulières qui ont comporté, dans le passé, une quantité très limitée de prêts hypothécaires.

La BNC est la plus grande banque commerciale du pays et la seule qui dispose d'un réseau de succursales sur tout le territoire. Deux banques haïtiennes et les succursales de six banques étrangères fonctionnent également dans le secteur bancaire commercial. La plupart de ces dernières se sont installées au cours des années soixante-dix, dans le cadre d'un climat amélioré à l'égard de l'investissement étranger. Aucune des banques étrangères n'a de succursale à l'extérieur de Port-au-Prince, et les activités du secteur bancaire commercial sont orientées vers des transactions commerciales dont la nature rejoint en particulier la rotation sur 90 jours. Dans ce contexte, les dépôts d'épargne se sont accrus parallèlement à l'augmentation de l'activité bancaire globale. Il est entendu, toutefois, que lesdits dépôts sont associés à l'image de bons gardiens de fonds qui est présentée par les banques étrangères et aux besoins de flux financiers des sociétés commerciales. Ils ne représentent aucun effort du secteur bancaire en vue de solliciter l'épargne des ménages.

Les taux d'intérêt du système bancaire ont été officiellement relevés en mai 1980. Actuellement, l'épargne offre 10 à 12 pour cent sur les livrets d'une durée d'un an, 11 à 13 pour cent sur les livrets maintenus plus d'un an et 12 à 14 pour cent pour une somme supérieure à 100.000 dollars. Les taux sur prêts ont été réévalués entre 14 et 18 pour cent. Des commentaires émanant du secteur bancaire précisent que le coût élevé mis en oeuvre pour attirer l'épargne rend difficile la promotion d'un programme actif de prêt. De surcroît, la Banque centrale impose au secteur bancaire de placer 30 pour cent de ses dépôts en réserve, sans intérêt et paralyse ainsi la capacité du secteur à conduire des programmes actifs de prêt.

Un petit nombre de mutuelles de crédit ont été créées avec le soutien des missionnaires religieux. La plus importante, aux Cayes, dispose d'avoirs d'un volume approximatif de 100.000 dollars et consent des prêts sans intérêt. Il est peu probable que ces mutuelles apparaissent dans la planification du secteur habitat dans un proche futur.

2. Epargne et prêts associés au logement

Les règlements du système bancaire limitent aussi les prêts hypothécaires à 10 pour cent des avoirs. Il est actuellement reconnu que le système a atteint la limite des prêts. Les chiffres relatifs à 1977 indiquent que la BNC a consenti plus de 1.000 prêts hypothécaires dont le taux d'intérêt était de 12 pour cent. Ils étaient d'une durée de cinq ans et étaient limités à 50 pour cent de l'investissement considéré. Les prêts n'étaient accordés qu'à des clients bien connus de la banque. Des prêts hypothécaires consentis par d'autres institutions se sont inspirés d'une structure analogue, mais en volume beaucoup plus faible. La Banque de l'union haïtienne a prêté également près d'un million de dollars sous forme d'hypothèque, au

milieu des années soixante-dix, mais de telles transactions n'ont plus cours actuellement. En conclusion, la majorité de la population n'a pas eu accès à une forme quelconque de financement effectif pour le logement.

Un autre obstacle au prêt hypothécaire est directement lié au fonctionnement du secteur bancaire étranger. Les lois en vigueur imposent une restriction sur l'utilisation par les étrangers de la propriété obtenue par suite de défaut. Les banques étrangères s'alarment du fait qu'en cas de défauts multiples, elles provoqueraient un cauchemar légal et enregistreraient une perte sur les garanties. Une fois de plus, le résultat net est une restriction de l'intérêt porté au prêt hypothécaire.

Ainsi qu'il a été mentionné précédemment, l'orientation du secteur bancaire commercial vers le prêt commercial a signifié qu'il n'existe pas de programme effectif en vue d'attirer une activité associée au ménage. Il est entendu que les propriétaires et entrepreneurs de classes moyennes comptent presque uniquement sur des ressources ou revenus inhabituels pour financer la construction d'un logement. L'analyse des revenus nets laisse penser que les niveaux sont trop faibles pour permettre l'épargne stable qui pourrait être utilisée dans le financement hypothécaire, étant donné les conditions rigides qui sont habituelles.

Par conséquent, le financement de la construction est assumé principalement grâce aux acomptes versés par la famille propriétaire du terrain. L'absence de financement a pour résultat une approche de la construction de logements très informelle. La construction est souvent interrompue chaque fois que la famille se trouve dans l'impossibilité d'acquitter les frais encourus. Il s'ensuit que le secteur du bâtiment reste très souple et susceptible d'amorcer des relations contractuelles et de les interrompre, se déplaçant de chantier en chantier avec une désinvolture qui est fonction de la situation financière des constructeurs.

Il existe une autre source institutionnelle de financement du logement. L'Office national d'assurances (ONA) dispose d'un programme d'assurance hypothécaire à l'intention de ses abonnés. Au sein de l'ONA, ces derniers sont au nombre d'environ 60.000, et ceux qui font preuve de régularité dans les paiements pendant cinq années consécutives ont accès au programme d'emprunt. A la fin des années soixante-dix, cet organisme consentait moins de 50 prêts par an, avec un taux d'intérêt de 8 pour cent pendant huit ans et demi. Les fonds pour ledit programme ont été augmentés au cours des dernières années, mais ils n'ont pas atteint un niveau d'une envergure significative.

Dans des paragraphes précédents du rapport, il a été mentionné que les autorités ont créé la BNL en 1976 dans le cadre d'un effort visant à mettre sur pied un mécanisme valable de financement du logement et à coordonner les différents efforts de la BNC et de l'ONL. La BNL

est orientée vers un but lucratif dont l'action s'adresse à la classe haïtienne moyenne. Il est évident que la participation d'un tel organisme, qu'il appartienne au secteur public ou privé, constitue un besoin sérieux. Ainsi qu'il a été mentionné précédemment, on continue à faire des études visant à déterminer la méthode exacte de fonctionnement de cette banque, et il est donc impossible de prévoir son impact sur le secteur habitat.

3. Projets en cours et leurs répercussions sur l'avenir

Un examen des projets en cours qui mettent en jeu des efforts organisés afin de fournir une forme quelconque de financement à l'habitat peut s'avérer instructif dans l'évaluation des possibilités de financement des logements dans le futur proche.

Le projet St. Martin, qui est exécuté grâce à l'aide de l'ONU, couvre actuellement la construction de quelque 600 unités d'habitation. Celles-ci seront vendues à des familles avant d'être réimplantées en vue de permettre l'achèvement du programme de rénovation, les prêts étant assortis d'un taux d'intérêt de 12 pour cent et d'une durée de quinze ans, avec des mensualités d'environ 10 dollars. Ces conditions permettront d'amortir tous les frais de matériaux et un tiers des coûts liés à l'infrastructure. En dépit du niveau de subvention impliqué, ces conditions sont les plus orientées vers la récupération de l'investissement parmi tous les programmes soutenus par les autorités.

Un projet analogue à celui en cours de réalisation dans le quartier Brooklyn de Cité Simone est en voie de construction avec l'aval des autorités belges, afin de bâtir une unité semblable à celle qui a été conçue pour le projet de St. Martin et dont le coût approximatif est de 1.200 dollars. Une mensualité de 2 dollars seulement est imposée aux familles bénéficiaires afin de couvrir l'entretien quotidien des installations publiques.

L'ONL a conçu, pour la classe moyenne, un projet, mentionné précédemment, à Delmas, où les coûts des unités oscilleront entre 8.000 et 14.000 dollars. Les calculs de l'ONL prévoient des emprunts sur 15 à 20 ans et dont le taux d'intérêt serait supérieur à 12 pour cent. L'ONL a présumé être en mesure d'obtenir un financement international à 8 ou 9 pour cent sur 15 ans et a considéré une offre monétaire de la part d'organismes financiers internationaux. Ce financement serait consenti pour une période de 20 ans à 6 pour cent, le différé d'amortissement étant de deux ans pour ce qui est de rembourser le principal. La somme demandée par l'ONL se chiffrait à 13,5 millions de dollars et les sources internationales de capitaux imposaient 2,8 millions de dollars de réserves, annulant par là les conditions de faveur dont le prêt était assorti.

LISTE DES ABREVIATIONS

BDL	Banque du logement
BNRH	Banque nationale de la République d'Haïti
CAMEP	Centrale autonome métropolitaine d'eau potable
CONADEP	Conseil national de développement et de planification
DATPE	Division de l'aménagement du territoire et de la protection de l'environnement (CONADEP--actuellement Ministère du Plan)
BIRD	Banque Mondiale
BID	Banque inter-américaine de développement
ODN	Office de développement du nord
ONA	Office national d'assurance
ONL	Office national du logement
PADCO	Collaboration internationale pour la planification et le développement
SNEP	Service national d'eau potable
SPU	Service de planification urbaine (appartenant au TPTC)
SU	Service d'urbanisme (appartenant au TPTC)
TPTC	Ministère des travaux publics, transports et communications

BIBLIOGRAPHIE

1. Country Development Strategy Statement, FY 1982. USAID, Washington, D.C. Janvier 1980.
2. The Economics of Survival: A Study of Poverty and Planning in Haiti. Simon Fass, Préparé pour le Bureau du développement urbain, AID, 30 juillet 1978.
3. Etude et avant-projet des réseaux d'égouts et d'écoulement des eaux de pluie pour Port-au-Prince et ses environs, Haïti. Rapport préparé par Engineering Science, Inc., et McLaren International, Ltd., Toronto, pour le Gouvernement d'Haïti (CONADEP) et la Banque inter-américaine de développement. Toronto et Port-au-Prince, octobre 1972.
4. For the People for a Change, Bringing Health to the Families of Haïti Ary Bordes, M.D., et Andrea Couture. Beacon Press, Boston, Mass. 1978
5. Haïti: Projet de développement urbain; Etude de factibilité d'un programme de sites et services à Cap Haïtien et Les Cayes.
Rapport préparé pour l'Office national du logement par Tecina/Groupe Huit, sous l'égide de la Banque Mondiale
 - a. Enquête architecturale au Cap et aux Cayes, Port-au-Prince, 12 mars 1980 (Vol. 4).
 - b. Premier rapport intérimaire, Port-au-Prince, 1^{er} avril 1980 (Vol. 7)
6. Haiti--Recent Economic Developments, Rapport No SM/78/240. Fonds monétaire international, Washington D.C., 2 octobre 1978
7. Haiti Urban Sector Study, Rapport No 2152-HA. Banque Mondiale, Washington D.C., 19 avril 1979.
8. Plan de développement de Port-au-Prince et de sa région métropolitaine
Projet planification physique, habitation et construction, Haïti.
Rapport HAI/74 R. 40. Préparé par PADCO pour le Gouvernement d'Haïti (CONADEP et TPTC) et les Nations Unies. Washington, D.C., et Port-au-Prince, novembre 1977, (PPHC).
9. Projet d'approvisionnement en eau potable des zones nouvelles
Port-au-Prince, Pétionville, Carrefour. Rapport No 3, première étape, EBA Engineering Consultants, Ltd. pour la Banque inter-américaine de développement, Edmonton, Canada et Port-au-Prince, 31 mars 1977
10. Rapport d'activité et de fonctionnement de l'Office national du logement pour l'année 1979. Rapport annuel de l'ONL, Port-au-Prince, novembre 1979.