PN-ABG-731

# AGENCY FOR INTERNATIONAL DEVELOPMENT
# PPC/CDIE/DI REPORT PROCESSING FORM

**ENTER INFORMATION ONLY IF NOT INCLUDED ON COVER OR TITLE PAGE OF DOCUMENT**

1. Project/Subproject Number

2. Contract/Grant Number

3. Publication Date: 1990

4. Document Title/Translated Title: Rapport Annuel Exercice de 1989 (Annual Report Fiscal Year 1989)

5. Author(s)
1. Office of Housing and Urban Programs
2.
3.

6. Contributing Organization(s): —

7. Pagination: 45 pp.

8. Report Number: —

9. Sponsoring A.I.D. Office: APRE/H

10. Abstract (optional - 250 word limit)

11. Subject Keywords (optional)
1. Housing Guaranty
2. Housing
3. Urban Development
4.
5.
6.

12. Supplementary Notes: This is the French translation of Doc # PN-ABD-967; Also available in Spanish.

13. Submitting Official: Larry Birch

14. Telephone Number: 663-2556

15. Today's Date: 11/30/90

DO NOT write below this line

16. DOCID

17. Document Disposition: DOCRD [ ] INV [ ] DUPLICATE [ ]

AID 590-7 (10/88)

PN-ABG-731

**BUREAU DES PROGRAMMES URBAINS ET DE L'HABITAT**

*AGENCE DES ETATS-UNIS POUR LE DEVELOPPEMENT INTERNATIONAL*

# RAPPORT ANNUEL

# EXERCICE DE 1989

PN-ABG-731
ISN 16925

# BUREAU DES PROGRAMMES URBAINS ET DE L'HABITAT

*AGENCE DES ETATS-UNIS POUR LE DEVELOPPEMENT INTERNATIONAL*

RAPPORT ANNUEL - EXERCICE DE 1989

**AGENCE DES ETATS-UNIS POUR LE DEVELOPPEMENT INTERNATIONAL**
WASHINGTON, D.C. 20523

Cette année, riche en résultats, a été marquée par plusieurs progrès remarquables. Notre Bureau a joué un rôle prépondérant dans la préparation du rapport provisoire au Congrès soumis par l'Agence pour le développement international, intitulé *L'Urbanisation dans les pays en développement.* Le présent rapport remarque que si l'urbanisation présente de nombreux aspects inquiétants, elle crée aussi des possibilités pleines de promesses. Il souligne, pour les pays en développement, le besoin critique de modifier leurs politiques afin de faire face aux grands changements économiques et sociaux provenant d'une urbanisation explosive, et de limiter les menaces d'un chômage envahissant ainsi que les atteintes portées à notre environnement fragile.

D'autres organisations donatrices ont aussi formulé des déclarations de politiques importantes cette année. En décembre 1988, l'Assemblée générale des Nations Unies a adopté *La Stratégie globale de l'habitat jusqu'à l'an 2000.* La *Stratégie globale* prévoit des efforts nationaux et internationaux faits en vue d'accélérer la production et l'amélioration du logement, en mettant l'accent sur les besoins des pauvres. Elle insiste sur le rôle gouvernemental en matière de construction de logements et de prestation de services urbains, tout en laissant aux organisations non gouvernementales le rôle de fournisseurs de la plus grande partie des services. Son adoption par l'Assemblée générale représente un changement important dans la manière de penser à l'échelle mondiale.

En novembre, le Bureau a convoqué une réunion internationale importante—la *Conférence de Washington en matière de politiques.* L'ordre du jour a été dominé par la redéfinition de la répartition des tâches entre les secteurs public et privé; il recommende de s'appuyer d'une manière beaucoup plus importante sur le secteur privé ainsi que sur la prise de décision au niveau individuel.

Au cours de l'exercice de 1989, l'A.I.D. a autorisé sept nouveaux Programmes de garantie de l'habitat, se montant à 105 millions de dollars. Ces programmes encouragent les efforts nationaux visant à développer des politiques de logement et d'urbanisation plus efficaces. Suivant l'approche du prêt sectoriel de l'A.I.D., les ressources de la Garantie du logement seront avancées au fur et à mesure des progrès accomplis dans les réformes de politiques, l'amélioration des programmes et organismes qui assurent la fourniture de logement et de services connexes aux familles à faible revenu. L'assistance aux missions de l'USAID, au moment où elles examinent leurs futures stratégies, a demandé de plus en plus de temps de notre personnel.

Notre rapport annuel décrit ces efforts considérables. De plus, nos sept rapports régionaux mettent en lumière les programmes et les politiques suivis dans les régions et dans près de cinquante pays recevant des prêts, de l'assistance technique et de la formation.

J'espère que ce rapport nous aidera tous à concentrer notre pensée brièvement sur nos réalisations, et à réfléchir aux tâches qui nous attendent alors que nous approchons de l'an 2000.

Peter Kimm
Directeur, Bureau des programmes urbains et de l'habitat

## TABLES DES MATIERES

INTRODUCTION
Vue d'ensemble et fonctionnement 2

FONCTIONNEMENT
Rapport provisoire au Congres 4
Stratégie globale de l'habitat jusqu'à l'an 2000 5
Bureau des programmes urbains et de l'habitat rencontres concernant l'elaboration des politiques 6
Initiatives dans le domaine des politiques 7
Politiques du logement
Financement de l'urbanisation et de l'infrastructure
Sector informel
Décentralisation
Politiques foncières

RAPPORTS REGIONAUX
Asie 12
Caraïbes 16
Amérique centrale 20
Afrique orientale et Afrique australe 24
Proche-Orient et Afrique du Nord 28
Amérique du Sud 32
Afrique occidentale et Afrique centrale 36

INFORMATION
Rapport financier 40
Modalite d'execution des accords de prêt de garantie de l'habitat 42
Loi de 1961 portant assistance aux pays étrangers (telle qu'amendée en 1988) 43
Personnel du Bureau des programmes urbains et de l'habitat 44

## Sommaire du programme

Le Bureau des programmes urbains et de l'habitat de l'Agence pour le développement international (A.I.D.) traite des besoins des pays en développement. Le Bureau administre le Programme de Garantie de l'habitat et apporte son soutien à un large éventail d'activités urbaines ainsi qu'on le verra plus loin dans le présent rapport. Conjointement avec les missions de l'A.I.D. et les responsables du pays hôte, le Bureau est en train de mettre au point des stratégies efficaces de planification, d'administration et d'investissement des capitaux destinées à profiter aux familles urbaines à faible revenu. Cette approche des problèmes représente le fruit de l'expérience des 25 dernières années du Bureau.

Le Bureau fonctionne par l'intermédiaire de sept Bureaux régionaux de l'habitat et de l'urbanisation (RHUDO) situés dans les pays en développement et qui agissent en tant que conseillers des missions de l'USAID concernées. Le Bureau fournit la direction de la recherche et la formation en matière d'urbanisation et, par voie des RHUDO, co-administre avec les missions presque tous les programmes d'assistance technique et en capitaux de l'A.I.D. destinés aux projets de l'habitat et de l'urbanisation. Par l'intermédiaire de ces programmes, de conférences et de réunions, le Bureau engage un dialogue de politiques visant à améliorer le niveau de vie des économiquement faibles urbains, et à dégager des possibilités de croissance économique. De nouvelles politiques ont abouti à de meilleures approches en matière de gestion municipale, de logements à un prix abordable, d'infrastructure de base pour l'eau et les systèmes d'assainissement, de services financiers, de services collectifs, et de formation.

## Le Programme de garantie de l'habitat

Le Programme de garantie de l'habitat représente la ressource principale en capital de l'A.I.D. dans la mise en oeuvre des programmes de logement et des activités d'appui urbain connexes. Grâce à ce programme, le secteur privé américain finance à long terme le logement pour les économiquement faibles et les programmes de rénovation de quartiers dans les pays en développement. Le Gouvernement des Etats-Unis garantit le remboursement des prêts et les prêteurs demandent un intérêt plus bas à cause de la sécurité de l'engagement donné par le gouvernement américain. L'A.I.D. perçoit un droit contre sa garantie afin de couvrir ses frais opérationnels.

L'A.I.D. a autorisé plus de 2,2 milliards de dollars en garantie afin de financer les projets et programmes de logement depuis le début de ce programme. A ce jour, les investisseurs américains ont effectivement décaissé plus de 1,8 milliard de dollars correspondant à plus de 210 projets dans plus de 40 pays. Au cours de ces dernières années, le Bureau a géré environ 5 millions de dollars par an en subventions destinées à l'assistance technique, la recherche et la formation connexe.

## La dimension urbaine

En 1982, l'A.I.D. a adopté une nouvelle politique urbaine et assigné au Bureau la responsabilité des activités d'urbanisation de l'A.I.D.. Se fondant sur son expérience comme point de départ, le Bureau aide les bureaux régionaux et les missions à définir les problèmes urbains propres à différents pays. Le Bureau aide les missions à concevoir et mettre en oeuvre l'assistance technique, la formation et les activités fondées sur un financement destinées à l'administration urbaine, au logement pour faibles revenus et aux initiatives d'infrastructure pour la communauté.

Guidé par l'importance attachée par l'A.I.D. à la croissance économique, aux forces du marché, au secteur privé et à la décentralisation, le Bureau oeuvre avec les missions et les bureaux régionaux en vue de faciliter une meilleure compréhension collective, des politiques-clés et des compétences nécessaires pour y donner suite. Le Bureau fournit des services aux missions qui veulent incorporer les problèmes urbains à leur planification.

Le Bureau participe aux réunions internationales sur l'urbanisation, et a contribué à établir quelques uns des forums permettant ces discussions. Chaque RHUDO parraine au moins une réunion par an portant sur les problèmes de politiques dans la région. Le Bureau collabore aussi aux réunions des Nations Unies, à celles de l'Organisation de coopération et de développement économiques, et à celles des Banques régionales de développement.

Grâce à de tels échanges et à son oeuvre dans le monde entier, l'A.I.D. continue à examiner de quelle manière l'aide extérieure aux pays en développement urbain rapide peut avoir un effet maximum sur le développement économique et social.

En plus des thèmes de politiques soulignés dans les pages suivantes, les secteurs-clés de l'avenir comprennent le développement des possibilités d'emplois et la protection de l'environnement naturel.

## Organisation du Bureau de l'habitat et de l'urbanisation

Les activités des RHUDO sont rapportées dans les sept sections régionales du présent rapport annuel. En plus de ses activités régionales, le Bureau a un

programme central dans le cadre duquel les attributions sont réparties entre trois divisions et le bureau du directeur:

- La *Division des opérations* fournit une supervision et un appui à ses sept RHUDO ainsi que la coordination avec les trois bureaux régionaux de l'A.I.D.;
- La *Division de l'appui aux programmes*, créée en 1989, administre le portefeuille de prêts, le budget, le personnel et les contrats, aussi bien que les publications du Bureau et les systèmes d'information; et
- Le *Personnel des politiques et programmes d'urbanisme* assure conseils et soutien au bureau central et aux sept RHUDO dans le domaine de la recherche, des politiques et de la formation.

## Activités caractéristiques à partir de Washington en 1989

***Recherche.*** En plus du *Rapport de la Commission du budget de la Chambre des Représentants*, décrit plus loin, le Bureau a mené à bonne fin des activités importantes de recherche dans les domaines suivants:

- *L'environnement urbain*—à partir de l'expérience du Bureau dans le domaine de l'infrastructure urbaine et de la gestion foncière et municipale, cette étude aidera à préciser les problèmes principaux concernant l'environnement urbain et fournira la base en matière d'innovations dans les programmes à venir;
- *Le Secteur informel*—L'orientation actuelle du Bureau vers une approche sectorielle en matière de prêt permet de tenir compte de nouvelles stratégies pouvant aider à inclure le secteur informel dans les activités du programme;
- *L'économie urbaine*—Le Bureau a entrepris une enquête importante sur les relations entre les investissements urbains et leur incidence sur la macro-économie et la micro-économie, afin de mieux comprendre les contraintes de politique ayant un effet sur la croissance à long terme et le développement économique;
- *Décentralisation*—Une importante étude sur la décentralisation a été achevée au cours de l'année indiquant à la fois la théorie et des lignes directrices pratiques en vue de la mettre en oeuvre;
- *Méga-villes*—Par l'intermédiaire de l'appui donné par un Accord coopératif avec l'Université de New York, le travail sur les méga-villes s'est poursuivi, axé sur Bangkok; et
- *Gestion des données*—Cette année, le Bureau a entrepris, un projet pilote visant à développer une base de données liée aux indicateurs importants d'urbanisation, destinée à aider à l'élaboration des programmes futurs ainsi qu'à suivre les tendances de l'urbanisation.

***Formation.*** *La conférence de Washington sur les politiques*, (voir page 6), était la première d'une série de sessions de formation qui se sont déroulées en 1989. En mars, le Bureau a organisé une *Réunion de travail des Conseillers en formation* à Washington. La réunion a donné aux Conseillers en formation et au responsable principal de la formation à cette réunion la possibilité de discuter le rôle de la formation dans les programmes de RHUDO et de développer des zones de collaboration. La Réunion comportait des exposés par d'autres représentants de l'Agence chargés de la formation.

Le Bureau a publié son deuxième *Catalogue des programmes de formation en matière d'habitat et d'urbanisation se déroulant aux Etats-Unis*. Ce catalogue décrit 65 programmes aboutissant ou non à un diplôme, offerts par plus de 30 institutions, et destinés à aider les missions et les responsables du placement à identifier les possibilités offertes aux participants s'intéressant aux questions d'urbanisme et de logement.

Le Bureau a aussi établi un *programme annuel de cours à court terme* pour les cadres moyens et supérieurs d'organismes urbains. L'année dernière, les RHUDO ont appuyé des participants de plus de 25 pays en développement qui ont assisté à des cours de financement de l'habitat au *Fels Center of Government* à l'Université de Pennsylvanie et sur les partenariats publics et privés dans l'urbanisation et le logement, présentés par les Services d'appui technique, et figurant aussi dans le *Programme international de formation* en dessin établi à la *Graduate School of Design* de l'Université de Harvard.

***Publications.*** Le Bureau des programmes urbains et l'habitat a réorganisé son système de publications cette année, séparant les publications en trois catégories: *la Série sur les politiques et la recherche, les Rapports et les Documents de travail.* La *Série sur les politiques et la recherche* rassemble les documents les plus importants sur les questions de politiques présentant une importance particulière pour le travail du Bureau. Les *Rapports* sont des documents concernant des projets d'intérêt général. Les *Documents de travail* documentent les travaux en cours ou les études présentant un intérêt précis. La liste des documents disponibles se trouve dans *Sommaires*, le bulletin semi-annuel du Bureau. On peut commander tous les documents du Bureau par l'entremise du Centre de documentation et d'information de l'A.I.D. dont on trouvera l'adresse à la page 45 à la fin du présent rapport.

Au cours de l'exercice de 1989, l'A.I.D. a achevé la première partie d'un grand rapport, en deux parties, au Congrès concernant l'incidence de l'urbanisation dans les pays en développement. La Commission du budget à la Chambre des Représentants avait ordonné l'étude qui conclut que l'urbanisation croissante contribue à des changements de structures dramatiques dans l'économie des pays moins développés. Le mouvement de migration rurale vers les villes et les taux normalement élevés de croissance de la population ont ajouté d'une manière importante au nombre d'habitants urbains à faible revenu. Le premier rapport sur l'urbanisation, ou rapport provisoire, cite cinq tendances que l'on s'attend à voir continuer dans le prochain siècle:

- Le taux de croissance des populations urbaines représentera plus du double de celui de la population totale;
- Le nombre absolu d'habitants ajoutés à la population urbaine sera énorme—750 millions d'habitants dès l'an 2000;
- Les effectifs en main-d'oeuvre urbaine vont s'accroître à un rythme élevé et seront dominés par des travailleurs relativement jeunes;
- Le nombre de familles vivant dans une pauvreté complète s'accroîtra rapidement dans les zones urbaines; et
- Le nombre et la taille des méga-villes et zones métropolitaines augmentera rapidement, 19 sur 25 des plus vastes se trouvant dans les pays en développement.

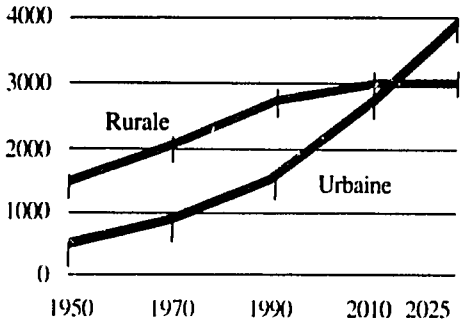
Ces tendances placeront un fardeau sans précédent et de plus en plus accablant sur les institutions économiques, politiques et sociales des pays en développement.

En dépit de progrès considérables dans l'emploi, les services et d'infrastructure, la croissance extraordinairement rapide des zones urbaines aboutira à de graves problèmes, dont beaucoup viendront de politiques nationales, économiques, sociales et écologiques insuffisantes. Le rapport identifie six problèmes d'importance majeure qui poseront à l'avenir un défi aux pays en développement. Chaque problème est complexe, et chacun renforce et aggrave les autres:

- Les liens économiques et physiques entre les économies urbaine et rurale sont faibles;
- Les gouvernements manquent de ressources humaines et financières permettant de gérer des services et une infrastructure de manière efficace;
- La croissance rapide des populations urbaines fera de plus en plus pression sur l'infrastructure existante, comme par exemple le logement abordable, les adductions d'eau, les installations d'assainissement, les routes et les transports en commun;
- Les villes n'ont pas la capacité nécessaire d'emploi et de production, à absorber l'expansion de la main-d'oeuvre;
- L'impuissance des villes à subvenir aux besoins d'emplois et de services contribue à la détérioration des conditions de vie des familles urbaines à revenu faible et moyen;
- L'urbanisation s'accompagne d'une détérioration de l'environnement et grève les ressources en énergie.

## Population urbaine et rurale Pays en développement 1950-2025

*En millions d'habitants*




*Un processus d'urbanisation rapide se déroule actuellement dans les pays en développement. On s'attend à ce qu'en 2025 la population urbaine des pays en développement dépasse celle des zone rurales pour la première fois dans l'histoire. (Source:* Rapports sur les établissements humains, *Centre des Nations Unies concernant les Etablissements humains, 1986.)*

L'urbanisation, cependant, offre aussi des possibilités de trouver des solutions à ces problèmes en même temps qu'une orientation pour le développement de la croissance économique. Déjà, les villes des pays en développement contribuent une part majoritaire de plus en plus importante au produit national brut. Partout dans ces mêmes pays, les activités de production sont rassemblées dans les zones urbaines à un niveau considérablement plus élevé que la proportion urbaine de la population nationale, alors qu'historiquement ce sont les villes qui ont fourni les conditions nécessaires préalables à un développement allant au-delà d'une économie de subsistance à base agricole.

Le rapport constate que l'urbanisation rapide des pays en développement suscite des possibilités stratégiques dans le domaine de l'assistance étrangère, suggérant qu'une plus grande importance urbaine soit accordée aux concentrations urbaines dans les stratégies de développement élaborées par les pays bénéficiaires et les pays donateurs. Le rapport identifie un certain nombre de questions qui peuvent être abordées dans les programmes futurs d'urbanisme des pays en développement, notamment l'encouragement à une administration urbaine efficace, le développement d'emplois urbains, la mobilisation des ressources financières au profit des services urbains, particulièrement de l'infrastructure, et la réduction des conditions écologiques négatives.

Alors que les domaines ainsi identifiés en vue d'une action présentent de nouveaux défis, ils sont tous compatibles avec l'expérience du Bureau et avec les programmes actuels et les politiques présentées dans le présent Rapport annuel.

Pendant des années, le Bureau des programmes urbains et de l'habitat a pris une part active aux travaux de la délégation des Etats-Unis à la Commission des Nations Unies pour les établissements humains (Habitat). Au cours de la réunion de la Commission à New Delhi en 1988, la délégation américaine a joué un rôle essentiel dans la négociation d'une déclaration de politique-clé: *la Stratégie globale de l'habitat jusqu'à l'an 2000.* Cette *Stratégie* a été adoptée par l'Assemblée générale des Nations Unies en décembre 1988.

*La Stratégie globale de l'habitat jusqu'à l'an 2000* conporte un plan d'action et un calendrier de mise en oeuvre. Le plan décrit des objectifs précis, permettant la mise en place de logements suffisants pour tous d'ici à l'an 2000, fixés pour les pays membres, les Nations Unies, la communauté donatrice internationale.

Au cours de son exposé lors du lancement du projet *Stratégie globale* au siège des Nations Unies à New York, Peter Kimm, Directeur du Bureau des programmes urbains et de l'habitat a déclaré que ". . . la seule chose qui soit pire que de n'avoir aucune stratégie, c'est d'avoir une bonne stratégie et de n'en rien faire". Le Bureau donne son adhésion à la *Stratégie globale*. Les programmes décrits dans le présent rapport expliquent les mesures concrètes prises afin d'appuyer sa mise en oeuvre.

La *Stratégie globale* des Nations Unies lance aux gouvernements le défi de pourvoir un cadre permettant de fournir des logements suffisants pour tous d'ici à l'an 2000. Le principe fondamental de la *Stratégie* est que les gouvernements devront adopter un rôle facilitant la mise en valeur et l'exploitation de tout le potentiel de tous les éléments de la société

*"La seule chose qui soit pire que de n'avoir aucune stratégie, c'est d'avoir une bonne stratégie et de n'en rien faire."*

participant au programme de production du logement. Une telle approche donnera aux habitants le moyen de répondre à leurs besoins en logement suivant leurs priorités et moyens propres. L'adoption d'un tel document par l'Assemblée générale des Nations Unies représente un changement d'orientation dramatique par rapport à l'opinion autrefois répandue suivant laquelle le rôle du gouvernement devait consister à pourvoir directement le logement.

D'après la *Stratégie*, la communauté donatrice internationale devra appuyer les initiatives en matière de logement prises par les gouvernements locaux en complétant les ressources en matériaux et en compétences de ces pays, de même qu'en améliorant leurs moyens nationaux de formation et d'administration.

La *Stratégie* reconnaît la contribution importante du logement à la macro-économie. Elle déclare:

> Le fait de constater que le logement et le développement viennent à l'appui l'un de l'autre et sont interdépendants sera un stimulant puissant pour la *Stratégie globale de l'habitat*. . . .Il importe que les responsables des politiques comprennent les tendances qui donnent forme au secteur du logement et l'interdépendance reliant ce secteur à l'ensemble de son contexte économique et social.

La *Stratégie* déclare qu'entre maintenant et l'an 2000, près de quatre-vingts pour cent de la croissance du revenu national brut proviendra des zones urbaines.

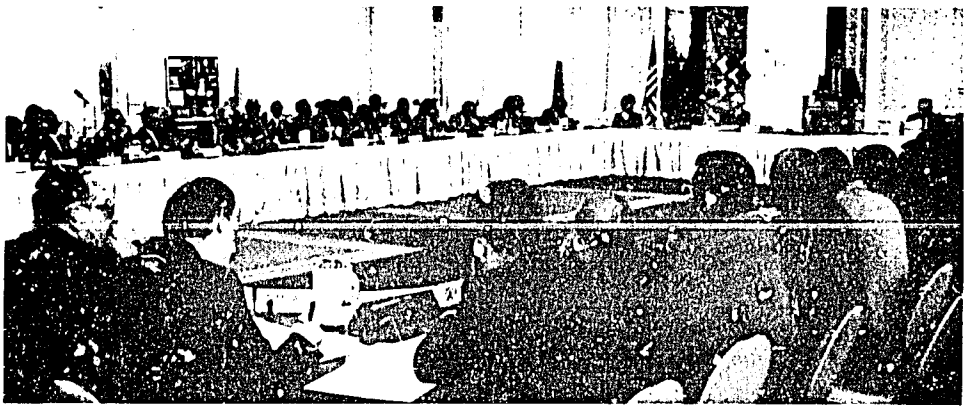
En avril 1989, au cours de la douzième session de la Commission de l'habitat, tenue à Cartagena, en Colombie, d'important progrès ont été signalés suivant lesquels de nombreux pays ont fait des progrès vers les objectifs de la *Stratégie*. On verra encore plus de progrès au cours de la *Troisième conférence internationale du logement* qui aura lieu à Washington en avril 1990. Organisée par l'Association nationale américaine des agents immobiliers®, la *Troisième conférence* mettra en lumière des exemples nationaux de partenariats entre le secteur public et le secteur privé, s'avérant efficaces pour favoriser et accélérer la fourniture d'un logement suffisant pour tous en l'an 2000.

## BUREAU DES PROGRAMMMES URBAINS ET DE L'HABITAT RENCONTRES CONCERNANT L'ELABORATION DES POLITIQUES

Au cours de l'année dernière, le Bureau des programmes urbains et de l'habitat a parrainé des conférences et des séminaires centrés sur les problèmes de politiques urbaines. A Washington et au niveau régional, ces rencontres ont réuni des responsables des politiques de haut niveau souhaitant mettre en commun leurs idées et discuter des problèmes se rattachant à l'administration de la croissance urbaine en pleine explosion.

En novembre 1988, plus de cinquante dirigeants de pays en développement représentant le gouvernement et le secteur privé sont venus à Washington, D.C., en vue de participer à la *Conférence de Washington sur les politiques*. Les participants à la Conférence ont présenté des cas types illustrant des problèmes fondamentaux se rapportant aux politiques de l'urbanisation. Plus des deux tiers des participants étaient à la tête de leur propre organisation, et parmi eux figuraient neuf ministres d'état. Ils représentaient des banques de l'habitat et des banques de finances municipales, des promoteurs privés, des organismes financiers privés, des fondations privées, des administrations locales et d'état, ainsi que des ministres des travaux publics et de l'habitat.

Les participants à la Conférence ont parlé d'exemples types des progrès accomplis dans l'élaboration des politiques des domaines critiques de l'urbanisation et du logement, la décentralisation et le renforcement du gouvernement local, le financement et l'infrastructure destinés à l'urbanisation, et le développement économique urbain. Cette Conférence avait pour objectif de fournir un forum aux cadres supérieurs chargés des politiques leur permettant ainsi d'obtenir un point de vue trans-régional et trans-sectoriel sur les similarités et différences dans le domaine des politiques nationales. La conférence représentait la première rencontre internationale organisée par l'A.I.D., concernant les politiques urbaines, tenue à Washington.



*Richard Bissell, alors administrateur adjoint pour la coordination des programmes et des politiques, a prononcé une allocation devant* la Conférence de Washington sur les politiques. *Cette conférence qui rassemblait les dirigeants du secteur urbain de trente et un pays leur a permis de mettre en commun leurs expériences et leurs idées sur la façon la plus efficace d'élaborer et de mettre en oeuvre des politiques améliorées.*

Au niveau régional, cinq conférences majeures traitant d'une variété de thèmes importants dans le domaine des politiques se sont tenues en 1989. En janvier, le RHUDO de l'Afrique occidentale et centrale et le Ministère de l'Intérieur ivoirien ont parrainé *la Conférence de l'Afrique subsaharienne sur les villes-marchés et la croissance rurale: liens économiques et sociaux*. Cette conférence a eu lieu à Yamoussouko, en Côte- d'Ivoire.

Le Rhudo de l'Amérique du sud, par l'intermédiaire du *Centre de formation d'Amérique latine*, a rassemblé une conférence régionale importante en février à Quito, en Equateur. Des délégués de dix organismes situés au Pérou, en Colombie, en Equateur, au Brésil, au Mexique, au Salvador, en Argentine, et aux Etats-Unis y ont assisté. La réunion s'est terminée par un accord visant à la formation d'un réseau d'institutions du logement et de l'urbanisation de l'Amérique latine et des Caraïbes; dans sa composition entreront des représentants du gouvernement local, des organisations de la communauté et des entrepreneurs privés.

Le RHUDO de l'Asie a tenu son deuxième séminaire régional en juin, à l'intention des cadres supérieurs chargés de l'élaboration des politiques. Le thème de cette année était l'examen des partenariats entre les secteurs public et privé dans le domaine du logement et de l'urbanisation. Le séminaire, d'une durée de quatre jours, s'est tenu à Djakarta, en Indonésie, et était destiné à encourager un débat sur les politiques animé par un groupe d'experts.

La conférence qui s'est déroulée à Amman, en Jordanie, avait pour thème le financement de l'habitat et était organisée par le RHUDO du Proche-Orient et de l'Afrique du nord. Les discussions étaient axées sur l'importance du financement de l'habitat dans le contexte de la macro-économie nationale et internationale. La réunion a eu lieu en juin 1989 et a rassemblé des représentants gouvernementaux venant des ministères des finances et de l'habitat, des banquiers de banques centrales et de l'habitat, ainsi que des promoteurs du Proche-Orient et de l'Afrique du nord.

En dernier lieu, la deuxième conférence du RHUDO des Caraïbes concernant le logement pour les économiquement faibles et l'urbanisation a eu lieu à Sainte-Lucie, du 25 au 27 juillet 1989, elle était centrée sur le thème de *l'Elaboration et gestion de l'utilisation des terrains urbains aux Caraïbes*. La conférence avait pour objectif de mettre au point un ensemble de recommandations visant à un changement des politiques institutionnelles et des réglementations, permettant d'améliorer la prestation de services fonciers, urbains et du logement.

Ces conférences servent à favoriser le dialogue international sur les politiques du logement et de l'urbanisation. Le Bureau des programmes urbains et de l'habitat est voué à son rôle de catalyseur dans ce processus et continuera à parrainer des séminaires et des conférences dans les années à venir.

## SOMMAIRE DES INITIATIVES DANS LE DOMAINE DES POLITIQUES

La crise d'urbanisation à laquelle la plupart des pays en développement se heurte aujourd'hui est sans précédent. Les tendances actuelles indiquent que les villes de pays en développement devront accueillir 750 millions d'habitants supplémentaires avant l'an 2000. Alors que nous approchons du 21ème siècle, l'A.I.D. et les autres organismes donateurs continueront à se soucier des conséquences de l'urbanisation—les exigences qu'elle impose et les possibilités qu'elle offre aux pays en développement. Il est essentiel d'adopter les politiques qui mobiliseront les ressources permettant de saisir les possibilités d'emploi et de développement économique dans les zones urbaines, aussi bien que d'aborder les problèmes de l'environnement et ceux provenant de la croissance urbaine.

Pourvoir un logement suffisant pour tous représente un défi auquel on ne peut répondre que par l'intermédiaire d'un effort concerté national et international, ainsi que par l'adoption et la mise en oeuvre de politiques efficaces du logement. L'expérience de nombreux pays en développement fournit des arguments persuasifs du fait que des stratégies réalistes devront poser en prémisse que le rôle propre du gouvernement consiste à concentrer son attention sur les problèmes du logement que les particuliers ne peuvent pas facilement résoudre seuls. Bien que de nombreux domaines méritent l'attention, les initiatives de politiques du Bureau sont axées sur cinq thèmes: les politiques du logement; le financement de l'infrastructure et de l'urbanisation; le secteur informel; la décentralisation; et, les politiques foncières.

Un lien commun entre toutes les activités du Bureau réside dans un souci fondamental *d'équité, de soutien continu et d'équilibre écologique*. Les politiques décrites dans les pages suivantes font partie d'une stratégie d'ensemble permettant de gérer la croissance explosive des zones urbaines. Toutes les politiques décrites ne conviennent évidemment pas à tous les pays et, dans certains cas, des conditions uniques peuvent demander l'adoption de politiques à l'opposé de ces déclarations. Cependant, les politiques décrites dans le présent rapport constituent la base d'une approche raisonnée de l'urbanisation et trouvent leur origine dans les leçons dégagées au cours des nombreuses années d'expérience du Bureau.

### Politiques du logement

Le besoin en logements suffisants est universellement reconnu. Les gouvernements devront reconnaître leur impuissance à y répondre d'une manière directe. Pour qu'elles soient efficaces, les gouvernements doivent s'assurer que leurs politiques permettent la mobilisation des ressources humaines et financières de tous ceux qui participent au secteur du logement.

### Financement de l'urbanisation et de l'infrastructure

L'impuissance de la plupart des gouvernements à se procurer des revenus suffisants et à administrer efficacement les services et l'infrastructure représente un obstacle majeur à la construction de logements et à la croissance économique urbaine. Les politiques gouvernementales devront prévoir des incitations à l'investissement soutenu permettant d'augmenter l'infrastructure de base et de maintenir les systèmes existants.

### Secteur informel

L'habitat spontané abrite près de la moitié de la population urbaine des pays en développement. Aujourd'hui on s'accorde généralement à reconnaître que le secteur informel est essentiel à la production d'une quantité suffisante de logements ainsi qu'à la création d'emplois, donnant leur chance aux petits entrepreneurs.

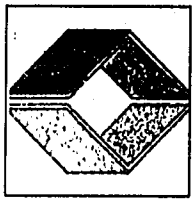
### Décentralisation

Les gouvernements centralisés se trouvent, de plus en plus, dans l'incapacité de financer, établir ou administrer uniformément les services urbains partout dans le pays. La responsabilité de la prestation des services urbains, et les pouvoirs permettant de lever les fonds nécessaires pour les financer devront se situer aussi près que possible de ces besoins. La décentralisation renforce aussi le pluralisme et fortifie les institutions politiques démocratiques.

### Politiques foncières

Les ressources limitées en terrain équipé représentent l'une des contraintes les plus critiques pesant sur une croissance urbaine bien conçue, productive et sans danger pour l'environnement. Les gouvernements devront encourager un régime foncier solide en vue d'inciter les familles à investir dans leur maison et leur communauté. Les politiques foncières devront avoir pour but la création de marchés fonciers rationnels qui pourront répondre aux besoins spéciaux des groupes à faible revenu.

Les pages suivantes expliquent les détails de ces cinq politiques.



## Politique du logement

Il est possible de créer un logement suffisant pour tous, même minimum, en utilisant toutes les ressources disponibles, si l'on applique des politiques appropriées. Dans ce but, les gouvernements devront fournir l'infrastructure et les services que les particuliers ne peuvent pas, à eux seuls, fournir et restructurer la réglementation en vue d'encourager l'initiative privée.

L'essentiel est de compter sur l'entreprise privée afin de produire assez de logements pour répondre à la demande. Les gouvernements devront faciliter ce processus et intervenir seulement pour protéger la qualité de l'environnement et assurer que les pratiques commerciales soient équitables. De plus, dans la mesure où les subsides constituent des instruments de politique gouvernementale, ils devront être stipulés de façon explicite et s'adresser expressément aux pauvres.

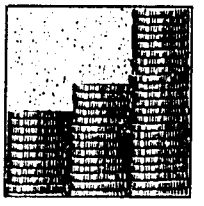
L'infrastructure est l'un des éléments d'importance majeure en matière de logements suffisants. Etant donné qu'il est difficile aux particuliers de fournir l'infrastructure essentielle, c'est au gouvernement qu'il conviendra de répondre à ce besoin. Les adductions d'eau et les systèmes sanitaires sont souvent les besoins les plus urgents, et les moins satisfaits, des communautés à faible revenu, et de nombreux obstacles s'y opposent. Les gouvernements locaux et nationaux devront mettre au point des techniques efficaces en vue d'augmenter et de mieux entretenir les services existants pour répondre aux besoins croissants. Pour y parvenir, les entrepreneurs chargés de l'infrastructure devront adopter des techniques à faible coût, utiliser des méthodes appropriées de recouvrement des coûts, en prévoyant notamment des dispositions réalistes en matière d'entretien ainsi que les modifications nécessaires de tarifs.

Les réglementations constituent un autre élément essentiel dans le rôle de facilitation du gouvernement. Les politiques et les réglementations du Gouvernement devront encourager la production rationnelle de logements et de services, tout en assurant une réduction de la détérioration de l'environnement. Les codes du bâtiment et les normes de développement devront être à la fois réalistes et exécutoires.

Les institutions du secteur officiel telles que les banques hypothécaires, les organismes financiers spécialisés et les ministères du logement, ont traditionnellement joué un rôle capital dans la fourniture du logement. Leur contribution continuera à être importante. En améliorant les compétences administratives, en accroissant les ressources financières, et en développant des approches innovatrices, les institutions officielles pourront faire l'apport profitable d'une mobilisation efficace des ressources et d'économies d'échelle à la fourniture de logements aux familles à revenu faible. L'adoption par le Gouvernement de politiques financières assurant le maintien d'un financement du logement représente aussi un élément important.

Dans l'avenir, la plupart des possibilités de logement pour les faibles revenus se trouveront dans les établissements marginaux et ceux qui sont envahis de squatters. Ce sont des cas dans lesquels les économiquement faibles font appel à l'initiative privée pour résoudre le problème du logement. Il faudrait encourager ce processus et l'appuyer en réduisant les réglementations, en améliorant les procédures donnant accès au titre de propriété, ainsi qu'en assurant des politiques de crédit judicieuses et équitables. La promotion d'incitations destinées au développement du logement locatif apporte aussi un complément important face aux besoins croissants en logements.

Par l'intermédiaire de ses programmes de prêt et d'assistance technique, le Bureau des programmes urbains et de l'habitat encourage l'adoption d'approches et de politiques plus efficaces face au problème du logement. Des efforts de formation bien dirigés et l'échange d'informations et de services au niveau régional s'ajouteront aux prêts et à l'assistance technique.



## Financement de l'urbanisation et de l'infrastructure

Le financement de l'urbanisation et de l'infrastructure correspond à un investissement extrêmement productif. Les villes offrent traditionnellement des possibilités considérables dans le domaine de la production et de l'emploi, puisque près de soixante pour cent du revenu national brut des pays en développement vient des zones urbaines, et ce chiffre augmente rapidement. Les politiques gouvernementales peuvent favoriser le développement économique en fournissant une infrastructure suffisante à l'appui d'une activité économique productive.

Le financement des investissements urbains permettant de répondre efficacement aux besoins essentiels en services et d'encourager le développement économique s'est révélé une tâche difficile pour les gouvernements, lesquels manquent généralement de ressources suffisantes et d'accès aux marchés des capitaux. Bien que le secteur public soit souvent le

En ce qui concerne la prestation des services urbains de base dans les pays en développement, les villes sont depuis longtemps dépassées par la demande créée par la croissance démographique. . . . L'Organisation mondiale de la santé estime qu'entre le quart et la moitié de la population urbaine des pays en développement ne bénéficie pas des services urbains de base.

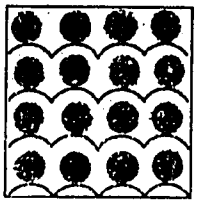
fournisseur de la plupart des services, les forces du marché devront influencer le prix et le niveau de la qualité des services municipaux. Les consommateurs devraient être vus en tant que clients acceptant de payer un prix équitable et, en échange, s'attendant à un produit de qualité.

Trop souvent, les services d'infrastructure sont inutilement subventionnés et fréquemment les subventions ne sont pas allouées équitablement. Le recouvrement des coûts ne permet pas d'engager les frais d'entretien et ne représente pas non plus la valeur ajoutée à la propriété.

Outre les ressources financières qu'ils apportent, les gouvernements nationaux devront appuyer le développement des organismes locaux de prestation de services, par exemple l'eau et les égouts, les gouvernements municipaux ainsi que le concours entier du secteur privé à la prestation de services publics. Les organisations fournissant des services devront améliorer leur aptitude à mettre en pratique des techniques judicieuses de gestion, à établir des programmes d'investissements et d'activités répondant aux besoins, et à adopter des politiques raisonnables pour soutenir les activités dans le domaine des infrastructures.

L'établissement de fonds municipaux de développement pouvant répondre à deux objectifs fondamentaux représente une solution au financement de l'urbanisation. D'abord, ils mobilisent des ressources destinées précisément à un investissement urbain. Ensuite, ils encouragent une utilisation plus efficace de ressources limitées en séparant les investissements dans l'urbanisation des autres dépenses gouvernementales, et en établissant un lien direct entre le coût de l'investissement et son rendement. S'ils sont bien utilisés, de tels fonds peuvent améliorer la répartition des ressources, faisant ainsi bénéficier de l'investissement une population plus étendue.

Depuis de nombreuses années, le Bureau du logement et des programmes urbains a appuyé le développement d'une infrastructure par l'entremise de son programme de Garantie de l'habitat. Au commencement du programme, les prêts étaient accordés à des projets individuels. Plus récemment, la politique de prêt sectoriel a eu pour but de lier plus étroitement les prêts à l'encouragement des réformes améliorant l'impartialité et l'efficacité de la mobilisation des ressources. En Indonésie, par exemple, l'A.I.D. oeuvre en collaboration avec différentes agences gouvernementales en vue de remplacer le système de subsides par des fonds de prêt au financement des infrastructures ce qui assurera un financement soutenu au fur et à mesure que le pays continuera à s'urbaniser. Le Bureau explore aussi de nouvelles possibilités de capter les ressources du secteur privé afin de capitaliser le développement de l'infrastructure urbaine, notamment la constitution de marchés des valeurs.



## Le secteur informel

Dans les pays en développement, les familles à revenu faible et moyen construisent la plus grande partie de leur logement elles-mêmes. Ce que l'on appelle le secteur informel est composé de particuliers, de promoteurs et entrepreneurs non immatriculés cherchant le moyen de répondre aux besoins en logement sans financement provenant d'institutions financières officielles, ni approbation des autorités locales. Des données de la Jamaïque, par exemple, indiquent qu'entre 1962 et 1983, environ soixante-dix pour cent de toutes les unités de logement ont été produites dans ce secteur. Une telle réponse extra-légale au problème du logement est un phénomène croissant d'un bout à l'autre des pays en développement.

Il est difficile d'établir l'impact des activités de logement du secteur informel sur les indices classiques de croissance; la dérobade devant l'enregistrement se traduit par l'invisibilité statistique. Cependant l'apport du secteur informel au processus de développement économique est réel et considérable. Il comprend:

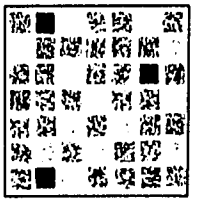
- la fourniture du logement—un logis abordable;
- la production de revenu—un avoir financier et un endroit producteur de revenu; et
- le développement communautaire—l'organisation en collectivité des habitants et l'expression de leurs besoins.

***Construction de logements.*** Une unité de logement, quelle que soit sa qualité, est l'endroit dans lequel une famille va vivre et croître, et la qualité de son approvisionnement en eau et de ses installations sanitaires aura un effet considérable sur la santé et le développement de ses membres. Etant donné que l'habitat spontané abrite une grande partie de la population urbaine, l'encouragement à la construction de logements informels fournit un moyen d'alléger le fardeau public de fournir des logements. Ce but est plus facilement atteint quand les gouvernements tirent parti des énergies du secteur informel, notamment en procédant à l'adoption de normes plus abordables, la construction d'une infrastructure, l'octroi du droit d'occupation des lieux et l'autorisation de l'accès au crédit destiné aux améliorations du logement.

***Formation de revenu.*** Un logement représente l'avoir principal de la plupart des familles et leur offre un accès éventuel au crédit. Il offre aussi des possibilités de formation de revenu que ce soit la location d'une pièce ou bien des activités à petite échelle. De plus, la production de logement dans le secteur informel donne naissance à des emplois dans les zones urbaines. Cette création de possibilités d'emploi, elle-même, permet aux résidents urbains d'accumuler une épargne personnelle et d'acquérir des compétences professionnelles. L'esprit d'entreprise, souvent limité dans le secteur officiel, prospère dans les communautés informelles.

***Développement communautaire.*** Les stratégies nationales du logement devront identifier des moyens d'encourager la participation des communautés locales aux prises de décision touchant leur logement, les services qu'elles utiliseront et la vie de leur communauté. La création et le développement de coopératives, d'organisations non gouvernementales, et d'autres organismes reposant sur la communauté sont des indices solides d'un système social et politique sain.

Le Bureau des programmes urbains et de l'habitat encourage une politique poursuivie de discussions sur les moyens par lesquels les secteurs public et privé, en même temps informel et formel, peuvent travailler ensemble pour répondre aux défis de l'urbanisation. En 1989, le Bureau a poursuivi des efforts de recherche visant à développer des stratégies destinées à appuyer le secteur informel.



## Décentralisation

La décentralisation est un précepte fondamental de la démocratie.

Face à la croissance rapide de la population urbaine et à la détérioration des conditions économiques, les gouvernements nationaux décentralisent de plus en plus les services plutôt que de s'en tenir à une administration centrale.

Les raisons d'une décentralisation les plus fréquemment citées sont:

- accroîssement de la participation des populations locales aux décisions qui les affectent directement;
- réduction du fardeau supporté par les unités d'administration centrale, lesquelles ne sont généralement pas sensibles aux besoins des centres urbains en dehors de la capitale et ont tendance à ne pas être rentables;
- réduction des exigences budgétaires centrales et transfert aux autorités locales de la responsabilité de la production des ressources destinées aux services locaux.

La décentralisation administrative, transférant les ressources aussi bien que la responsabilité des services peut être contrastée avec la décentralisation territoriale qui affecte les fonds gouvernementaux aux aménagements et à l'infrastructure afin de promouvoir une croissance économique équitable. Ces deux sortes de décentralisations sont distinctes mais peuvent se renforcer mutuellement.

Différentes pratiques à travers le monde révèlent la difficulté de mise en oeuvre de ces programmes de décentralisation. A partir de l'examen de telles pratiques, trois facteurs apparaissent essentiels à une bonne élaboration et évaluation de programmes de décentralisation; l'élaboration du programme; l'appui politique et administratif; et, les ressources financières et la compétence administrative.

***Elaboration du programme.*** Quelles sont les responsabilités déléguées aux autorités locales, et y a-t-il un bon équilibre entre les services centralisés et les services décentralisés? Les pouvoirs décentralisés correspondent-ils aux responsabilités transférées? La séparation entre les attributions des différents niveaux du gouvernement est-elle clairement indiquée?

***Appui politique et administratif.*** Y a-t-il un appui politique et administratif adéquat du programme de décentralisation? Les décisions administratives appuieront-elles la transmission de pouvoirs du niveau central au niveau local? Les attitudes et les procédures de contrôle du gouvernement central feront-elles place à des attitudes d'information et d'assistance?

***Ressources financières et compétence administrative.*** Des ressources financières sont-elles transférées aux autorités locales de manière à suffire à l'exécution de leurs nouvelles attributions? Les attributions

sont-elles transférées à un niveau correspondant à la compétence administrative? Quels sont les programmes établis en vue de renforcer la direction et les compétences administratives locales?

Etant donné que la décentralisation agit sur tous les niveaux de la société et du gouvernement, il sera nécessaire d'adopter une manière de penser qui y corresponde. Pour que les programmes de décentralisation soient efficaces, une formation sera nécessaire à tous les niveaux, depuis le personnel professionnel et administratif le plus élevé qui participera à l'élaboration et à l'orientation des programmes, jusqu'aux entrepreneurs, aux artisans et à ceux qui participeront à la création et à l'entretien du logement, de l'infrastructure et de services. La décentralisation demande aussi une éducation permettant aux communautés de participer au processus de prise de décision et de mise en oeuvre. Les programmes d'éducation professionnelle et technique devront être mis à jour et adaptés à l'évolution des rôles et des attributions résultant des efforts de décentralisation.

Au fur et à mesure que les pays en développement se dirigent vers la décentralisation des pouvoirs et des services, le Bureau des programmes urbains et de l'habitat s'emploie à développer la compétence des gouvernements locaux dans le domaine de l'élaboration et de l'administration des services urbains, en mettant l'accent sur le recouvrement des coûts et les résultats soutenus. Le Bureau fournit une formation approfondie en administration municipale mettant particulièrement l'accent sur la gestion financière. Le Bureau a aussi publié un article important, intitulé "La décentralisation des programmes d'urbanisation", qui apporte un cadre théorique en même temps que des lignes directrices précises à la mise en oeuvre des politiques de décentralisation.

## Politiques foncières

L'explosion urbaine dans les pays en développement a un effet dramatique sur la disponibilité de terrain destiné au logement et aux aménagements communautaires. Les secteurs public et privé ont tous les deux besoin de terrain, et il devient de plus en plus difficile d'y satisfaire.

Le terrain disponible dans un endroit donné a dans la plupart des cas des limites établies, et n'est pas sujet à une augmentation de surface. Mais il y a de nombreux facteurs, en dehors de la rareté du terrain, qui opèrent des contraintes ou imposent des limites de disponibilité de terrain. Et c'est dans le domaine de ces limites non physiques, limites qui peuvent être réduites ou éliminées, que la réforme des politiques a un rôle à jouer.

Une limite importante touchant le prix et la disponibilité du terrain est causée par le manque de systèmes pratiques de données foncières dans la plupart des pays en développement. Les acquéreurs et les lotisseurs ne sont pas souvent disposés à acheter des terrains dans les cas où le droit de propriété n'est pas sûr. Les banques ne sont pas non plus disposées à financer l'achat de terrain dans ces conditions. Là où le titre foncier peut être établi, les frais de levés de plans et de recherches concernant le titre de propriété ajoutent souvent excessivement aux frais de chaque achat ou vente.

Une autre limite importante réside dans les réglementations des utilisations foncières. Les lois de zonage, le contrôle des loyers, les lois imposant un plafond foncier, et autres mesures semblables peuvent souvent réduire l'offre de terrain disponible sur le marché. Les lois fiscales peuvent aussi agir d'une manière défavorable sur l'empressement à vendre des propriétaires fonciers, et peuvent influencer la spéculation foncière.

La croissance urbaine sur des terrains dont l'écologie est précaire crée de graves problèmes physiques. A cause de prélèvements excessifs des eaux souterraines à Bangkok, par exemple une grande partie des quartiers situés dans le sud et dans l'est de la ville au niveau de la mer ou près de ce niveau, s'enfonce de 5 à 10 centimètres par an. Bangkok s'enfonce plus rapidement maintenant que Venise au cours de son époque la plus critique.

Des politiques devront être élaborées pour identifier d'abord et comprendre ensuite ces facteurs qui limitent l'offre foncière. Le Bureau des programmes urbains et de l'habitat a mis au point des méthodes permettant d'analyser les problèmes fonciers d'une région et d'identifier des options et des compromis. Allant au-delà du stade de la recherche, le Bureau fournit une formation aux responsables des politiques et une assistance technique à long terme et à court terme visant à assister les mesures destinées à réduire ou à éliminer les facteurs qui agissent défavorablement sur l'offre foncière. En outre, le Bureau a récemment inclus les coûts d'acquisition foncière en tant que coûts admissibles au financement en capitaux selon ses programmes de Garantie de l'habitat. Ces programmes de l'A.I.D. dans les domaines de la recherche, de la formation, de l'assistance technique et de la dotation en capital ont pour but d'aider les pays en développement à créer des marchés fonciers bien adaptés pouvant procurer des terrains à des prix raisonnables, en accord avec les principes du marché libre.

RAPPORT REGIONAL

# Asie

Le Bureau régional de l'habitat et de l'urbanisation pour l'Asie, situé à Bangkok, en Thaïlande, administre les programmes d'habitat et d'urbanisme de l'A.I.D. dans une région vaste et variée qui s'étend du Pakistan à l'ouest jusqu'à l'Indonésie et aux îles du Pacifique à l'est. Les travaux du RHUDO dans cette région sont administrés par le personnel basé à Bangkok, et par des conseillers à l'habitat et à l'urbanisme résidant à Sri Lanka, en Inde et en Indonésie.

## Initiatives régionales en matière de politiques

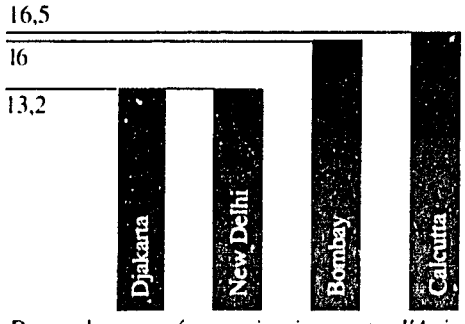
Pour répondre aux défis posés par l'habitat et l'urbanisation en Asie, le RHUDO utilise une approche fondée sur des politiques. Cette approche repose sur l'idée que le développement économique national s'améliore quand les pays adoptent des politiques qui encouragent le développement des institutions urbaines et qui augmentent l'offre de logement et d'infrastructure connexe. Le RHUDO aide les représentants des pays hôtes dans les tâches suivantes:

- analyser les effets des politiques sur l'habitat et l'urbanisation;
- déterminer comment modifier les politiques en vue de développer l'habitat et les services urbains, en encourageant et en facilitant l'investissement par les groupes des secteurs public, privé et informel; et
- définir le meilleur moyen d'appliquer de façon durable les politiques révisées.

Le RHUDO encourage l'élaboration de politiques qui prennent en compte et renforcent les liens entre l'urbanisation, l'habitat et la croissance économique. De telles politiques du secteur public offrent au secteur privé des possibilités et des stimulants afin qu'il participe pleinement à l'urbanisation et à la création de logements, et donnent aux autorités locales des capacités renforcées pour mobiliser les ressources destinées à l'infrastructure. Elles encouragent aussi les contributions du secteur informel à la production et au commerce à petite échelle, à la création de logements, et à la prestation des services urbains de base. Les programmes de Garantie de l'habitat, d'assistance technique et de formation du RHUDO reflètent cette approche fondée sur les politiques. Ils reposent sur la conviction que, moyennant des montants d'assistance relativement modestes fournis par les donateurs pour encourager l'évolution des politiques, il existe en Asie des ressources financières, matérielles et humaines suffisantes pour fournir l'habitat et les services urbains de base à tous les ménages à faible revenu de la Région.

## Mégalopoles d'Asie

*En millions d'habitants*




*Dans les années qui viennent, l'Asie comprendra le plus grand nombre de mégalopoles, avec 26 zones métropolitaines dépassant les 5 millions d'habitants en l'an 2000. Vient ensuite l'Amérique du Sud avec 8 zones. Ce graphique montre les agglomérations asiatiques qui auront, selon les prévisions, plus de 12 millions d'habitants en l'an 2000. (Source:* Population Images, *Fonds des Nations Unies pour les activités en matière de population, 1987).*

## Programmes par pays

***Pakistan.*** Pendant l'exercice 1989, le RHUDO pour l'Asie et la Mission de l'USAID ont lancé au Pakistan un programme quinquennal de 105 millions de dollars qui illustre l'importance du dialogue sur les politiques pour répondre aux problèmes du logement. Le *Pakistan Shelter Resource Mobilization Project* (Projet de mobilisation des ressources en matière d'habitat) s'efforce d'aider à créer le climat de politiques nécessaire pour triompher des contraintes financières à la création d'un secteur de l'habitat au Pakistan.

Ce programme est né d'un débat au sujet des politiques entre plusieurs donateurs et le Gouvernement du Pakistan, et qui était basé sur l'étude du secteur de l'habitat effectuée en juin 1988 par l'A.I.D. et la Banque mondiale. Ce débat a révélé que les contraintes en ressources du système de financement de l'habitat au Pakistan entravait considérablement la création de l'habitat. Le Gouvernement du Pakistan a exprimé le vif désir de collaborer avec l'A.I.D. afin d'élaborer des politiques destinées à améliorer les ressources de l'habitat.

Le RHUDO oeuvre maintenant de concert avec les principaux dirigeants, par le canal du *Groupe de travail sur le financement de l'habitat*, présidé par le ministère des Finances. Ce Groupe de travail constitue un forum pour la discussion, les débats et l'élaboration des politiques; l'A.I.D. lui octroie des subventions pour l'assistance technique et

la formation. Un plan d'action particulier a été élaboré afin de guider ses efforts. Des prêts de Garantie de l'habitat allant jusqu'à 100 millions de dollars seront décaissés au fur et à mesure que le Gouvernement mettra en oeuvre son plan d'action. La Mission de l'A.I.D. fournira un million de dollars par an de subventions pour appuyer l'assistance technique et la formation. Ces ressources aux fins de prêts aideront à appuyer les programmes de logement bon marché pendant la période d'évolution des politiques.

En juin 1989, l'A.I.D. a autorisé les premiers 25 millions de dollars de Garantie de l'habitat au titre du *Shelter Resource Mobilization Project*. Ce premier pas a été accompli sur la base des négociations qui ont eu lieu entre le Gouvernement et l'A.I.D. au sujet des politiques, et qui ont abouti au *Plan d'action relatif aux politiques de financement de l'habitat*, suivant lequel le Gouvernement doit:

- élaborer des politiques pour un financement de l'habitat orienté vers le marché, dans le contexte d'une réforme structurelle des marchés financiers et des capitaux et de politiques particulières de l'habitat;
- rationaliser le rôle du Gouvernement dans le financement de l'habitat, particulièrement en ce qui concerne l'utilisation des subventions;
- élaborer un cadre juridique pour la création de sociétés privées, et de sociétés mixtes publiques et privées pour le financement de l'habitat;
- établir des systèmes de réglementation et de supervision pour superviser les institutions de financement axées sur le marché;
- élaborer des instruments et des procédures afin de faciliter la croissance du financement de l'habitat et de supprimer les barrières et les entraves à la croissance du marché; et
- encourager le développement du financement du bâtiment orienté vers le marché.

Ce projet aidera le Gouvernement du Pakistan à mettre au point un rôle de guide, en offrant un cadre de réglementations aux sociétés de financement de l'habitat, privées ou mixtes public/privé. Entre autres réalisations attendues du projet, on compte l'augmentation de l'épargne et du crédit à l'échelon national pour les besoins en logement, et un nombre accru de sociétés de financement de l'habitat nouvellement créées qui offriront des prêts destinés à l'amélioration de l'habitat et des hypothèques à des clients très variés, y compris des familles à faible revenu.

***Indonésie.*** En Indonésie, le *Municipal Finance and Shelter Program* (Programme intérieur de financement et d'habitat) basé sur les politiques adoptées est entré dans sa deuxième année en 1989. Le premier prêt de Garantie de l'habitat de 25 millions de dollars a été décaissé en juillet. En août, *le Groupe interministériel chargé des*

*David Painter, Directeur du RHUDO pour l'Asie, et les participants de la région Asie discutent de l'étude de cas par Susil Sirivardana:* Courant dominant de l'Habitat. *Cette analyse présente l'expérience du Sri Lanka qui a assumé le rôle d'intermédiaire du logement en développant le rôle du secteur privé. M. Sirivardana est le directeur général de la* National Housing Development Authority *du Sri Lanka.*

*politiques d'urbanisation* du Gouvernement Indonésien a rencontré les membres du RHUDO et de la Mission de l'USAID pour évaluer les progrès accomplis. D'après les recommandations du Groupe interministériel, le Gouvernement Indonésien a adopté deux nouvelles politiques d'urbanisation dans le plan quinquennal, à savoir:

- l'encouragement à la mobilisation des ressources du secteur privé et la participation du secteur privé à la conception et à la réalisation de l'infrastructure et des services urbains; et
- l'utilisation de subventions au développement accordées aux municipalités, en mettant l'accent sur les besoins des foyers à faible revenu.

Ces mesures, jointes aux importants progrès accomplis pour mettre en oeuvre les politiques du Gouvernement en matière de décentralisation et d'accroissement de la production des revenus locaux, augmentent la capacité de l'Indonésie à développer l'infrastructure liée au logement à un rythme suffisant pour répondre aux besoins de sa population urbaine croissante. En septembre 1989, l'A.I.D. a annoncé l'autorisation de la deuxième tranche de 25 millions de dollars en ressources de la Garantie de l'habitat pour le programme d'Indonésie.

**Les pays d'Asie du Sud-Est et de l'Asie du Sud, avec la Chine, comprennent la moitié de la population mondiale.**

***Inde.*** En Inde, la deuxième tranche d'un programme de Garantie de l'habitat de 50 millions de dollars appuyant l'expansion du système de financement de l'habitat a été approuvée en réponse à des modifications de la politique gouvernementale. La politique nationale du logement récemment élaborée par le Gouvernement indien appuie la création d'un système de financement de l'habitat orienté vers le marché. A cette fin, le Gouvernement a créé la National Housing Bank, à laquelle l'A.I.D. fournit des ressources de la Garantie de l'habitat. Ces changements de politique répondent en partie à la réussite de la Housing Development Finance Corporation, première institution de financement de l'habitat du secteur privé en Inde et bénéficiaire de prêts de la Garantie de l'habitat depuis les huit dernières années.

***Sri Lanka.*** Le programme de Garantie de l'habitat de Sri-Lanka, s'élevant à 100 millions de dollars et d'une durée de plusieurs années, a connu des vicissitudes cette année, à cause surtout des problèmes politiques et de sécurité qui affectent le pays. Cependant, le Gouvernement de Sri Lanka, la Mission de l'USAID, et le RHUDO Asie étudient la possibilité d'initiatives en matière de politiques qui placeront le programme en meilleure position financière, sous la forme élargie du *Programme du 1,5 million de logements* qui a remplacé le *Programme du Million de logements* en juillet. Les changements de politique sont focalisés sur la division du Programme en subventions et en prêts, avec une meilleure détermination des subventions et une plus grande libéralisation du système de financement de l'habitat.

## Assistance technique et formation

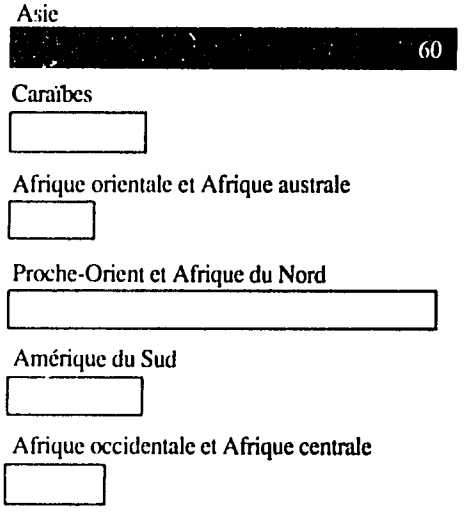
Les programmes de Garantie de l'habitat au Pakistan, en Indonésie, en Inde et au Sri Lanka sont tous appuyés par une assistance technique intensive et par des séminaires et exercices de formation liés aux politiques, et traitant des problèmes du logement, de l'urbanisation, du développement des institutions et du financement. Les activités d'assistance technique ont englobé l'étude de la législation et de la pratique des saisies, la création d'un marché des hypothèques de deuxième rang et la réglementation des institutions de financement de l'habitat.

Au Sri Lanka, le RHUDO a continué la formation et l'appui d'assistance technique au *Programme Un million de logements*. L'assistance technique, financée par le RHUDO, à la *National Housing Development Authority* et à la *Federation of Thrift and Credit Cooperative Societies* a aidé à élaborer de nouvelles approches pour réaliser le *Programme 1,5 million de logements*. La Mission de l'USAID a financé une étude des options permettant de multiplier les ressources du budget du logement du Gouvernement à partir de l'ensemble du marché financier. Une autre étude explore

*L'initiative d'auto-assistance individuelle est la clé du* Programme 1,5 million de logements *du Sri Lanka. La photo montre le sous-programme d'habitat urbain de Gothamipura, à Colombo (Sri Lanka).*

## Prêts de Garantie de l'Habitat Décaissements de 1989

*En millions de dollars des Etats-Unis*




*Décaissements pour l'Asie, par région, du prêt de Garantie de l'Habitat pendant l'exercice 1989.*

les possibilités d'activité du RHUDO dans le secteur urbain de Sri Lanka, tandis que la formation des participants, financée par l'A.I.D., se concentre sur le financement du logement.

L'assistance technique en Thaïlande, en collaboration avec la Mission de l'USAID, a compris également la recherche sur les liens entre l'urbanisation et le développement économique national. Rentraient encore dans le cadre de l'assistance un voyage d'étude aux Etats-Unis pour les représentants de la Bangkok Metropolitan Authority, la création d'une unité de planification des transports pour Bangkok, une étude de faisabilité pour un système de traitement des eaux usées d'exploitation privée, et le début d'une importante initiative, l'étude et la réorganisation du système d'impôts immobiliers thaïlandais.

Au Népal, le RHUDO et la Mission de l'USAID ont appuyé un séminaire sur le rôle des villes-marchés dans le développement économique national. Les participants venus du Népal, d'Indonésie et du Pakistan, ainsi que plusieurs groupes de donateurs internationaux, ont examiné l'importance qu'il y a à développer les villes-marchés pour consolider la base économique d'une région et les méthodes pour évaluer les investissements choisis et les classer par ordre de priorité. Le ministère du Logement et de la Planification a trouvé que l'approche des villes-marchés s'applique particulièrement à son programme actuel de centres de services fournissant une approche analytique du choix des régions et des villes fondé sur des considérations macro-économiques et de potentiel de développement régional. Le RHUDO est en coopération étroite avec l'unité ministérielle chargée de la reconstruction du logement nécessaire après le tremblement de terre de 1988. Les ingénieurs et les chefs de chantier du ministère ont reçu une formation orientée sur la pratique et conçue pour leur permettre de mieux gérer la reconstruction et les prêts. Par la suite, les membres du ministère chargés de la reconstruction scolaire ont également reçu une formation semblable.

Le RHUDO a aussi fourni son assistance technique au Bangladesh pour permettre de mieux dégager l'ensemble des problèmes et des possibilités en matière d'urbanisation et d'habitat et d'évaluer le rôle de l'A.I.D. pour y répondre.

## Conférences régionales

Le RHUDO a organisé le deuxième séminaire de sa série annuelle de *Séminaires régionaux sur les politiques.* La série a pour but de tirer le maximum de l'expérience de chaque participant; le déroulement et l'organisation de ces séminaires favorisent ainsi un dialogue ouvert sur les questions critiques de politique en matière de logement et de développement urbain.

Le séminaire de cette année avait pour thème *Les partenariats mixtes des secteurs public et privé en matière de logement et d'urbanisation.* Au cours du séminaire, qui s'est tenu à Djakarta, les participants ont échangé leurs expériences sur les partenariats mixtes. Ces expériences ont suggéré qu'une stratégie de facilitation, par laquelle le gouvernement encourage la participation maximum du secteur privé et des groupes de la communauté, est la plus prometteuse pour accélérer le rythme du développement du logement et de l'urbanisation en Asie.

*Au cours du deuxième séminaire régional sur les politiques du RHUDO intitulé* Partenariats secteur public/secteur privé dans la réalisation de l'habitat *les participants au séminaire discutent des avantages des partenariats secteur public/secteur privé pendant la visite d'un nouveau lotissement situé en banlieue de Djakarta.*

RAPPORT REGIONAL

# Caraïbes

Basé à Kingston (Jamaïque), le Bureau régional de l'habitat et de l'urbanisation des Caraïbes oeuvre avec 14 pays de la région des Caraïbes pour répondre au défi de fournir un logement convenable à la population. Face à ce problème, le RHUDO combine les approches suivantes:

- *dialogues sur les politiques* pour garantir que les gouvernements améliorent les réglementations afin de faciliter le développement du rôle du secteur privé dans la production de logement;
- *création de réseaux et activités de formation*, ce qui permet aux dirigeants et au secteur privé de se rencontrer afin d'élaborer les moyens de produire des ressources dans toute la région pour répondre aux problèmes urbains; et
- *initiatives de programmes spécifiques par pays* qui s'attaquent aux contraintes graves qui empêchent la production efficace de logement et de services urbains.

Cette approche est en harmonie avec le rapport des Nations Unies intitulé *Stratégie globale de l'habitat d'ici l'an 2000*, qui insiste sur le besoin de mobiliser au maximum tous les partenaires éventuellement impliqués dans la production de logement. Les pays des Caraïbes étaient à l'avant-garde dans la mise au point de cette stratégie.

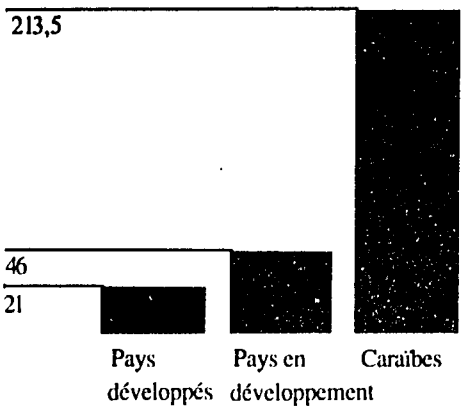
## Résumé régional

Dans toute la région, l'urbanisation joue un rôle important dans l'économie de chaque pays et dans les modes d'habitat. Suivant les statistiques récentes de la Banque mondiale (1985), pratiquement tous les pays des Caraïbes, sauf Haïti, sont au moins à moitié urbains. Les statistiques de la Banque mondiale indiquent aussi des taux de croissance démographique urbaine qui sont presque le double de ceux de l'ensemble de la population. En Jamaïque, par exemple, près de la moitié de la population vit dans la capitale, alourdissant le fardeau de l'infrastructure et des services sociaux débordés. Les principales questions d'urbanisation aux Caraïbes comprennent les problèmes-clés suivants:

- accès limité à des terrains convenant à l'aménagement foncier pour les populations à faible revenu;
- besoin de planifier l'investissement territorial pour répondre à la croissance démographique et à l'expansion urbaine;
- infrastructure matérielle inadéquate, difficulté majeure du développement économique; et
- besoin d'un développement rationnel du tourisme et de l'infrastructure matérielle correspondante, ainsi qu'un ensemble de réglementations qui tempérera les effets négatifs de la croissance des établissements urbains sur l'environnement naturel.

## Densité démographique

*Moyenne d'habitants au km²*




*La densité dans la majorité des pays des Caraïbes est beaucoup plus élevée que la norme des pays en développement. La moyenne des pays en développement est de 46 habitants au kilomètre carré, à comparer, par exemple, à une moyenne de 216 habitants pour la Jamaïque (Source:* Rapport sur le développement mondial, *Banque mondiale, 1989).*

En 1989, le RHUDO a travaillé sur certaines de ces questions quand il a réalisé des programmes en Jamaïque et en Haïti, ainsi que par ses activités de formation régionale et de création de réseaux dans toute la région, avec un accent particulier sur les pays des Caraïbes orientales. Le dialogue sur les politiques, qui est fondamental pour créer chez les dirigeants un climat favorable

aux idées qui se démarquent des pratiques antérieures, a fait l'objet essentiel des efforts du RHUDO des Caraïbes au cours de l'an dernier.

## Initiatives de politique régionales

La participation du RHUDO au secteur de l'habitat et de l'urbanisation aux Caraïbes a évolué au cours des 15 dernières années. Alors qu'au début elle était orientée vers des projets spécifiques, elle tend maintenant au prêt par secteur, ce qui permet d'être attentif aux entraves imposées par les politiques, les institutions, les programmes et les règlements à un système autonome de prestation de services d'habitat et de services urbains. Cette stratégie d'assistance du RHUDO est centrée sur un dialogue au niveau des politiques portant sur ces contraintes. Les principes ainsi adoptés servent de base à un régime de prêt sectoriel du RHUDO relevant du Programme de Garantie de l'habitat.

Ce dialogue sur les politiques aux Caraïbes comprend les aspects particuliers suivants:

- encouragement à la réalisation d'un logement bon marché par le secteur privé, officiel et informel, grâce à des prêts à l'amélioration du logement, à des entreprises mixtes entre secteurs public et privé, et à un meilleur accès aux terrains viabilisés et aux capitaux à prix compétitif pour la construction;
- appui à la révision des normes, codes et autres lois du développement qui empêchent que les services soient abordables et facilement accessibles;
- promotion du développement de l'infrastructure des eaux et de la voirie comme moyen de favoriser la création de nouveaux logements, et promotion de l'accès au crédit pour les branchements individuels afin d'augmenter l'utilisation de l'infrastructure existante par les groupes à faible revenu;
- promotion de stratégies d'investissement pour la planification et le financement à plus long terme des services d'habitat et des services urbains;
- encouragement des investissements aux fins de développement économique urbain par le secteur privé officiel et par le secteur privé informel pour accroître la production de revenus et la création d'emplois; et
- assistance à la création de cadastres et de systèmes d'information informatisés pour faciliter la constitution de réserves foncières et la planification de l'aménagement de l'habitat.

*Les projets de rénovation appuyés par l'A.I.D. prévoient des services que les familles ne peuvent pas fournir par elles-mêmes. Une infrastructure suffisante, comme l'eau potable, les routes d'accès, le traitement des eaux usées et l'électricité, permet aux familles de fournir leur propre logement, dans des conditions d'hygiène et de sécurité.*

## Programmes par pays

***Jamaïque.*** Suivant un programme en harmonie avec le projet innovateur du gouvernement jamaïcain *Stratégie nationale de l'habitat*, la Mission de l'USAID et le RHUDO ont choisi l'approche par secteurs en Jamaïque grâce à un dialogue sur les politiques ouvert avec les organismes publics et privés du logement ainsi qu'avec les organisations non gouvernementales aux niveaux national et local. Les activités relevant de la Garantie de l'habitat sont menées en Jamaïque par le *Projet des politiques de l'habitat et des services urbains*, programme de prêt par secteur, et par le *Programme d'amélioration du logement urbain et rural en Jamaïque* actuellement en cours. Le programme d'amélioration du logement a les objectifs suivants:

- encourager le Gouvernement à faciliter l'accroissement de la participation du secteur privé à la fourniture de logement et de services connexes aux familles à faible revenu; et
- réduire le rôle du Gouvernement dans la production directe de logement.

Ces objectifs trouvent leur prolongement dans le *Projet d'action en matière d'habitat et de services urbains*, projet à plus grande échelle autorisé jusqu'à concurrence de 50 millions de dollars en septembre 1988. Ce programme sectoriel est focalisé sur l'expansion du rôle du secteur privé dans la fourniture de logement et examine les entraves imposées aux institutions du secteur public qui s'occupent de logement et de services urbains.

Le but d'ensemble de ce programme de cinq ans est de créer un système autonome de fourniture de logement et de services urbains aux pauvres. La recherche et l'élaboration des politiques sont essentielles à ce programme. Des études et des négociations de politiques sont actuellement en cours et portent sur les adductions d'eau, la fourniture de terrain pour le logement, le rôle des organismes de l'habitat paraétatiques, le rôle du secteur privé dans l'élaboration de solutions au logement bon marché, et la transformation du Ministère de la construction qui devient un organisme de facilitation au lieu d'être un organisme de production. Trois études importantes, maintenant presque achevées, fourniront au RHUDO et au Gouvernement de la Jamaïque des recommandations pour orienter les programmes de fourniture de logement et de services urbains.

Le plan du RHUDO pour collaborer avec les secteurs privés officiel et informel et les organisations non gouvernementales fait aussi partie du programme sectoriel. Les études en cours au Ministère de la Construction détermineront les structures nécessaires à la collaboration avec les organisations non gouvernementales en vue de fournir une assistance directe aux implantations spontanées et d'encourager le développement économique de ces communautés.

Le RHUDO des Caraïbes organisera des débats officiels sur ce programme de politiques avec les représentants du Gouvernement, et formulera des recommandations pour les emprunts de seconde année et la révision du programme de politiques. Ce prêt sectoriel fait contraste avec les programmes antérieurs de Garantie de l'habitat à la fois par son envergure et par l'insistance sur le dialogue sur le plan des politiques et les transformations structurelles.

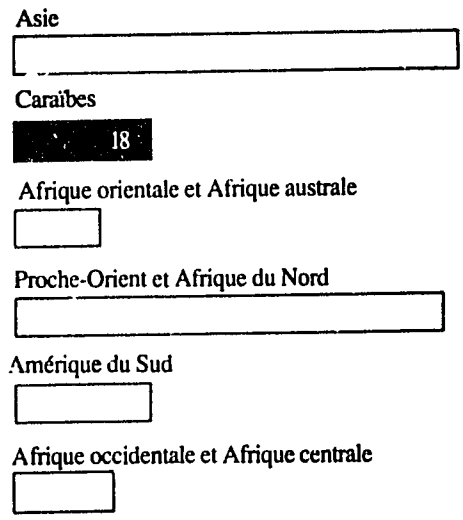
Le RHUDO continue à collaborer au *Projet de développement du centre de Kingston*. Ce projet a recours au partenariat public/privé pour catalyser la rénovation du centre de Kingston par la création d'espace industriel et commercial, la restauration et les subventions à la communauté et d'importants travaux d'infrastructure.

***Haïti.*** Le RHUDO oeuvre dans le secteur urbain d'Haïti depuis 1983, quand il a assisté la Mission de l'A.I.D. en Haïti à concevoir puis à gérer une banque de l'habitat qui est la première du pays à appartenir au secteur privé. Cette banque est devenue à Haïti une institution financière performante; elle a inspiré la création d'autres banques du même genre, aidant à créer un secteur actif de financement de l'immobilier.

Par ces activités, le RHUDO a établi des relations actives avec la Mission de l'USAID, particulièrement le Bureau de

## Prêts de Garantie de l'Habitat Décaissements de 1989

*En millions de dollars des Etats-Unis*




*Décaissement pour les Caraïbes, par région, du prêt de Garantie de l'Habitat pendant l'exercice 1989.*

l'entreprise privée. En conséquence, et vu la contribution du RHUDO à la *Déclaration relative à la stratégie du développement du pays* cette année, le Bureau de l'entreprise privée a demandé au RHUDO de l'aider à concevoir un nouveau portefeuille de projets. Au cours des derniers mois, le RHUDO a collaboré avec la Mission à la conception de deux nouveaux projets. Le premier est le *Projet de réforme des politiques et de réforme administrative*, sur lequel se fondera l'analyse à la base des réformes de politique destinées à promouvoir le développement du secteur privé. Le second est le *Projet des marchés financiers* qui prendra pour point de départ la réussite enregistrée pendant ces dernières années par des institutions financières spécifiques et élaborera une stratégie de développement de l'ensemble du secteur. Dans le cadre de ce projet, des méthodes de prestation de services financiers, y compris le financement du logement, aux groupes à faible revenu seront mises au point, et le développement des mutuelles de crédit sera encouragé. Le projet couvrira les politiques et les règlements qui ont une incidence sur le secteur.

***Belize.*** Le RHUDO est actuellement en train de clôre son premier prêt de Garantie de l'habitat au Belize et œuvre de concert avec la Mission de l'USAID et le Gouvernement du Belize pour établir un programme de dialogue sur les politiques.

Comptant une population estimée aujourd'hui à plus de 1,5 million, et une croissance annuelle de 7,8 pour cent, Port-au-Prince est la plus grande ville des Caraïbes et celle qui se développe le plus rapidement. Comme le revenu mensuel est en moyenne de 25 dollars des Etats-Unis par personne, et que 65% de la population disposent de moins que cela, les habitants de Port-au-Prince sont aussi les plus pauvres de la région.

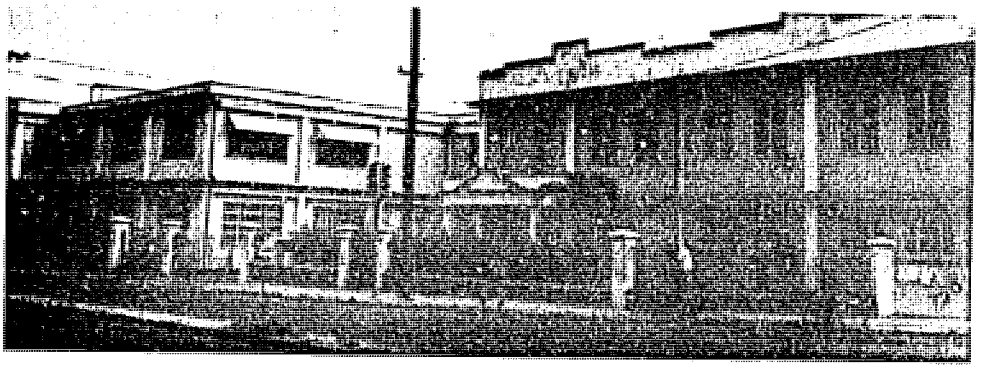
## Formation et conférences

Le *Regional Network and Training Program* du RHUDO a créé un réseau de formation et d'information qui sensibilise les secteurs public et privé aux autres orientations de politiques possibles. De plus, le programme détermine les besoins en formation et les possibilités de formation qui appuient les projets en cours et aident à mettre en oeuvre les nouvelles politiques.

Le bulletin trimestriel du réseau, *The Forum*, représente le principal moyen d'informer plus de six cent professionnels et dirigeants sur les politiques, les programmes et les possibilités de formation existants ou nouvellement établis.

En septembre 1988, le RHUDO a co-parrainé la première réunion des ministres de l'habitat et des établissements humains des Caraïbes. Cette réunion a fourni l'occasion d'informer les dirigeants de rang élevé des initiatives actuelles du RHUDO. Au cours de cette réunion, les treize ministres présents ont tous approuvé la proposition du RHUDO qui vise à créer un réseau de spécialistes de l'habitat. *Le Caribbean Shelter Network*, composé de quinze techniciens supérieurs qui conseillent leurs ministres sur les orientations souhaitables des politiques, a tenu sa première réunion en mars 1989. Ce réseau joue maintenant un rôle critique de soutien pour les activités régionales du *Regional Network and Training Program.*

En juillet 1989, le RHUDO a parrainé sa deuxième conférence annuelle de l'habitat. Cette conférence, qui s'est tenue à Ste Lucie, était axée sur ce qui représente le principal défi dans tous les pays des Caraïbes: *la gestion et l'aménagement des terrains urbains.* Au cours d'ateliers centrés sur des pays choisis, les participants ont identifié les problèmes critiques du secteur et les ont classés par ordre de priorité, afin de préparer une politique de gestion foncière.



*Le* Projet de développement du Centre de Kingston *offre la place nécessaire pour permettre aux entreprises de se développer et de soulager le chômage. Il stimule aussi la croissance économique et remédie à la détérioration matérielle du centre de Kingston (Jamaïque).*

# Amérique centrale

L'urbanisation est en train de transformer rapidement le caractère de l'Amérique centrale. Plus de quarante pour cent de la population vit maintenant dans les villes, et d'ici l'an 2000, ces pays seront urbanisés à près de soixante pour cent. Les zones urbaines produisent la plus grande partie du produit national brut. A part certaines régions d'Afrique, le taux de croissance urbaine de cette région est le plus élevé du monde. Les conditions de vie urbaines sont déplorables. Le chômage et le sous-emploi sont élevés. Le marché foncier et le marché du logement s'efforcent sans succès de répondre au développement. Des niveaux extraordinaires de financement et de production par le secteur informel ont été nécessaires pour combler le vide.

Afin de répondre au défi posé par une croissance urbaine rapide en période de graves problèmes économiques, les pays d'Amérique centrale doivent parvenir à des niveaux essentiels de croissance économique. A cette croissance doivent s'ajouter des niveaux acceptables d'égalité sociale pour les ménages à faible revenu, ainsi que des stratégies de conservation des ressources, une amélioration de l'efficacité des institutions, des technologies appropriées et un développement des capacités.

## Initiatives de politiques régionales

En réponse à cela, le Bureau régional de l'habitat et de l'urbanisation pour l'Amérique centrale collabore étroitement avec chaque Mission de l'USAID dans la région pour étendre les investissements de l'A.I.D. dans l'habitat et l'infrastructure urbaine de base et améliorer leur efficacité. Le but est de lier cette assistance aux améliorations des politiques, des programmes et des institutions qui sont nécessaires pour assurer une augmentation soutenue des superficies urbaines viabilisées et un accès au crédit au logement pour les ménages à faible revenu.

Face à des ressources et à des revenus sévèrement limités, des marchés fonciers efficaces et équitables sont essentiels à la fourniture continue de logement abordable. Afin d'y parvenir, les autorités locales, principaux agents de transformation du processus d'aménagement foncier, doivent renforcer leur capacité financière et gestionnaire, et doivent concevoir et mettre en oeuvre des mécanismes originaux de financement du secteur privé.

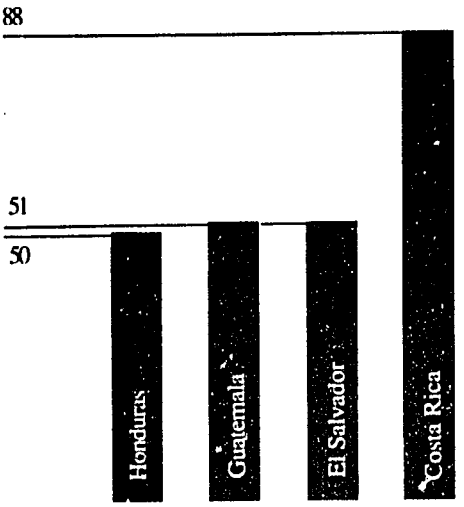
Les efforts du RHUDO pour appuyer l'aménagement municipal se concentrent sur ce qui suit:

- réformes nationales de la législation, des politiques et des institutions, afin de décentraliser le financement et la gestion du développement urbain; et
- renforcement de la capacité des autorités municipales en matière de planification et d'aménagement fonciers, de planification et de mise en oeuvre des investissements dans les infrastructures, de production de revenus, et de gestion financière.

Le RHUDO utilise ses ressources en capitaux et en assistance technique pour poursuivre un processus de développement allant de *la base au*

## Accès à l'eau potable

*Pour cent*




*L'accès à l'eau potable est un problème grave en Amérique centrale. Près de la moitié de la population dans plusieurs pays d'Amérique centrale n'a pas accès à l'eau potable. (Source: Exposé de l'A.I.D. devant le Congrès, 1990).*

*sommet*, au lieu de se concentrer sur la transformation de l'infrastructure institutionnelle du secteur public national. Les transformations au niveau national sont recherchées de façon sélective, afin d'aider à transférer la prise de décision et les ressources aux collectivités locales et aux groupes du secteur informel.

Au cours de l'exercice 1989, le RHUDO a parrainé un débat régional sur la décentralisation en Amérique centrale. Cette réunion a permis aux représentants des gouvernements nationaux et des administrations locales d'analyser et de partager leurs expériences de décentralisation, et de déterminer les facteurs-clés de l'échec ou de la réussite. Le RHUDO prévoit trois conférences supplémentaires en 1990.

L'appui du RHUDO d'Amérique centrale au secteur privé est axé sur les politiques et les institutions de financement du logement, particulièrement en ce qui concerne les points suivants:

- amélioration de l'accès des familles du secteur informel au crédit du secteur officiel;
- réglementations nationales du financement du logement et intégration de ces réglementations au développement du financement national; et enfin,
- mobilisation et utilisation efficace des capitaux nationaux afin d'appuyer la construction résidentielle et le financement hypothécaire permanent.

## Programmes par pays

Les missions de l'A.I.D. en Amérique centrale lient de plus en plus leur assistance à la réalisation par les pays clients de modifications structurelles et sectorielles et de réformes des politiques. En 1989, le RHUDO a commencé à intégrer pleinement ses travaux aux initiatives des missions en adoptant une programmation par secteur pour les prêts de Garantie de l'habitat.

La *Banque centraméricaine d'intégration économique* (BCIE) est un programme régional de 89 millions de dollars, financé par l'A.I.D., ayant pour but d'organiser les affectations de ressources en capitaux en vue d'accomplir d'importantes transformations des politiques et des institutions dans chaque pays, ainsi que pour produire les produits matériels requis par les programmes de Garantie de l'habitat.

L'assistance technique, assurée par l'intermédiaire d'un prêt de 4 millions de dollars du *Bureau régional de l'A.I.D. pour l'Amérique centrale et le Panama*, appuie l'élaboration, la promotion et l'application de programmes intégrés de politiques dans chaque pays. Les activités de recherche et de formation du *Central American Institute for Business Administration* (INCAE), financées par le prêt, appuient le dialogue sur les politiques et le développement.

*Photo prise par satellite de San Pedro Sula, la deuxième grande ville du Honduras. Le RHUDO pour l'Amérique centrale a effectué ici en 1989 une étude pilote sur le lotissement urbain. Cette étude a permis de mettre au point des programmes destinés à améliorer les moyens des collectivités locales afin de répondre aux besoins de leurs concitoyens en terrains, en infrastructure et en services publics.*

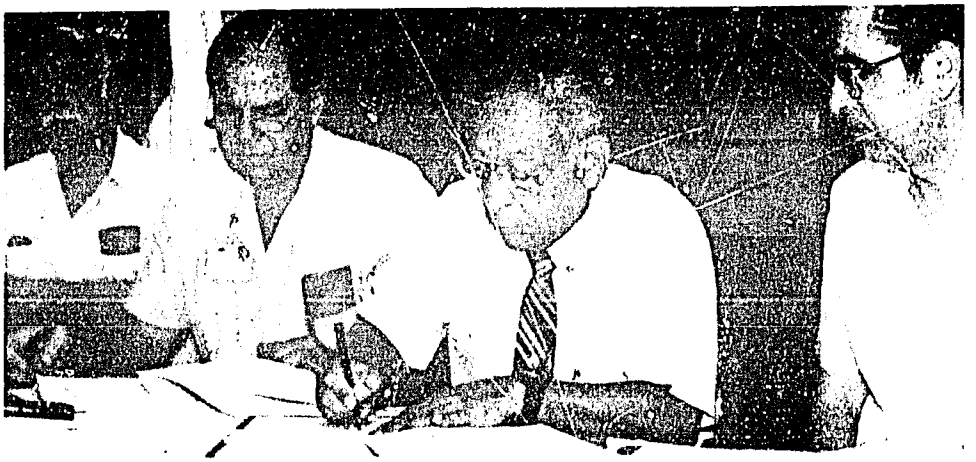
***Honduras.*** L'assistance en capitaux au Honduras comprend un programme de Garantie de l'habitat de 35 millions de dollars avec un volet de 7,5 millions de dollars en monnaie locale. De plus, le RHUDO gère un prêt de la Mission s'élevant à 1,5 million de dollars destiné à l'assistance technique.

L'analyse et les politiques sur lesquelles se fonde la création d'un nouveau programme d'assistance au secteur municipal du développement au Honduras ont été établies dans le cadre de l'assistance technique et des études de cette année, y compris les études pilotes sur le lotissement urbain à San Pedro Sula et à La Ceiba, une évaluation nationale de l'habitat et du développement urbain, et une évaluation de la gestion de la direction nationale du service des eaux et de la voirie.

Ces études, combinées avec les résultats de l'enquête de l'INCAE sur les besoins des municipalités honduriennes en assistance technique et en formation, fournissent les données essentielles pour la conception du nouveau programme de l'exercice 1990 qui a pour but de renforcer la démocratie au Honduras en améliorant les moyens des autorités locales pour répondre aux besoins de leurs concitoyens en terrains, en infrastructure et en services publics.

Depuis 1961, la moyenne annuelle de croissance démographique au Honduras dépasse les 5 pour cent. Le taux d'urbanisation dans ce pays est passé de 23,1 pour cent en 1961 à 38,3 pour cent en 1988.

Cette année, la BCIE et la Banque centrale du Honduras ont signé un accord pour un programme sectoriel d'habitat et d'urbanisation s'élevant à 20 millions de dollars. Le programme des politiques de financement du logement prévoit des améliorations dans le régime des hypothèques de second rang, y compris la création d'un organisme d'escompte pour les organisations qui travaillent avec le secteur informel. Cinq organismes de ce genre ont déjà été habilités par l'entremise de programmes en cours bénéficiant d'un appui de l'A.I.D. Les 10 millions de dollars de ressources de la BCIE qui seront utilisés pour financer l'infrastructure urbaine auront un effet multiplicateur permettant d'appuyer le programme de développement des politiques et des institutions de la Mission relevant du *Projet de développement municipal* de l'exercice 1990.



*Les évaluations de l'urbanisation fournissent des renseignements capitaux pour répondre aux besoins des grandes villes. L'A.I.D. et les représentants locaux examinent les résultats d'une de ces évaluations pour La Ceiba, la troisième ville du Honduras: (de gauche à droite) Mario Pita, Directeur du RHUDO pour l'Amérique centrale; Cesar Nasthas, Président de la Chambre de commerce et d'industrie; Enrique Martinez, maire de La Ceiba; et John Sambrailo, Directeur de la Mission de l'USAID pour le Honduras.*

***Costa Rica.*** L'assistance en capitaux au Costa Rica consiste en fond de contrepartie en monnaie locale provenant d'un prêt de la Mission s'élevant à 50 millions de dollars.

En 1989, le RHUDO a continué à assister la Mission de l'USAID au Costa Rica afin de fournir une aide technique à court terme à la Banque nationale des hypothèques, dont la création et le développement ont été financés par les ressources d'assistance en capitaux de la Mission de l'USAID, en vue d'élaborer des politiques et des programmes. La BCIE a convenu avec la banque d'acquérir l'équivalent de 6 millions de dollars de titres avalisés par des hypothèques, ce qui servira à financer des logements supplémentaires pour les familles à faible revenu.

Un projet d'assistance technique et de formation de trois ans, qui doit commencer au début de 1990, reprendra et

élargira les initiatives antérieures en matière de politiques, de planification et d'administration, en vue d'appuyer la capitalisation à long terme du système national de financement du logement et la mobilisation systématique des ressources nationales nécessaires pour répondre de facon continue aux besoins de production annuelle du pays.

La mise en oeuvre du projet pilote d'infrastructure de 7 millions de dollars financé par la Mission en coopération avec l'Institut du développement municipal du Costa Rica (IFAM) a été achevée en 1989. Ce projet a démontré qu'il est possible de stimuler la production de logement à bon marché lorsque la municipalité fournit l'essentiel des adductions d'eau et des services de voirie. Ce prêt a abouti à l'agrément de près de 16 000 nouveaux permis de construire et à la révision structurelle des taux des droits dans neuf municipalités participantes.

***Guatemala.*** Un Programme de garantie de l'habitat de 10 millions de dollars et un prêt de la Mission de l'USAID, d'un montant de 600 000 dollars, destiné à l'assistance technique, forment la base du dialogue sur les politiques avec le Guatemala.

La mise en oeuvre du programme de logement bon marché du secteur privé, s'élevant à 10 millions de dollars, a commencé en 1989. Avec l'aide du RHUDO, la Mission a élaboré des évaluations du système de financement du logement et du secteur urbain. Les évaluations seront effectuées en 1990.

La BCIE a commencé à planifier un programme de prêt sectoriel s'élevant à 13,5 millions de dollars avec *l'Association des producteurs de sucre* et les banques privées du Guatémala. Ce prêt financera les sites et services de base et les solutions au logement minimum pour les employés des compagnies sucrières le long de la côte sud. Les ressources de la Garantie de l'habitat de la BCIE et l'assistance technique du RHUDO aideront à créer pour ce programme un organisme de financement hypothécaire dans les banques privées. Avec l'aide du RHUDO, appuyé par la Mission de l'USAID, l'Association des producteurs de sucre est en train de créer une fondation de développement privée destinée à promouvoir et à gérer le programme.

***El Salvador.*** Le RHUDO d'Amérique centrale a aidé le Vice-ministère de l'Habitat et du développement urbain et la Mission de l'USAID en El Salvador à mettre au point un plan sectoriel d'assistance technique et un programme d'activités en vue d'élaborer l'analyse qui servira de base à la réforme des politiques et des institutions. Les réformes seront mises en oeuvre dans les cinq prochaines années.

L'assistance technique financée par la Mission en 1990 servira à renforcer le rôle et les pouvoirs du Vice-Ministère en matière de coordination des politiques et des institutions par secteurs. Une étude du système des caisses d'épargne sera aussi entreprise dans le cadre des efforts accomplis par la Mission de l'USAID et du Gouvernement d'El Salvador pour moderniser le système national de financement.

La BCIE est en pourparlers avec la Banque centrale, les Caisses d'épargne et la Chambre du Bâtiment afin de déterminer la faisabilité d'un prêt destiné au programme pendant l'exercice 1990.

*Dix représentants du secteur privé et du secteur public venus du Costa Rica, d'El Salvador, du Guatemala et du Honduras ont participé à la* conférence de Washington sur les politiques *(décembre 1988) afin de débattre des politiques de l'habitat, de la décentralisation, de l'infrastructure et du rôle du secteur privé.*

RAPPORT REGIONAL

# Afrique orientale et Afrique australe

Le Bureau régional de l'habitat et de l'urbanisation pour l'Afrique orientale et l'Afrique australe a été fondé à Nairobi (Kenya) en 1972. Les principaux programmes d'aide en capitaux du RHUDO se trouvent au Kenya et au Zimbabwe. Le RHUDO a organisé des programmes actifs de recherche, de formation et d'assistance technique au Malawi, au Bostwana, au Swaziland et en Ouganda, et étudie les possibilités de travailler dans d'autres pays de la région. Ce RHUDO appuie aussi un projet mixte de logement de l'A.I.D. et de la Banque mondiale à Djibouti.

## Résumé régional

Plusieurs pays d'Afrique orientale et d'Afrique australe comptent parmi les plus pauvres du monde. De plus, les taux de croissance démographique de la région sont les plus élevés du monde, trois à quatre pour cent par an.

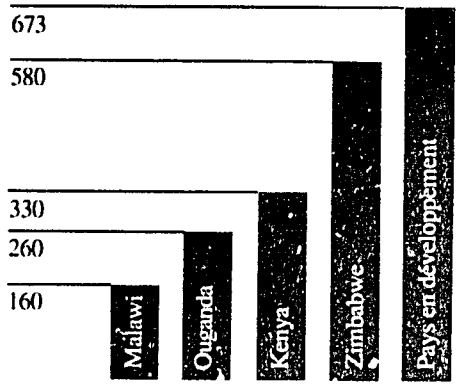
Bien que la région s'urbanise rapidement, elle est encore à prédominance rurale, et dans la plupart des pays les populations urbaines ne représentent que dix à vingt-cinq pour cent du total. Les petites villes jouent un rôle crucial pour appuyer les programmes de commercialisation agricole et de développement rural, ainsi que pour renforcer les programmes de santé et autres services essentiels. Leur importance par rapport au développement national est en augmentation.

En même temps, les grandes villes de la région produisent l'essentiel de l'activité économique officielle et des revenus, malgré leurs insuffisances critiques en matière d'infrastructure, de services publics et de logement.

Les gouvernements centraux se trouvent dans l'impossibilité de fournir les services urbains dans l'ensemble de leurs pays. Le RHUDO de cette région a pour tâche principale d'appuyer la décentralisation en collaborant avec les pays pour canaliser la créativité, l'énergie et les ressources du secteur privé comme du secteur public.

## Revenu annuel par habitant

*En dollars des Etats-Unis*




*La région d'Afrique de l'Est et d'Afrique australe compte plusieurs des pays les plus pauvres du monde, y compris l'Ethiopie, le Malawi, l'Ouganda et la Somalie. Ce graphique montre le faible revenu annuel par habitant de cette région. (Source:* Rapport sur le développement mondial, *Banque mondiale, 1989).*

## Initiatives de politiques régionales

Quatre thèmes stratégiques guident le RHUDO dans son dialogue sur les politiques, la réalisation des programmes et les programmes de recherche et de formation. Chaque thème est lié aux autres; ils forment tous ensemble la base d'une stratégie cohérente des activités régionales.

Le premier thème est celui de *l'encouragement et de la promotion du secteur privé.* Le RHUDO oeuvre à renforcer le secteur officiel comme le secteur informel dans des domaines tels que la fourniture de logement, la production d'emplois et le financement de l'habitat.

*Le développement économique local* est le second thème du RHUDO. Les relations villes-campagnes, la production d'emploi non agricole, et le rôle que le secteur informel joue dans le développement de l'économie locale font l'objet d'une attention spéciale. Les programmes du RHUDO appuient la décentralisation et le renforcement des collectivités locales.

*L'habitat et la situation de l'habitat* représentent le troisième thème stratégique. Ce RHUDO a participé à l'élaboration des politiques nationales du logement et au renforcement des mécanismes de fourniture de logement. De nombreuses activités du Bureau visent à améliorer le secteur de financement du logement, et particulièrement à créer des systèmes autonomes de financement du logement. Le rôle du secteur informel dans la fourniture de logement et les problèmes relatifs à la fourniture de terrains constituent des éléments importants des politiques du RHUDO.

Considérant que la formation fait aussi partie du développement, le quatrième thème insiste sur *le développement de la formation et des institutions.* Les activités du RHUDO encouragent le dialogue sur les politiques avec les gouvernements nationaux comme avec les administrations locales ainsi que le renforcement des institutions grâce à la formation et aux ateliers. La formation appuie la mise en oeuvre des projets, et beaucoup d'efforts sont consacrés à développer et à créer les institutions qui serviront à la formation locale.

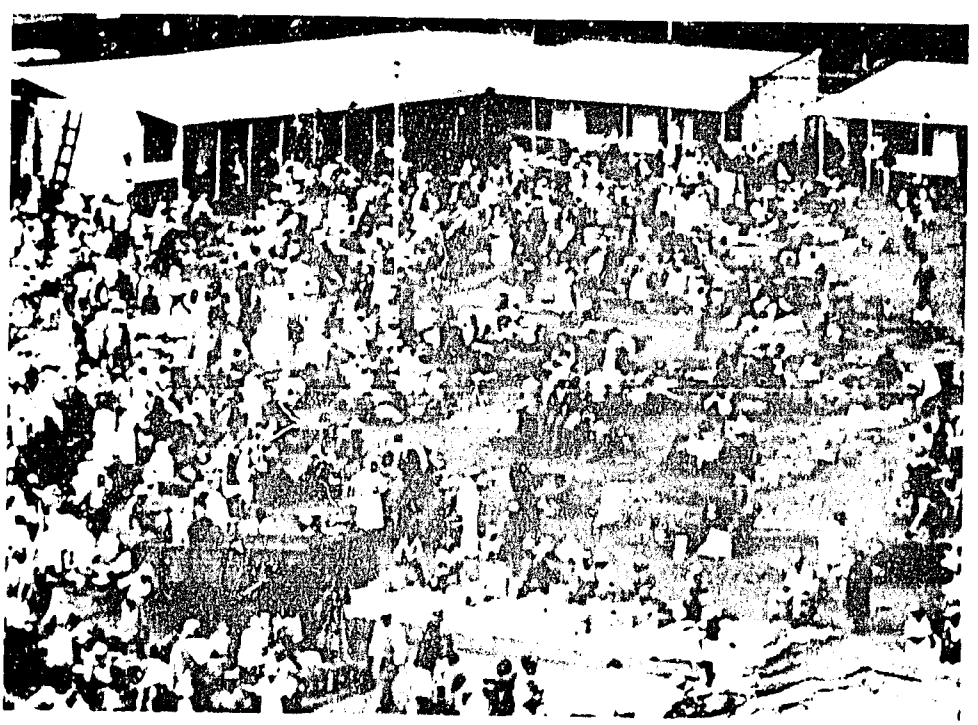
## Programmes par pays

***Kenya.*** La tâche principale de la Mission de l'USAID et du RHUDO au Kenya est (1) d'améliorer le climat des activités du secteur privé dans les secteurs officiel et informel, et (2) d'améliorer l'efficacité du secteur public afin de fournir des services urbains et des installations. Ces deux initiatives complètent et appuient les objectifs de la Mission de l'USAID au Kenya.

Le *Kenya Small Towns Shelter and Community Development Project* a fourni des logements et une infrastructure urbaine, accompagnés de l'assistance technique essentielle, dans 26 des petites villes du Kenya. Le dernier emprunt pour ce projet de Garantie de l'habitat s'élevant à 14,5 millions de dollars a été effectué en 1989. Le RHUDO prépare maintenant un programme de développement des villes-marchés qui appuiera les objectifs de la Mission USAID au Kénya pour l'ensemble du secteur agricole. Une étude de six villes-marchés a été effectuée afin d'examiner leurs finances, leur gestion, leur infrastructure, leur base économique et les conditions de l'habitat. Des études voisines mais distinctes sur le secteur informel des affaires ont aussi été effectuées, y compris une enquête sur les problèmes de réglementation et de disponibilité des terrains et sur la possibilité de transformer les services publics en services privés.

Le *Kenya Private Sector Project* est destiné à renforcer la participation du secteur privé dans l'industrie du logement bon marché. Les promoteurs privés ont soumis des propositions, et le projet fournira pour commencer un financement à long terme par l'entremise de deux institutions financières existantes. Avec le projet parallèle *Cooperative Housing Project*, il renforcera la *National Cooperative Housing Union* (NACHU) en tant qu'organisme permanent de services techniques et promoteur coopératif.

En 1989, le RHUDO a parrainé une étude du secteur de l'épargne et du crédit mutuel au Kenya, afin d'explorer son rôle éventuel dans le financement de l'habitat. De plus, par le canal du NACHU, le RHUDO accorde un prêt aux organismes locaux non gouvernementaux afin qu'ils entreprennent des projets d'amélioration des quartiers insalubres à Nairobi. L'exercice 1989 a vu le renforcement considérable du NACHU.



*Ce marché de Karatina a été financé dans le cadre du* Kenya Small Town Project, *mis en oeuvre par le Ministère de l'administration locale. Des conseillers de RHUDO et des fonctionnaires de ce ministère oeuvrent dans plus d'une douzaine de petites villes pour constituer un cadre local de gestion et de planification.*

***Zimbabwe.*** Le RHUDO et la Mission de l'USAID au Zimbabwe ont pour objectif de renforcer le secteur privé comme fournisseur de financement hypothécaire à long terme et comme principal promoteur d'habitat bon marché. La mise en oeuvre de cette stratégie requiert l'élimination des goulots d'étranglement qui empêchent le secteur privé de réaliser un habitat bon marché et l'industrie du bâtiment de parvenir à une efficacité accrue.

Les activités primordiales du RHUDO se sont axées sur les débats avec la Mission de l'USAID et le Gouvernement du Zimbabwe en vue de réaliser cet objectif, ainsi que sur l'achèvement de la phase finale du Programme de Garantie de l'habitat, s'élevant à 50 millions de dollars, comportant 20 000 unités, y compris la programmation de près de 3,5 millions de dollars en fonds restants.

Le RHUDO a exploré avec le Gouvernement national et les administrations locales la possibilité de vendre les hypothèques produites par le Programme de Garantie de l'habitat à des compagnies du bâtiment privées. Cela réduirait le rôle du Fonds national du logement dans le processus hypothécaire et fournirait des fonds pour des terrains viabilisés supplémentaires.

***Bostwana.*** Face à une urbanisation rapide, la première préoccupation de la Mission de l'USAID et du RHUDO cette année a été d'appuyer les efforts du Gouvernement visant à traiter, dans son programme de logement et d'urbanisation, des besoins de viabilisation des terrains, des problèmes de mise en oeuvre, et des questions sur les politiques, y compris les subventions et les normes de construction. Un conseiller financé par l'A.I.D. apporte aussi son assistance au *Ministère des administrations locales et des terrains.*

Le RHUDO collabore aussi avec la Mission de l'USAID pour déterminer comment il peut appuyer les objectifs de la Mission en ce qui concerne la formation et le développement du secteur privé.

***Malawi.*** La stratégie de la Mission de l'USAID et du RHUDO au Malawi est centrée sur deux thèmes: financement municipal et formation à la gestion; et création d'emplois dans les villes secondaires.

L'année dernière, le Ministère de l'administration locale a demandé conseil à la Mission de l'USAID et au RHUDO pour définir les besoins en formation des autorités locales et y répondre, ainsi qu'une aide pour établir des cours de finance et de gestion générale qui seraient donnés localement. Le RHUDO a aidé à créer un programme détaillé de trois ans, financé par *le Projet des ressources humaines et du développement des institutions* de la Mission. La mise en oeuvre du projet de 666 000 dollars commencera au début de 1990. De plus, le personnel du RHUDO a réalisé pour la Mission une étude des tendances d'urbanisation et mis au point des termes de référence pour évaluer les relations ville - campagne et les possibilités de stimuler l'emploi non agricole dans les villes secondaires.

*Les petits entrepreneurs, comme ce charpentier, appuient la rénovation des communautés spontanées près des grandes villes comme Nairobi. Les programmes et les politiques du gouvernement devraient stimuler le secteur privé officiel et informel afin de répondre aux besoins en logement de la communauté.*

***Swaziland.*** Au Swaziland, le RHUDO et la Mission de l'USAID fournissent au Gouvernement une aide en matière de planification alors que celui-ci élabore ses politiques d'urbanisation et travaille à renforcer ses institutions-clés. A cette fin, le RHUDO a préparé une étude de base des tendances de l'urbanisation qui définit diverses entraves institutionnelles qui pèsent sur la planification et la programmation du développement.

***Ouganda.*** Les activités de la Mission de l'USAID et du RHUDO en Ouganda en 1989 se sont centrées exclusivement sur le développement des villes-marchés. Le RHUDO et la Mission effectuent en commun une étude en vue d'analyser le rôle des villes-marchés dans l'économie ougandienne et d'examiner la structure et les fonctions des secteurs public et privé de trois villes-marchés sélectionnées. Cette étude établira une liste de projets éventuels de villes-marchés pour lesquels le Gouvernement s'efforcera d'obtenir le financement des donateurs internationaux.

## Assistance technique et formation

Le RHUDO pour l'Afrique orientale et l'Afrique australe a abordé ses thèmes stratégiques pendant l'année grâce à des ateliers, des conférences régionales et des activités de recherche. Le RHUDO a entrepris nombre de ces activités en coopération avec d'autres organisations comme la Banque mondiale, le Centre des Nations Unies pour les établissements humains (Habitat), l'Union africaine des compagnies du Bâtiment et les Institutions de financement de l'habitat.

## Prêts de Garantie de l'Habitat Décaissements de 1989

*En millions de dollars des Etats-Unis*

Asie

Caraïbes

Afrique orientale et Afrique australe

Proche-Orient et Afrique du Nord

Amérique du Sud

Afrique occidentale et Afrique centrale

*Décaissements pour l'Afrique de l'Est et l'Afrique australe, par région, du prêt de Garantie de l'Habitat pendant l'exercice 1989.*

Dans toute la région, 1989 a vu d'importants progrès dans le domaine des politiques. Le Gouvernement du Kenya est prêt à créer une banque du développement municipal, et a pris les dernières mesures pour créer *l'Autorité de développement des marchés des capitaux.*

Au Zimbabwe, le Gouvernement est prêt à encourager le financement hypothécaire par le secteur privé, et à limiter le rôle du Gouvernement à la fourniture et à la viabilisation des terrains.

Avec l'aide du RHUDO, le Botswana s'occupe de divers problèmes urbains comme la fourniture des terrains, les subventions, les normes de construction, et les finances des administrations locales.

Le Malawi prend des mesures dans le sens de la décentralisation. Avec le programme de formation conçu par le RHUDO, il espère répondre au problème de l'amélioration de l'efficacité des administrations locales au moment où les municipalités assument des responsabilités supplémentaires.

Enfin, avec l'aide du RHUDO, le Swaziland et l'Ouganda définissent leurs besoins et leurs politiques de développement urbain.

*Seeiso Liphuko, Secrétaire permanent adjoint du Ministère des administrations locales et des terres du Bostwana, s'entretient avec Fredrik Hansen, Directeur Adjoint du Bureau des Programmes urbains et de l'Habitat, à la* Conférence de Washington sur les politiques.

# Proche-Orient et Afrique du Nord

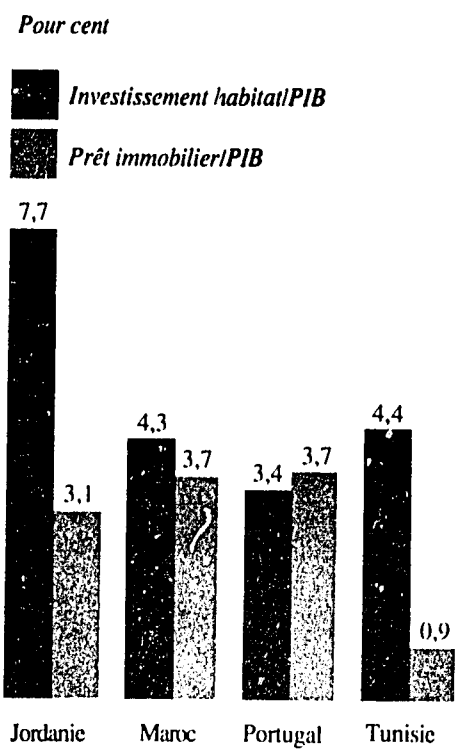
Le Bureau régional de l'habitat et de l'urbanisation pour le Proche-Orient et l'Afrique du Nord, installé à Tunis (Tunisie), en coopération avec les Missions de l'USAID de la région, réalise des programmes importants d'habitat et d'urbanisation en Jordanie, au Maroc, au Portugal et en Tunisie, et fournit aussi une assistance technique à l'Algérie et à la Turquie. Il appuie un programme actif de formation etd'activités spéciales qui comprend des ateliers, des séminaires, des conférences et des échanges entre les pays de la région et de pays à pays.

## Résumé pour la région

Le Proche-Orient et l'Afrique du Nord se caractérisent par des niveaux relativement élevés d'urbanisation, plus de 70% de la population nationale habitant déjà dans les zones urbaines dans plusieurs pays. Les pays les moins urbanisés connaissent les taux de croissance urbaine les plus élevés. Les projections pour la région indiquent que 60% du total de la population sera constitué de citadins d'ici l'an 2000, en comparaison avec 1980 où cette proportion n'était encore que de 40%. Les petites villes et les grandes agglomérations de cette région abriteront aussi une majorité croissante des populations à faible revenu de la région.

L'urbanisation croissante de la région crée de nouveaux besoins importants en ce qui concerne l'emploi urbain, le logement, les services sociaux et l'infrastructure. Dans plusieurs de ces pays on constate une inquiétude grandissante au sujet de la dégradation de l'environnement causée par la croissance urbaine. Ces problèmes sont très graves dans les villes dominantes.

### Investissements et prêts par rapport au PIB




*Ce graphique illustre les investissements en logement et les prêts immobiliers commerciaux en pourcentage du produit intérieur brut pour divers pays du Proche-Orient et d'Afrique du Nord. (Source: Rapports de l'A.I.D. et de la Banque mondiale).*

En partie à cause de récentes circonstances économiques défavorables, les Gouvernements de la région ont finalement compris qu'ils ne peuvent pas régler tous les problèmes par eux-mêmes. Dans beaucoup de ces pays, les rôles et les relations entre les secteurs public et privé et entre les Gouvernements et les administrations locales sont en voie de redéfinition et des expériences sont en cours. Alors que le rythme peut varier considérablement d'un pays à l'autre, la norme qui émerge tend vers une décentralisation plus importante jointe à une plus grande confiance en l'initiative locale.

Le processus de transition n'est pas facile. Il réclame un consensus sur l'avenir et tous les partenaires doivent se sentir à l'aise dans leur nouveau rôle. Le RHUDO Proche-Orient et Afrique du Nord s'efforce d'aider ses pays clients à trouver un consensus sur les politiques nationales d'habitat et de services urbains, par le biais d'études, d'analyses et de l'expérience des autres. Le RHUDO s'efforce aussi de les aider dans le processus encore plus difficile qui consiste à mettre en oeuvre les nouvelles méthodes, une fois que l'accord s'est fait.

## Initiatives régionales concernant les politiques

Les efforts d'assistance du RHUDO s'organisent autour de cinq domaines fondamentaux qui concernent les problèmes-clés de l'habitat et du développement urbain. Prenant en considération la diversité de la région, l'importance et la combinaison de ces thèmes varient d'un pays à l'autre.

- Au fur et à mesure que les villes se développent, *la disponibilité des terrains et de l'infrastructure urbaine* constitue une grave préoccupation. Le RHUDO aide ses pays clients à ouvrir de nouveaux marchés fonciers, à adopter des normes appropriées, à encourager les prêts pour l'acquisition de terrains, et à rationaliser les rôles du secteur public et du secteur privé.
- *Le financement de l'habitat* est un deuxième sujet important. Le RHUDO aide les institutions de financement de l'habitat à moderniser leurs opérations, tout en aidant aussi les gouvernements à rationaliser le système des subventions.
- Un autre objectif essentiel est d'accroître *le rôle que le secteur privé joue dans la fourniture d'habitat*, spécialement pour les groupes à faible revenu. Le RHUDO encourage une plus grande diversité de promoteurs privés à participer plus activement.
- Afin d'appuyer la tendance à *la décentralisation*, le RHUDO aide à accroître les pouvoirs des administrations régionales et locales.
- *La protection de l'environnement* est une préoccupation récente. Le RHUDO prête son concours aux efforts qui sont faits pour diminuer les menaces comme la destruction des terres agricoles, la contamination de l'air et de l'eau par l'expansion industrielle non réglementée, et les risques que font courir à la santé publique la surexploitation des systèmes de voierie et de déchets solides, tous provoqués par la croissance urbaine chaotique.

Ces cinq thèmes fondamentaux sont combinés dans des proportions variables afin de définir pour chaque pays client du RHUDO la stratégie d'assistance la plus appropriée.

## Programmes par pays

***Tunisie.*** Quand le *Projet d'habitat bon marché de Tunisie* a été presque terminé, le RHUDO, avec la coopération de la Mission de l'USAID en Tunisie, a mis en activité le *Programme des politiques sectorielles*. Ce programme a comme objectifs primordiaux d'aider à la création d'une banque de l'habitat à service complet et d'encourager le secteur privé à participer davantage à la fourniture de logement bon marché, en augmentant l'accès aux terrains et au crédit.

Une importante réalisation au cours de cette année a été l'ouverture de la *Banque de l'habitat*, qui développe déjà ses

*Le manque d'égouts pose un grave problème d'hygiène dans beaucoup de zones urbaines. L'installation d'égouts est en cours à Bekalta (Tunisie). Ce programme financé par l'A.I.D. fournira des raccordements à 942 familles, une station de pompage, des collecteurs et des égouts secondaires. Seulement 20% des résidences actuelles ont le tout-à-l'égout.*

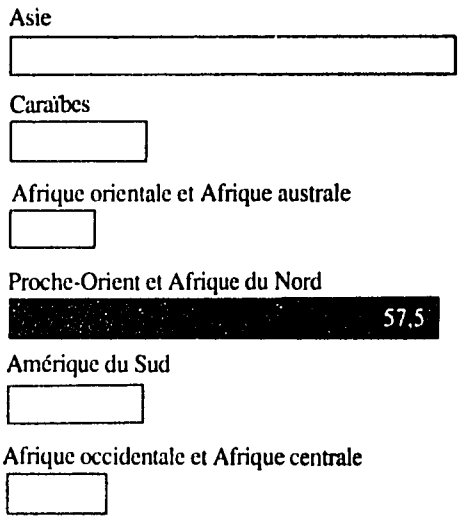
programmes pour inclure les prêts destinés à l'achat du terrain, les améliorations du logement et le financement de la construction. *L'Agence nationale des terrains* a aussi réalisé de grands progrès dans ses efforts pour devenir grossiste en terrains pour les promoteurs privés qui bâtissent ensuite en respectant les dispositions et les conditions convenues à l'avance.

En plus de l'aide directe à ces deux institutions principales qui appliquent le programme de politiques de secteur, le RHUDO oeuvre en collaboration étroite avec le Ministère du Logement afin de rationaliser et de simplifier les normes et les critères appliqués à la viabilisation des terrains et à la construction. La première phase de cette entreprise complexe a été réalisée en 1989. Pendant la même année ont été réalisées des études qui aboutiront à une *Stratégie nationale de l'assainissement*. Cette stratégie, dans sa forme définitive, définira les responsabilités et fixera les normes d'assainissement par rapport aux diverses conditions existant dans le pays.

Enfin le RHUDO, en collaboration avec la Mission de l'USAID et du Bureau de l'Asie et du Proche-Orient, a lancé une *étude des problèmes urbains* afin d'aider à cerner les problèmes urbains et les besoins connexes qui soutiennent le développement économique national. Cette étude se concentre sur l'emploi, l'infrastructure, les services, le développement municipal et les questions de l'environnement. Une fois terminée, cette étude servira de base pour formuler les futurs programmes d'assistance au développement urbain en Tunisie.

## Prêts de Garantie de l'Habitat Décaissements de 1989

*En millions de dollars des Etats-Unis*




*Décaissements du prêt de Garantie de l'Habitat pendant l'exercice 1989 par région. La part du Proche-Orient et de l'Afrique du Nord est indiquée ci-dessus.*

***Portugal.*** *Le Projet d'habitat bon marché*, s'élevant à 75 millions de dollars, approche de son terme, et le décaissementfinal doit avoir lieu au début de 1990. Ce projet a eu d'excellents résultats pour aider les Portugais à limiter le rôle direct du secteur public dans la construction de logement bon marché et à réduire les coûts. L'Institut national de l'habitat, qui met en oeuvre le projet, fournit aux promoteurs locaux le financement de la construction et les directives d'ensemble. Le prix de vente dans les projets financés par l'Institut ont été réduits, en termes réels, à environ le prix médian des nouveaux logements généralement disponibles sur le marché.

En 1989, le nouveau *Programme de logement pour les ménages à faible revenu du Portugal*, d'un coût de 55 millions de dollars et s'échelonnant sur plusieurs annees, a été approuvé. Aux termes de ce programme, le RHUDO continuera à collaborer étroitement avec l'Institut afin de l'aider à mieux définir son rôle de ferment et de promoteur de l'innovation dans le secteur du logement. De plus, le programme fournira une aide à un nouvel organisme qui a été créé en vue de gérer et de vendre le logement dont le Gouvernement est propriétaire.

***Maroc.*** Les programmes du RHUDO et de la Mission de l'USAID en 1989 au Maroc ont eu pour but essentiel d'aider le Gouvernement dans ses efforts de décentralisation. Dans la ville de Tétouan, dans le nord du pays, une combinaison de ressources en capitaux et d'assistance technique a été utilisée pour réaliser la rénovation et pour améliorer la planification, la gestion et les moyens de prestation de services des autorités locales. Les principales organisations nationales ont participé au programme, qui sert de modèle aux activités de l'avenir. On construit maintenant des unités de relogement dans la zone de Tétoua en cours de rénovation et la réhabilitation des quartiers commencera sous peu. Une assistance portant sur la gestion financière, la budgétisation et d'autres domaines techniques a été accordée à la municipalité pendant l'année et une importante étude sur les possibilités de partenariats public/privé en matière d'aménagement foncier a aussi été réalisée.

En relation étroite également avec les efforts de décentralisation du Maroc, figure l'assistance fournie au Gouvernement pour l'aider dans ses projets de création d'une banque de développement municipal. Basée en grande partie sur les conseils d'experts du RHUDO, la nouvelle banque sera organisée suivant les principes de la banque privée, ce qui est nouveau pour un organisme public au Maroc.

Enfin, un nouveau programme de logement bon marché s'élevant à 10 millions de dollars et un prêt connexe d'assistance technique ont été tous deux approuvés au début de l'année. Ce nouveau programme aidera l'Agence nationale de rénovation à accroître sa production de sites viabilisés pour les familles à faible revenu, à réduire les coûts de lotissement résidentiel, et à encourager les promoteurs du secteur privé à jouer un rôle plus important dans la production de logement abordable.

***Jordanie.*** L'adoption officielle de *la Stratégie nationale de l'habitat* par le Conseil des Ministres a constitué le démarrage du *Programme d'appui aux politiques d'habitat bon marché* de la Mission de l'USAID et du RHUDO, s'élevant à 50 millions de dollars. Ce Programme aide le Gouvernement à améliorer l'efficacité et la coordination au sein du système de production de logement et permet au secteur privé d'augmenter la production de logement pour les familles à faible revenu. La première étape concrète dans la réorganisation du secteur a placé la Jordan Housing Corporation et le Ministère de l'urbanisation sous l'autorité du Ministre du logement.

C'est aussi en 1989 qu'a été effectué par l'intermédiaire de la Banque de l'habitat de Jordanie le dernier décaissement relevant de l'ancien programme du RHUDO. Aux termes de ce programme, des prêts hypothécaires ont été consentis à près d'environ 5 500 familles à faible revenu et, malgré un climat économique négatif, on a vu le secteur privé participer davantage à la production de logement bon marché.

On a aussi remarqué cette année deux événements supplémentaires dignes d'être signalés, la création d'une *Association des promoteurs privés* et la présentation d'un *Atelier sur l'analyse du marché et de la demande*, atelier qui a compté beaucoup de participants.

*Plus de 80 spécialistes de l'habitat et des finances venus du monde entier ont assisté à une conférence sur le financement de l'habitat à Amman (Jordanie) co-parrainée par la Banque immobilière de Jordanie et le RHUDO pour le Proche-Orient et l'Afrique du Nord. [De gauche à droite: Peter Kimm, Directeur du Bureau des Programmes urbains et de l'Habitat; M. Zuhair Kiloury, ancien Président et Directeur général de la Banque immobilière de Jordanie; Roscoe Suddarth, ambassadeur des Etats-Unis en Jordanie; et Lewis Reade, Directeur de la Mission des Etats-Unis en Jordanie.]*

## Formation

En 1989 le RHUDO du Proche-Orient et d'Afrique du Nord a organisé un programme ambitieux de formation et d'activités régionales. La conférence qui s'est tenue en juin à Amman (Jordanie) sur le financement du logement, et qui était co-parrainée par la Banque de l'habitat de Jordanie, a été suivie par plus de 80 experts du monde entier. Les débats ont été centrés sur le rôle de l'habitat dans l'économie nationale et les pratiques actuelles visant à stimuler la production de logement à faible revenu par le secteur privé.

Le RHUDO a aussi appuyé une importante conférence parrainée par l'Association marocaine des architectes et urbanistes, à laquelle ont pris part des représentants d'autres pays de la région.

De concert avec l'Institut de Développement économique de la Banque mondiale et le Centre des Nations Unies pour les établissements humains, le RHUDO a lancé un projet de trois ans portant sur la formation à la gestion municipale en Afrique du Nord. Des représentants d'institutions de formation, des Gouvernements et des administrations locales venus du Maroc, d'Algérie et de Tunisie, se sont rencontrés à Tunis avec des représentants des organismes donateurs pour dresser les plans de cet ambitieux programme. Un atelier de formation des formateurs est maintenant prévu pour février 1990 à Agadir (Maroc).

En plus de la formation au niveau des projets particuliers, le RHUDO continue à organiser et à promouvoir la création de réseaux entre les professionnels du public et du privé dans toute la région. Les participants venus d'Algérie, de Jordanie, du Maroc, d'Oman, du Portugal, de Tunisie, de Turquie et du Yémen ont pris part aux conférences du RHUDO et aux programmes de formation. Certaines personnes de la région ont aussi entrepris une formation en Côte d'Ivoire, en France et aux Etats-Unis, grâce au parrainage du RHUDO.

RAPPORT REGIONAL

# Amérique du Sud

En 1989, le Bureau régional de l'Habitat et de l'urbanisation pour l'Amérique du Sud a poursuivi ses activités à l'appui du dialogue sur les politiques et du Programme des Nations Unies *Stratégie globale de l'habitat jusqu'à l'an 2000*. Le RHUDO a oeuvré dans la région au cours des deux dernières années afin d'appuyer les coalitions d'organisations publiques, privées et locales et de développer le dialogue sur les politiques dans le domaine de l'habitat et du développement urbain dans la région. Le RHUDO considère que le rôle de ferment qu'il joue représente la base de ses activités dans la région.

## Initiatives régionales en matière de politiques

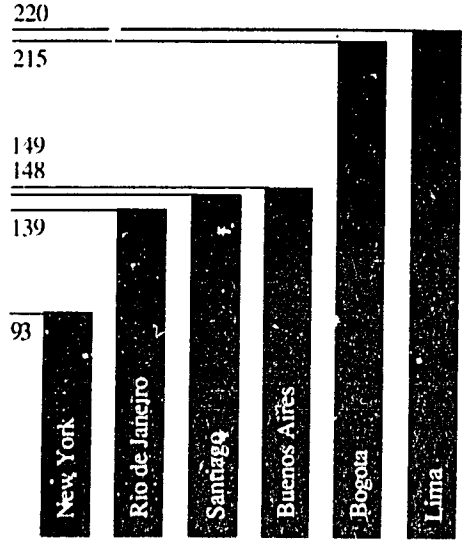
La réunion inaugurale du *Réseau des Institutions de l'habitat et du développement urbain d'Amérique du Sud et des Caraïbes*, qui s'est tenue à Quito en février 1989, a constitué un important événement pour la région. Le RHUDO d'Amérique du Sud a organisé une réunion des principales institutions de la région afin d'étudier les possibilités d'action commune sur les problèmes communs aux membres du *Réseau*. Ceux-ci ont rédigé la *Déclaration de San Francisco de Quito*, ainsi qu'un plan de travail initial.

Neuf institutions ont participé à la réunion de février, à savoir:

- La Fédération inter-américaine de l'industrie du Bâtiment;
- Le Syndicat du bâtiment inter-américain;
- L'Union internationale des autorités locales;
- L'Association interaméricaine des coopératives de l'habitat;
- La Fondation Carvajal;
- L'Association des municipalités colombiennes;
- La Fondation de l'habitat coopératif;
- Le Conseil mondial des caisses d'Epargne; et
- L'Association nationale des agents immobiliers des Etats-Unis.

## Densité urbaine

*Population par hectare*




*L'Amérique latine compte l'une des densités urbaines les plus élevées du monde. Ce graphique indique la densité par hectare pour certaines villes primaires d'Amérique du Sud. (Source:* Land Acquisition in Developing Countries, *Michael G. Kitay, 1985; et Index statistique, 1986).*

D'autres institutions se sont déclarées intéressées par le Réseau:

- L'Institut pour la liberté et la démocratie au Pérou;
- la Fédération immobilière internationale; et
- l'Association bolivienne des institutions urbaines (ASOBUR).

La création de ce Réseau a eu entre autres comme premier résultat une visite de travail par le Directeur exécutif de l'ASOBUR au projet original d'habitat et d'emploi réalisé par la Fondation Carvajal à Cali, en Colombie.

La prochaine réunion du Réseau aura lieu au début de l'exercice 1990 à Buenos Aires, sous le patronage de l'ASINCOVI, qui fait partie du Réseau, et de sa filiale locale, le CECOVIRA.

Le RHUDO a aussi encouragé le dialogue entre les dirigeants de la région en co-parrainant neuf séminaires et ateliers régionaux. Quatre séminaires, ceux de Quito, Bogota, Rio de Janeiro et Cordoba (Argentine) étaient co-parrainés respectivement par: La Banque centrale d'Equateur; la Banque centrale de crédit hypothécaire de Colombie; l'Institut national des caisses d'épargne et la Banque

fédérale d'épargne du Brésil; et la Fédération nationale des coopératives du logement d'Argentine. Chacun de ces séminaires a étudié les méthodes du secteur informel pour produire un habitat bon marché. Ces séminaires avaient pour but d'encourager le dialogue sur les politiques entre les participants au sujet des rôles du secteur privé, du Gouvernement, et des organisations non gouvernementales quand il s'agit de faciliter la création d'habitat convenable et bon marché dans le secteur informel par des producteurs à petite échelle. Entre cinquante et quatre-vingts participants venus d'Amérique centrale et d'Amérique du Sud ont participé à chaque séminaire.

L'Amérique du Sud a accueilli la 12ème session de la *Commission des Nations unies sur les établissements humains* (Habitat) à Cartagena, en Colombie, en avril 1989. Le Rhudo a aidé l'hôte de la réunion, la Banque centrale de crédit hypothécaire de Colombie, à organiser une manifestation parallèle à la réunion officielle des Nations unies, et appelée *Festival de l'habitat*. Ce *Festival* comprenait notamment une superficie d'exposition pour les producteurs d'habitat et de produits connexes de Colombie, et a présenté des stratégies réussies d'incitation à la production d'habitat. Le RHUDO a financé la présentation de trois des meilleurs exemples qui avaient été présentés dans les séminaires régionaux sur le secteur informel qu'il avait parrainés pendant l'année, deux venant du Brésil et un, d'Argentine. On a remarqué la présentation passionnante d'un leader du secteur informel qui travaille dans les *favelas* de Rio de Janeiro.

Le RHUDO a co-parrainé trois séminaires régionaux, deux en Colombie et un en Equateur, en collaboration avec la section d'Amérique latine de l'Union internationale des villes et pouvoirs locaux (IULA). Cette organisation se consacre à appuyer le développement municipal. Ces séminaires ont examiné des questions liées au développement urbain, comme la politique d'aménagement foncier, la création d'habitat, les services d'infrastructure et l'administration municipale. Les participants venus d'Amérique centrale et d'Amérique du sud ont assisté à chaque atelier et ont présenté des études de cas tirées de programmes qui avaient réussi dans leurs propres municipalités. Les résultats des ateliers seront publiés et largement distribués par l'Union internationale des villes et pouvoirs locaux.

Le RHUDO pour l'Amérique du Sud a appuyé l'Union inter-américaine de l'habitat en réalisant trois études des systèmes des caisses d'épargne en Equateur, au Pérou et au Vénézuela. Ces études ont analysé comment modifier les instruments financiers utilisés par ces systèmes afin de toucher les familles à faible revenu. Le RHUDO a aussi appuyé le lancement par l'Union d'un *Centre régional des statistiques de l'habitat*, qui collecte et publie les statistiques annuelles financières et monétaires de l'habitat pour dix-sept pays d'Amérique latine et des Caraïbes. Les activités du *Centre* devraient servir de base à une analyse des différentes politiques d'habitat et de financement de l'habitat de la région. Dans le cadre d'une longue tradition, le RHUDO a aussi accordé son assistance à la *Conférence interaméricaine annuelle de l'habitat* organisée par l'Union, et qui s'est tenue cette année à Guatemala, au Guatemala.

*Les projets* sites et services *et les projets* cellules de base, *comme celui de Solanda (Quito, Equateur), fournissent, en plus du logement, des emplois basés dans la communauté. Ce projet offre un habitat minimum à plus de 4 500 familles. Il prévoit aussi une place suffisante pour les entreprises locales.*

## Programmes par pays

Dans ses travaux en collaboration avec les missions de l'USAID ou les représentants de l'A.I.D. en Bolivie, au Chili, en Equateur, et au Pérou, le RHUDO a continué à collaborer à la conception et à la mise en oeuvre de l'assistance en capitaux et de l'assistance technique aux programmes par pays. Chaque programme de Garantie de l'habitat comporte des objectifs importants relevant du dialogue sur les politiques qui résulte d'une coordination étroite entre les missions de l'USAID, les représentants de l'A.I.D., les institutions du pays client et le RHUDO.

***Bolivie.*** En Bolivie, un programme en cours de Garantie de l'habitat, s'élevant à 15 millions de dollars, sert à rechercher une démarche sectorielle en vue de restructurer les rôles des secteurs public et privé dans le financement de l'habitat. Depuis la crise économique qu'elle a connue au milieu des années 80, la Bolivie a considérablement restructuré son secteur de l'habitat, éliminé les conseils du logement des travailleurs dans le secteur public et paraétatique, et les a remplacés par un nouveau Fonds national de l'habitat. Ce fonds n'a pas de rôle direct dans la production d'habitat, mais

*Présentation du document final au Ministère des Affaires urbaines lors du* Premier congrès des institutions urbaines de Bolivie.

**La majorité de la population mondiale subsiste à un faible niveau de consommation, en ayant surtout recours aux combustibles traditionnels, bois, déchets végétaux et animaux. Cela représente un tiers de l'énergie utilisée en Afrique, et un quart en Amérique latine, par contraste saisissant avec les pays développés, où le chiffre correspondant est de moins de 3 pour cent.**

canalise plutôt les ressources, qui s'élèvent à environ quatre pour cent des salaires, vers le secteur financier privé, en vue d'accorder des prêts aux familles. En pratique, le Gouvernement de Bolivie est en train de redéfinir sa fonction qui consiste dorénavant à faciliter et à orienter les actions du secteur privé de l'habitat, lequel assume maintenant la tâche de produire et de financer l'habitat.

Les objectifs du programme d'habitat de la Mission de l'USAID en Bolivie sont les suivants:

- renforcer le système privé des Caisses d'épargne;
- aider à consolider la restructuration du rôle du Gouvernment bolivien en matière d'habitat, en s'efforçant particulièrement de réorienter les ressources du Gouvernement vers l'habitat et les services bon marché; et
- créer un programme urbain pilote à El Alto, une ville de 300 000 habitants, pour tester le rôle des coalitions urbaines face aux problèmes urbains.

***Chili.*** Les résultats du plébiscite d'octobre 1988 ont indiqué que le peuple chilien souhaite retourner à la démocratie. Si le modèle du secteur privé au Chili est destiné à survivre et à s'épanouir sous une démocratie, il doit pouvoir démontrer qu'il est capable de répondre plus directement aux problèmes sociaux et aux soucis du public. L'A.I.D. a continué d'entretenir des relations spéciales avec le mouvement de logement coopératif, privé et démocratique, du Chili. Le programme de Garantie de l'habitat du milieu des années 70, s'élevant à 55 millions de dollars, a aidé les coopératives à survivre et à jouer un rôle important dans le programme d'habitat d'intérêt social du Gouvernement, bien que le cadre général des politiques ait été hostile aux coopératives. En 1988, un prêt de Garantie de l'habitat s'élevant à 5 millions de dollars a été accordé afin d'augmenter les capitaux de travail du mouvement d'habitat en coopérative. L'A.I.D. aide actuellement à financer une étude sur le rôle éventuel des coopératives de logement pour aider les familles à obtenir un logement par l'entremise du secteur informel.

***Equateur.*** L'approbation en 1984 du *Système national de fourniture d'habitat,* programme de Garantie de l'habitat, a signalé la transformation de l'aide que l'A.I.D. accorde à l'Equateur en matière d'habitat, qui, au lieu de se concentrer étroitement sur les programmes des organismes nationaux d'habitat—la Banque Equatorienne de l'habitat et Conseil national de l'habitat—se préoccupe dans l'ensemble des réalisations globales du secteur, en répondant

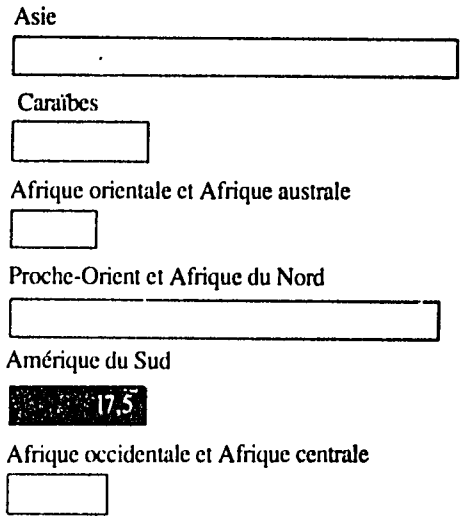
particulièrement aux besoins des pauvres urbains. Le système envisagé par le *Système national de fourniture d'habitat* est simple. Il consiste d'abord à créer un bureau d'escompte à la Banque centrale d'Equateur, appelé *Fonds de financement de l'habitat*, accessible à l'ensemble du système bancaire, public et privé; ensuite, il accorde des moyens de financement dans des conditions uniformes et sur la base du "premier arrivé, premier servi", aux investissements dans l'habitat accessibles aux pauvres urbains, que ces investissements soient réalisés par des institutions publiques ou privées.

L'efficacité avec laquelle le *Fonds de financement de l'habitat* stimule la participation des constructeurs et des banques privés sur le marché du logement bon marché a été prouvée - plus de 6 700 nouvelles unités, d'un prix de vente moyen d'environ 2 200 dollars, sont actuellement construites par 14 constructeurs privés et trois coopératives de logement. Six institutions financières privées s'occuperont d'environ quatre-vingt-dix pour cent du financement. La banque publique de l'habitat s'occupera des dix pour cent restants, qui doivent être fournis dans l'ensemble à trois coopératives de logement. A la fin d'avril 1989, *le Fonds de financement de l'habitat* avait décaissé 3,6 millions de dollars, affectés entièrement à des banques privées, en vue de financer 1 400 prêts d'amélioration de l'habitat et de nouveaux logements.

La conception de départ du *Système national de fourniture d'habitat* prévoyait un volet pilote de rénovation urbaine. En se fondant sur les études suivies du secteur de l'habitat en Equateur en 1989, la Mission de l'USAID en Equateur a été amenée à constater que les investissements dans l'infrastructure urbaine résidentielle méritaient une plus grande attention dans la mise en oeuvre d'un système national de fourniture d'habitat. En conséquence, en août 1989, l'A.I.D. a approuvé la révision du projet initial, en vue de réserver spécialement 10 millions de dollars sur les 35 millions de dollars de la Garantie de l'habitat afin de financer les projets d'infrastructure résidentielle dans les municipalités qui acceptent d'adopter des mesures de recouvrement des coûts et d'entreprendre d'autres réformes destinées à renforcer le financement et la prestation de ces services. Les politiques sur lesquelles se fonde le programme révisé de garantie de l'habitat sont axées sur trois domaines, à savoir, les politiques financières du *Fonds de financement de l'habitat*, la gestion financière de l'infrastructure municipale, et l'expansion des programmes d'habitat bon marché du secteur privé.

## Prêts de Garantie de l'Habitat Décaissements de 1989

*En millions de dollars des Etats-Unis*




*Décaissements du prêt de Garantie de l'Habitat pendant l'exercice 1989 par région. Cette illustration indique la part de l'Amérique du Sud.*

***Pérou.*** La Mission de l'USAID et le RHUDO ont aidé le Ministère de l'habitat et les principales institutions publiques de l'habitat au Pérou à élaborer une stratégie financière compatible avec le climat inflationniste de leur pays. Ils ont réalisé, entre autres, une expérience innovatrice qui a consisté à recalculer en valeur constante les résultats financiers obtenus par les institutions au cours des récentes années, afin de démontrer l'érosion de leurs résultats et la situation financière provoquée par l'inflation. Les conseillers de l'A.I.D. ont aussi aidé le Gouvernement du Pérou à concevoir et mettre en oeuvre un système de prêt hypothécaire indexé.

*Francis Conway, du Bureau des Programmes urbains et de l'Habitat, prononce une allocution au* Premier Forum interaméricain sur les politiques de l'habitat.

# Afrique occidentale et Afrique centrale

Les années 80 n'ont pas été une période favorable dans la plus grande partie de l'Afrique occidentale et de l'Afrique centrale. La croissance démographique, la chute des prix des matières premières, les taux de change défavorables, l'augmentation du fardeau de la dette, la diminution de la productivité et la baisse des revenus par habitant, ne représentent qu'une partie des problèmes qui ont entravé le développement économique. A la suite de résultats économiques médiocres, vers le milieu de la décennie, beaucoup de pays de la région ont adopté des programmes d'ajustement structurel et ont commencé à repenser les politiques qui avaient contribué à leur déclin. Ils avaient pour objectif d'arrêter la détérioration de leurs systèmes socioéconomiques en déterminant et en adoptant des mesures qui encourageraient la croissance économique et la stabilité politique. Entre autres idées essentielles qui ont été examinées et appliquées pendant cette période, figurent la décentralisation, la déréglementation, la promotion du secteur privé et des mécanismes du marché libre et l'équilibre entre le développement rural et urbain qui reflète l'interdépendance croissante entre les zones urbanisées et l'arrière-pays largement agricole.

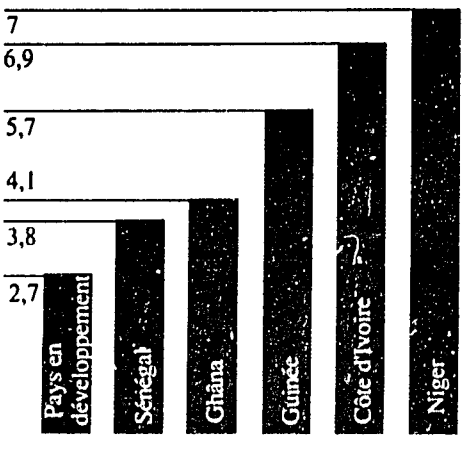
## Initiatives de politiques régionales

Pendant toute cette décennie difficile, le Bureau régional de l'habitat et de l'urbanisation pour l'Afrique occidentale et l'Afrique centrale a joué un rôle de plus en plus actif dans ce processus essentiel de réévaluation des politiques. Il a eu pour tâche principale d'insister sur les problèmes d'habitat et d'urbanisation dans toute la région. Par les dialogues sur les politiques, il a collaboré avec les gouvernements hôtes pour formuler des solutions adaptées aux besoins individuels. Le RHUDO a conçu des programmes d'investissement de capitaux et des activités de développement des ressources humaines faits pour donner l'élan nécessaire pour traduire les programmes de politiques en action plus concrète.

Dans le domaine de l'habitat, le succès de ces efforts de dialogue du RHUDO sur les politiques est le plus évident en Côte-d'Ivoire, où quatre programmes

### Taux moyen de croissance urbaine annuelle

*Pour cent*




*Les taux moyens de croissance annuelle dans les zones urbaines d'Afrique occidentale et d'Afrique centrale montrent que cette région a l'un des taux de croissance les plus élevés du monde. (Source:* Rapport sur le développement mondial, *Banque mondiale, 1989).*

importants de Garantie de l'habitat ont été mis en oeuvre. En collaboration avec la Mission de l'USAID et les organismes ivoiriens, le RHUDO a réussi à transformer les principes de base des politiques de l'habitat, et à les faire ainsi mieux correspondre aux besoins des ménages à faible revenu. Ces réalisations comptent entre autres:

- la réduction des normes de construction et l'adoption de la notion de rénovation de la communauté, aussi bien pour le projets de la Garantie de l'habitat que pour les autres;
- le désengagement du Gouvernement de la construction directe de logement, accompagné de la restructuration ou de la dissolution des sociétés de logement d'état qui étaient inefficaces;
- l'augmentation de la participation du secteur privé à la totalité des activités du secteur de l'habitat;
- l'acceptation de l'idée que le recouvrement des coûts est un objectif souhaitable et possible; et

- la création de divers types de mécanismes de financement de l'habitat.

Le RHUDO pour l'Afrique occidentale et l'Afrique centrale a aussi encouragé le dialogue sur les politiques de l'habitat pendant la phase de conception des programmes de la Garantie de l'habitat dans d'autres pays de la région, et surtout au Sénégal. Dans ce dernier pays, il y a eu, d'une part, un net abandon des politiques antérieures qui favorisaient l'intervention directe de l'Etat dans la construction du logement, et de l'autre, une baisse du niveau des subventions, une construction d'unités à plus faible coût, et un pas vers le recouvrement des coûts. L'effet de l'intervention du RHUDO est aussi visible dans les organisations internationales avec lesquelles le RHUDO collabore, comme la Banque africaine de développement. Cette Banque examine et reformule actuellement sa position en matière de politique de l'habitat, avec l'appui du RHUDO.

Les résultats les plus remarquables des efforts du RHUDO en matière de dialogue sur les politiques dans la région peuvent s'observer dans le domaine de la décentralisation. Au cours de la dernière décennie, la plupart des pays de la région ont inauguré des programmes de décentralisation administrative, politique et financière. Ces initiatives étaient fondées sur des motivations diverses, mais en général, elles avaient pour objectif de diminuer le fardeau financier des gouvernements centraux en donnant aux organismes locaux la responsabilité de la planification et de la mise en oeuvre de leur propre développement. Le second objectif principal de la décentralisation était d'augmenter la participation au niveau local au processus politique et du développement.

Au cours de la dernière décennie, un programme important de Garantie de l'habitat en Côte-d'Ivoire a servi de laboratoire pour l'élaboration de projets et de programmes destinés à appuyer les efforts nationaux de décentralisation. En général, les projets relevant de la Garantie de l'habitat sont passés des villes primaires aux villes secondaires et aux villes-marchés. Ils ont aussi été élargis afin d'englober un ensemble plus vaste d'activités d'urbanisation liées à l'habitat. On a insisté sur la fourniture d'infrastructure faite pour améliorer la croissance économique et sociale dans les principales zones urbaines. Cette infrastructure comprend notamment des routes, des égouts, des adductions d'eau, des réseaux d'électricité et des installations collectives, comme les marchés, les dépôts de transport et les centres sociaux et de santé.

Le programme de Garantie de l'habitat de Côte d'Ivoire a aussi fourni l'équipement et la formation aux villes secondaires. La formation a été assurée par la voie du *Programme de formation à la gestion municipale*, en collaboration avec les agents municipaux au niveau central comme au niveau local. Ce programme qui a suscité beaucoup d'intérêt et d'appui était axé sur l'amélioration de la gestion administrative et fiscale, toutes deux considérées comme les conditions primordiales d'un programme de décentralisation réussi.

*Steven Giddings, Directeur du RHUDO pour l'Afrique occidentale et l'Afrique centrale, s'entretient avec Philippe Harding, Directeur des administrations locales pour la Côte-d'Ivoire.*

Une autre politique énergiquement appuyée par le RHUDO est la promotion du secteur privé officiel et informel. Dans toute la région, il a de plus en plus constaté qu'un secteur privé sain et en expansion constitue la fondation du développement économique. On a particulièrement insisté pour que soit reconnu le rôle du secteur informel par rapport à l'urbanisation, puisqu'il fournit le logement, les services et l'emploi aux ménages à faible revenu.

Le RHUDO a activement appuyé ces efforts par l'intermédiaire de ses programmes de Garantie de l'habitat et de ses activités de formation. Au niveau régional, le RHUDO a organisé une importante conférence sur *la privatisation des services urbains*. De plus, d'autres conférences régionales qui se sont tenues récemment ont abordé les aspects particuliers du thème de la promotion du secteur privé, comme la privatisation des sociétés publiques et la production d'emploi au niveau local. Dans chaque pays, les études sur la décentralisation et les villes-marchés ont souligné le rôle du secteur privé dans le développement et ont formulé des recommandations sur la manière d'encourager la croissance du secteur privé. Les plus récents prêts de la Garantie de l'habitat comprenaient des clauses précises concernant le secteur privé, comme les fonds de promotion spéciaux, les programmes de formation et les fonds assignés. Le RHUDO a aussi produit une série d'accords types, conçus spécialement pour les pays francophones pour permettre de sous-traiter des services publics à des sociétés privées.

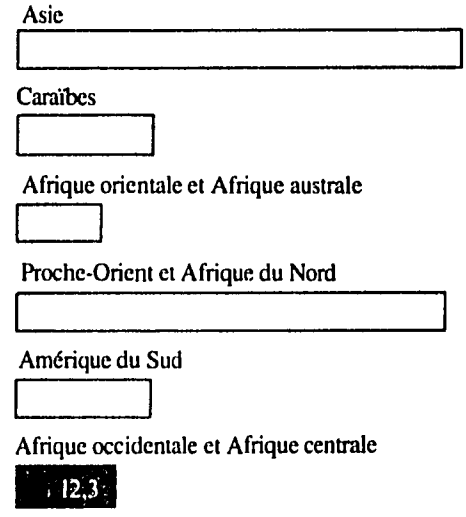
Enfin, le programme du RHUDO relatif au développement des collectivités locales, se déroulant dans plusieurs villes secondaires de la Côte-d'Ivoire, a pour but de garantir la participation des groupes de la collectivité, appartenant au secteur officiel comme au secteur informel, au processus de développement. En recherchant l'opinion de l'ensemble de la communauté non officielle sur les décisions relatives au développement municipal, le programme sert à forger une union productive entre le secteur public et le secteur privé.

## Formation et conférences

Ces deux dernières années, la formation est apparue comme le principal moyen du RHUDO pour faire naître un dialogue sur les politiques au niveau de la région. Elle a efficacement encouragé la décentralisation dans la région. Depuis la création du Bureau de formation du RHUDO en 1987, ce dernier a parrainé et organisé plus d'une demi-douzaine de grandes conférences régionales et une série d'activités de formation plus modestes dans chaque pays. Trois de ces conférences régionales ont eu la décentralisation pour thème principal. En particulier, elles ont étudié comment définir les diverses formes de décentralisation, comment choisir entre les différentes options de décentralisation, quels sont les problèmes liés à la mise en oeuvre, et les méthodes destinées à former les responsables de la décentralisation. La décentralisation a aussi été le thème de plusieurs manifestations de formation de taille plus réduite, par pays, dans toute la région.

### Prêts de Garantie de l'Habitat Décaissements de 1989

*En millions de dollars des Etats-Unis*




*Ce graphique de la Garantie de l'Habitat, par région, montre les prêts accordés à l'Afrique occidentale pendant l'exercice 1989.*

*Les ateliers de menuiserie le long de la route se spécialisent dans la construction de meubles pour les ménages à faible revenu.*

La formation représente un moyen efficace de susciter l'intérêt envers les problèmes urbains dans des pays qui ne se préoccupent pas actuellement des problèmes créés par une urbanisation rapide. Les séminaires régionaux donnent l'occasion à tous ceux qui participent au développement, donateurs, représentants du gouvernement, représentants du secteur privé, d'engager le dialogue sur les problèmes-clés de l'urbanisation, d'élaborer des politiques cohérentes et de proposer des solutions aux problèmes communs.

L'événement le plus important en matière de formation à ce jour a été la conférence de janvier 1989 intitulée *Villes-marchés: liens économiques et sociaux* qui a eu lieu à Yamoussoukro, en Côte-d'Ivoire. Elle a réuni plus de 150 participants du secteur public et privé, venus de 22 pays pour examiner le rôle des villes-marchés par rapport au développement régional et national.

## Assistance technique

A la suite de la conférence de Yamoussoukro et des conférences antérieures, le RHUDO pour l'Afrique occidentale et l'Afrique centrale a reçu des demandes (auxquelles il a répondu) de plusieurs missions de l'USAID et de gouvernements hôtes de la région en vue de concevoir et de réaliser des études de villes-marchés dans leur pays. En général, ces études de ville-marché sont faites pour déterminer le rôle de ces centres dans le développement régional et pour définir les liens socioéconomiques entre les centres urbains et les zones rurales environnantes. Ces études se fondent sur la question de savoir comment mobiliser efficacement les ressources aux fins d'investissements urbains et déployer efficacement de maigres ressources afin qu'elles profitent aussi bien aux habitants des villes qu'aux habitants de la proche région. Ces études ont été effectuées, ou sont prévues, au Sénégal, au Niger, au Ghana et en Guinée.

En Afrique sub-saharienne, la prochaine décennie verra naître quelque 270 millions d'enfants. Le nombre d'enfants prêts pour l'école primaire augmentera de plus de 40 pour cent. Moins des deux-tiers des enfants africains entrent aujourd'hui dans le primaire; un seul enfant sur 200 va au-delà du secondaire.

Ces études offrent des résultats précieux aux missions et aux gouvernements qui doivent mettre au point des politiques et des stratégies efficaces d'urbanisation. Ces études permettent aux gouvernements de fixer des priorités pour les activités, d'attribuer des ressources, de définir les domaines dans lesquels une recherche supplémentaire est nécessaire, et de préciser les types de formation qui produiraient le plus de résultats. Au nombre des recommandations particulières résultant de ces études, figurent notamment la recherche des investissements à base urbaine qui seraient les plus productifs, les moyens de financer ces investissements, et diverses approches pour la formation des agents municipaux dans le domaine de la théorie et des techniques de la gestion financière.

Les expériences du RHUDO au cours de la dernière décennie démontrent qu'en Afrique occidentale comme en Afrique centrale, la plupart des décideurs du secteur public et du secteur privé s'intéressent à la création d'un climat favorable au développement régional et national. Ils sont prêts pour cela à examiner de près les politiques qui déterminent la réalisation de leur objectif. C'est pourquoi ce RHUDO est fermement engagé à continuer le dialogue sur les politiques qui aboutit à une réforme des politiques réussie.

*Enfants participant à un programme préscolaire dans un centre social financé par le RHUDO dans une ville secondaire.*

# RAPPORT FINANCIER 1989

Ces tableaux des flux et ces bilans présentent les résultats avant audit des activités du Programme de l'Habitat. Nous n'avons pas essayé d'évaluer les revenus à recevoir ni les effets à recevoir, mais un nouveau bilan a été ajouté aux états afin de montrer les tendances de certains comptes au cours des dix dernières années. Nous avons ajouté un renvoi supplémentaire aux états, afin d'indiquer les sommes en espèces injectées dans le fonds de roulement au cours des cinq dernières années. Les emprunts auprès du Trésor ont commencé pendant l'exercice 1985. Il n'a pas été créé de réserve sur les bénéfices non distribués aux fins de l'amortissement de la dette.

**BUREAU DES PROGRAMMES URBAINS ET DE L'HABITAT**
**PANORAMA FINANCIER**
**à la fin de l'exercice**

| | 1989 | 1988 |
|---|---|---|
| Actif Net | $ 121.436.798 | 108.662.826 |
| Total Autorisation du Congrès | $ 2.158.100.000 | 2.183.100.000 |
| Total amortissement Prêts de garantie—Prêts actifs | 266.797.985 | 234.449.825 |
| Total projets autorisés et sous contrat | 1.839.021.280 | 1.653.463.280 |
| Total nombre de projets autorisés et sous contrat | 177 | 164 |
| Total projets autorisés mais non encore sous contrat | 458.230.750 | 566.490.854 |
| Total nombre de projets autorisés mais non encore sous contrat | 36 | 43 |
| Total projets autorisés | 2.297.252.030 | 2.219.954.134 |
| Total nombre de projets autorisés | 213 | 207 |
| Total garanties émises et non amorties (Montant principal des garanties) | 2.054.226.271 | 2.007.615.384 |
| Total autorisations disponibles | 103.773.729 | 175.484.616 |
| Total passif éventuel de l'A.I.D. | 1.555.392.941 | 1.409.215.981 |
| Total décaissements (par investisseurs E.U.) | 1.822.190.926 | 1.643.665.806 |
| Créances subrogées à recevoir | 95.576.732 | 79.048.923 |
| Créances rééchelonnées à recevoir | 44.143.260 | 39.559.291 |
| Revenus en commissions de la Garantie pendant l'exercice 1989[1] | 9.047.558 | 7.914.566 |
| Créances passées aux pertes et profits (Net) pendant l'exercice 1989[1] | 1.656.650 | 2.033.010 |

1. A l'exclusion des exemptions de commissions sur quatre projets de l'habitat au Pérou, ainsi que la part de la créance correspondant à la renonciation à la garantie.

**Analyse du solde des comptes au 30 septembre pour les années indiquées (en milliers de dollars)**

| | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Solde du fonds | 34.620 | 31.009 | 30.154 | 21.605 | 13.654 | 33.345 | 13.345 | 12.744 | 13.648 | 15.607 |
| Recettes à recevoir | 2.117 | 1.179 | 1.856 | 3.540 | 5.362 | 9.136 | 11.703 | 17.266 | 26.268 | 34.891 |
| Créances subrogées à recevoir | 7.364 | 5.247 | 9.529 | 15.151 | 22.199 | 35.325 | 39.028 | 61.082 | 76.049 | 92.577 |
| Dette rééchelonnée | -0- | 4.503 | 4.503 | 5.108 | 9.692 | 12.526 | 30.247 | 31.266 | 39.559 | 44.143 |
| Passif éventuel | 789.972 | 832.555 | 967.768 | 1.073.311 | 1.105.183 | 1.175.631 | 1.215.893 | 1.328.052 | 1.409.216 | 1.555.393 |

## Note aux états financiers

1. Sources de fonds complétant les recettes d'exploitation du Fonds de roulement (en milliers de dollars)

| Année budgétaire | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 |
|---|---|---|---|---|---|
| Affectés | 40.000 | -0- | -0- | -0- | -0- |
| Refinancés | -0- | -0- | 16.665 | -0- | 12.308 |
| Empruntés | -0- | -0- | 20.000 | 25.000 | 13.000 |

2. Au 30 septembre 1989, les fonds de réserve pour les projets, s'élevant à 1.533.418 dollars, étaient détenus par divers organismes. Ces fonds servent à couvrir les arriérés et à éviter l'intervention de la Garantie de l'A.I.D.

## BUREAU DES PROGRAMMES URBAINS ET DE L'HABITAT
# SITUATION FINANCIERE
### AU 30 SEPTEMBRE 1989

| | | |
|---|---|---|
| **ACTIF** | | |
| Fonds déposés au Trésor des Etats-Unis | $ 15.607.307 | |
| Obligation des Etats-Unis moins primes d'émissions non amorties | 3.628.682 | |
| Commissions à recevoir moins provision pour créances irrécouvrables | 34.890.702 | |
| Effets à recevoir | 399.865 | |
| Frais de voyage et autres avances aux employés | 47.778 | |
| Créances à recevoir moins provision pour créances irrécouvrables | 136.719.993 | |
| Mobilier | 1.411.410 | |
| Amortissement | - 856.276 | |
| Total Actif | | $191.849.461 |
| **PASSIF** | | |
| Emprunt auprès du Trésor des Etats-Unis | $58.000.000 | |
| Effets à payer | 2.957.555 | |
| Dépenses à payer | 1.727.770 | |
| Recettes non imputées/Nouvelle imputation | 5.324.756 | |
| Intérêts à payer—Trésor des Etats-Unis | 2.402.582 | |
| Congés annuels accumulés | 290.246 | |
| Total passif | | $ 70.702.909 |
| **ACTIF NET** | | |
| Capital | 87.042.916 | |
| Gain cumulatif - début de l'exercice | 18.174.491 | |
| Revenu net pour l'exercice 1989 | 12.485.606 | |
| Réserve de garantie de crédit: Section 222(e) | 3.733.785 | |
| Total actif net | | $ 121.436.798 |
| Congés annuels accumulés non financés | | -290.246 |
| Total passif et actif net | | $191.849.461 |

# ETAT DES RECETTES ET DES DEPENSES
### Du 1er octobre 1988 au 30 septembre 1989 inclus

| | | |
|---|---|---|
| **RECETTES PROVENANT DES COMMISSIONS** | | |
| Commissions | $ 9.047.558 | |
| Intérêts additionnels sur arriérés | 10.008.598 | |
| Intérêts sur créances rééchelonnées | 5.626.594 | |
| Recettes brutes | | $ 24.682.750 |
| **DEPENSES ADMINISTRATIVES** | | |
| Personnel titulaire | $ 2.728.200 | |
| Personnel sous contrat | 251.999 | |
| Logement | 540.135 | |
| Frais de déplacement | 361.311 | |
| Dépenses de bureau—divers | 968.025 | |
| Frais d'appui de l'Agence | 963.015 | |
| Services contractuels | 226.890 | |
| Total partiel des frais d'exploitation | 6.039.575 | |
| Total partiel des frais d'exploitation | 4.447.397 | |
| Total dépenses avant pertes sur créance | | $ 10.486.972 |
| **RECETTES NETTES** | | |
| Total recettes d'exploitation | | $ 14.195.778 |
| Pertes nettes sur créances | | - 1.656.649 |
| Recettes nettes pour l'exercice actuel | | $ 12.539.129 |
| Ajustement de l'exercice précédent | | - 53.523 |
| Recettes nettes | | $ 12.485.606 |

## MODALITE D'EXECUTION DES ACCORDS DE PRET DE GARANTIE DE L'HABITAT

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

A la suite d'une demande formulée par le pays intéressé, l'A.I.D. demande que le Bureau des programmes urbains et de l'habitat, oeuvrant avec les autorités compétentes du pays hôte, élabore une évaluation du secteur de l'habitat. Sur la base de cette analyse, l'A.I.D. et l'emprunteur déterminent le type de programme d'habitat qui doit être financé et le contexte institutionnel dans lequel il sera entrepris.

Une fois qu'un projet accepté d'un commun accord est établi et autorisé par l'A.I.D., le Bureau des programmes urbains et de l'habitat et l'emprunteur souscrivent à un Accord d'exécution qui définit l'utilisation du produit du prêt. Les décaissements effectués au titre du prêt sont sujets aux conditions stipulées dans l'Accord.

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

Le bailleur de fonds américain et l'emprunteur négocient alors les modalités de financement en appliquant des taux d'intérêt qui réflètent les taux d'intérêt prévalant pour les titres américains comportant des échéances comparables. Ces accords sont rendus officiels par un accord de prêt entre l'emprunteur et le bailleur de fonds, accord qui est soumis à l'approbation de l'A.I.D. De plus, certaines dispositions concernant l'agent payeur et l'agent de transfert, les modalités et l'amortissement, les droits de paiement anticipé et les commissions et autres droits des bailleurs de fonds, doivent être stipulées dans chaque accord de prêt ou agréées à la satisfaction du Bureau des programmes urbains et de l'habitat.

### Garantie de l'A.I.D.

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

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

### Bailleurs de Fonds

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

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

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

Dans certaines circonstances et sous réserve de l'approbation écrite du Bureau des programmes urbains et de l'habitat, les bailleurs de fonds peuvent être sélectionnés suivant une procédure de négociation non concurrentielle.

TITRE III Programmes de garantie de l'habitat et autres programmes de garantie du crédit

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

Section 222. AUTORISATION - (a) Aux fins d'application de la politique prévue à la Section 221, le Président est autorisé à accorder aux investisseurs qualifiés (comme le définit la Section 238 (c)) des garanties contre les pertes liées aux prêts contractés pour des projets qui répondent aux critères stipulés à la Section 221. Le total du principal qui est garanti au titre du présent Titre ou aux termes d'autorisations antérieures de garantie du logement et qui, à tout moment, demeure non remboursé ne doit pas dépasser un montant total de 2 158 000 000 de dollars. Les dispositions de la présente section sont applicables jusqu'au 30 septembre 1990. Le Président peut émettre de temps en temps des règlements concernant les modalités et conditions régissant l'émission de ces garanties et l'admissibilité des bailleurs de fonds

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* * *

(j) Les garanties ne sont accordées, aux termes de la Section 222, que pour les projets d'habitat qui sont coordonnés avec les éléments complémentaires apportés à l'assistance au développement accordée aux termes du Chapitre 1 de la présente Partie et qui sont spécifiquement destinés à démontrer que des types particuliers d'habitation ou d'arrangements financiers ou institutionnels sont réalisables et appropriés. Quatre-vingt- dix pour cent au moins de la valeur nominale globale des garanties de l'habitat accordées par la suite aux termes du présent Titre seront accordés sur des logements convenant à des familles dont le revenu se situe au-dessous du revenu médian (au-dessous du revenu médian dans les centres urbains pour le logement dans ces centres) dans le pays où se trouvent les logements. La valeur nominale des garanties accordées pour l'habitat ne doit pour aucun pays dépasser 25 000 000 de dollars pour tout exercice budgétaire, et la valeur nominale moyenne des garanties accordées au cours de tout exercice budgétaire ne doit pas dépasser 15 000 000 de dollars. Sur le montant total des garanties de l'habitat dont l'accord a été autorisé aux termes de la Section 222 jusqu'au 30 septembre 1982 inclusivement, un montant nominal d'au moins 25 000 000 de dollars sera prélevé pour des projets en Israël et un montant d'au moins 25 000 000 de dollars sera prélevé pour des projets en Egypte.

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

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

AGENCE DES ETATS-UNIS POUR LE DEVELOPPEMENT INTERNATIONAL

M. Mark Edelman, Ambassadeur et Administrateur par intérim

BUREAU DES PROGRAMMES URBAINS ET DE L'HABITAT

Peter Kimm, Directeur
Fredrik Hansen, Directeur adjoint
Sean Walsh, Conseiller financier principal
Daryl Daniels, Secrétaire
Gereda Bolt, Secrétaire

## Services d'appui

William Gelman, Directeur adjoint
David Grossman, Chargé des programmes
Robert Freed, Chargé de la gestion de l'information financière
Lawrence Birch, Chargé de l'information
Alice McMillan, Analyste du budget
Mary J. Green, Secrétaire
Andrea Chambers, Secrétaire

## Operations

Lee Roussel, Directeur adjoint
Jeffroy Boyer, Chargé de l'habitat et de l'urbanisation
Jeremy Hagger, Chargé de l'habitat et de l'urbanisation
Julie Otterbein, Chargée de l'habitat et de l'urbanisation
Timothy Alexander, Stagiaire développement international
Tamara Wessel, Stagiaire, Programme présidentiel de stage de gestion
Tamar Osterman, Stagiaire, Programme présidentiel de stage de gestion
Nicky Carter, Secretaria

## Politiques et urbanisation

Sonia Hammam, Directeur adjoint
Alexandra Panehal, Chargée de l'habitat et de l'urbanisation
Monique Cohen, Chargée de la formation

## Cabinet du Conseiller Juridique

Michael G. Kitay, Conseiller juridique adjoint pour le logement
Robert Sonenthal, Avocat-conseil
Dale Sarro, Avocat-conseil
John Power, Avocat-conseil
Gloria Gordon, Secrétaire
Juanita Thorpe, Secrétaire

## Bureau de Gestion Financière

R. Don Newman, Chef de la division de l'administration des prêts
Harry Dorcus, Chef adjoint de la division de l'administration des prêts
Steve Papas, Chef du service de garantie de l'habitat
Barbara Spangenberg, Comptable
Shirley Frierson, Préposée à la comptabilité des pêts de garantie de l'habitat
Cynthia Miles, Employée à la comptabilité

## Bureaux Regionaux

**Asie**
***Bangkok, Thaïlande***
David L. Painter, Directeur
Earl Kessler, Directeur adjoint
Thomas E. Johnson, Chargé de l'habitat et de l'urbanisation

*Colombo, Sri Lanka*
Dianne Tsitsos, Conseiller auprès de la mission pour le logement

**Caraïbes**
***Kingston, Jamaïque***
Lane Smith, Directeur
George Deikun, Directeur adjoint
Thomas McAndrews, Chargé de l'habitat et de l'urbanisation

**Amérique centrale**
***Tegucigalpa, Honduras***
Mario Pita, Directeur
William Yaeger, Directeur adjoint
Sarah Wines, Chargée de l'habitat et de l'urbanisation
Ronald Carson, Chargé de l'habitat et de l'urbanisation

**Afrique orientale et Afrique australe**
***Nairobi, Kenya***
Michael Lippe, Directeur
Howard Sumka, Directeur adjoint
Joel Kolker, Chargé de l'habitat et de l'urbanisation
Barbara DeGroot, Chargée de l'habitat et de l'urbanisation

**Proche-Orient et Afrique du Nord**
***Tunis, Tunisie***
David Olinger, Directeur
Douglas Heisler, Chargé de l'habitat et de l'urbanisation

*Le Caire, Egypte*
Jack Gisiger, Chargé de l'habitat et de l'urbanisation

*Lisbonne, Portugal*
David Leibson, Chargé de mission

*Rabat, Maroc*
Harry Birnholz, Chargé de l'habitat et de l'urbanisation

**Amérique du Sud**
***Quito, Equateur***
Francis Conway, Directeur
Sonny Low, Directeur adjoint
Lindsay Elmendorf, Chargé de l'habitat et de l'urbanisation
James Stein, Chargé de l'habitat et de l'urbanisation

**Afrique occidentale et Afrique centrale**
***Abidjan, Côte-d'Ivoire***
Stephen Giddings, Directeur
Michael Enders, Chargé de l'habitat et de l'urbanisation
Carlene Dei, Chargé de l'habitat et de l'urbanisation

## Demandes de rensiegnements aux Etats-Unis

Director, Office of Housing and Urban Programs
Room 401-State Annex 2
U.S. Agency for International Development
Washington, D.C. 20523-0214
Téléphone: (202) 663-2530

*Pour recevoir un exemplaire de ce rapport ou tout autre document de l'A.I.D., prière de s'adresser à:*

U.S. Agency for International Development
Development Information System
A.I.D. Document and Information Handling Facility
PPC/CDIE - Room 209 - SA - 18
Washington, D.C. 20523-1802

## Demandes de renseignements à l'étranger

Les personnes désirant des renseignements supplémentaires sont priées de s'adresser à l'un des bureaux régionaux du Bureau des programmes urbains et de l'habitat, à la Mission de l'USAID ou à l'Ambassade des Etats-Unis dans leur pays.

## Remerciements pour les photos

*Nous remercions vivement tous les employés et les amis du Bureau des programmes urbains et de l'habitat qui ont offert les photographies pour le Rapport annuel de cette année. Non seulement ces photographies permettent à nos lecteurs d'être mieux informés de nos programmes, mais elles illustrent la dimension humaine de nos travaux.*