REPUBLIQUE D'HAITI

POLITIQUE NATIONALE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT

DOCUMENT CADRE / Octobre 2013

UCLBP
UNITÉ DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET DE BATIMENTS PUBLICS

MOT DU PREMIER MINISTRE

Le séisme du 12 janvier 2010 a mis à nu notre vulnérabilité ainsi que notre faible capacité de réponse aux catastrophes. Il a aussi mis au grand jour le besoin criant des familles haïtiennes d'avoir accès à un logement décent et sécuritaire.

Trois ans après cette tragédie, le Président de la République, Michel Joseph Martelly, a pris la décision de résoudre le problème en abordant, une fois pour toutes, la problématique du logement et de l'habitat, notamment à partir d'un cadre structurant.

Aujourd'hui, je suis heureux de répondre à une attente du Président de la République, Son Excellence Monsieur Michel Joseph Martelly, et de doter ainsi notre pays, pour la première fois, d'une Politique Nationale du Logement et de l'Habitat (PNLH). Cette Politique est axée sur deux des quatre piliers du Plan Stratégique de Développement d'Haïti (PSDH), à savoir : la refondation sociale et la refondation territoriale.

La PNLH, élaborée par l'Unité de Construction de Logements et de Bâtiments Publics (UCLBP) en concertation avec plusieurs acteurs nationaux et internationaux, est un outil que l'État haïtien s'est donné en vue de résoudre, sur le long terme, le déficit de logements dans notre pays. Elle sera le cadre de référence à la fois des institutions publiques, des collectivités territoriales, des organisations de la société civile, des partenaires techniques et financiers, en un mot, de tous les acteurs intervenant dans le secteur du logement et de l'habitat.

La PNLH, dont la coordination de la mise en œuvre sera assurée par l'UCLBP, définit également le rôle important que le secteur privé est appelé à jouer aux cotés de l'État. Dans cette optique et dans le souci d'encourager l'investissement privé dans le secteur, le Gouvernement MartellyLamothe, à travers l'arrêté du 23 juillet 2013 portant *sur les modalités d'application aux investissements réalisés dans le secteur du logement*, a adopté un certain nombre de mesures incitatives visant à favoriser la production de logements décents et abordables pour les différentes couches de la population haïtienne.

En pareille occurrence, j'exhorte tout et chacun à apporter sa pierre dans la mise en œuvre de la PNLH. Elle est un instrument essentiel dans le processus de réalisation du droit à un logement convenable pour tous.

Laurent Salvador Lamothe
Premier ministre

TABLE DES MATIÈRES

SIGLES 1

1. INTRODUCTION 2

2. DIAGNOSTIC ET SITUATION ACTUELLE DU SECTEUR 4
2.1 Une absence de politiques de Logement et d'Aménagement du Territoire 6
2.2 Une croissance économique faible 7

3. VISION, OBJECTIFS ET PRINCIPES MÉTHODOLOGIQUES DE LA PNLH 8

4. AXES STRATÉGIQUES DE LA PNLH 10
4.1 La stratégie institutionnelle 11
4.2 La stratégie technique 14
4.3 La stratégie de financement 19
4.4 La stratégie de gestion des risques 22
4.5 La stratégie de bonne gouvernance 23

5. DOMAINES D'ACTION DE LA PNLH 24
5.1 La création de logements 25
5.2 Le financement de la construction de logements 26
5.3 La sécurisation foncière 27
5.4 Renforcement des capacités des fonctionnaires et des professionnels du BTP 27
5.5 La création d'emplois 27

6. MISE EN ŒUVRE DE LA PNLH 28
6.1 Rôle des institutions de l'Administration centrale de l'État et des Collectivités territoriales 29

7. PROCÉDURE DE RÉVISION DE LA PNLH 34

SIGLES

ATDL	Aménagement du Territoire et Développement Local
ATL	Agences Techniques Locales
BM	Banque Mondiale
BTP	Bâtiments et Travaux Publics
BRH	Banque de la République d'Haïti
CDC	Conseil de Développement Communal
CDSC	Conseil de Développement de la Section Communale
CIAT	Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire
CNIGS	Centre national de l'Information Géo-Spatiale
CRC	Centre de Ressources Communautaires
DGI	Direction Générale des Impôts
DINEPA	Direction Nationale de l'Eau Potable et de l'Assainissement
DPC	Direction de la Protection Civile
DSNCRP	Document de Stratégie Nationale pour la Croissance et la Réduction de la Pauvreté
ECVM	Enquête sur les Conditions de Vie des Ménages
EPPLS	Entreprise Publique de Promotion de Logements Sociaux
IHSI	Institut Haïtien de Statistique et d'Informatique
ISPAN	Institut de Sauvegarde du Patrimoine National
MAST	Ministère des Affaires Sociales et du Travail
MC	Ministère de la Culture
MCI	Ministère du Commerce et de l'Industrie
MdE	Ministère de l'Environnement
MEF	Ministère de l'Économie et des Finances
MENFP	Ministère de l'Éducation Nationale et de la Formation Professionnelle
MICT	Ministère de l'Intérieur et des Collectivités Territoriales
MJSAC	Ministère de la Jeunesse, des Sports et de l'Action Civique
MPCE	Ministère de la Planification et de la Coopération Externe
MSPP	Ministère de la Santé Publique et de la Population
MTPTC	Ministère des Travaux Publics, Transports et Communications
OMRH	Office de Management et des Ressources Humaines
ONACA	Office National du Cadastre
ONG	Organisation Non Gouvernementale
ONGI	Organisation Non Gouvernementale Internationale
ONL	Office National du Logement
PARDH	Plan d'Action pour le Relèvement d'Haïti
PSDH	Plan Stratégique de Développement d'Haïti
PME	Petites et Moyennes Entreprises
PNUD	Programme des Nations Unies pour le développement
POS	Plan d'Occupation du Sol
PUS	Plan d'Utilisation du Sol
UCLBP	Unité de Construction de Logements et de Bâtiments Publics

INTRODUCTION

Les politiques publiques sont des outils et des moyens que se donne l'autorité investie de la puissance publique et de la légitimité gouvernementale pour intervenir dans un domaine quelconque de la société afin d'atteindre certains objectifs. Elles supposent l'identification d'un problème dont la résolution relève de l'action de l'État, même si parallèlement à l'Administration, une pluralité d'acteurs peut agir en vue de la résolution du problème à des échelles et des degrés divers selon des modalités définies par l'autorité légitime.

En tant que politique publique, la Politique nationale du Logement et de l'Habitat- la PNLH exprime et porte une vision légale et rationnelle. En effet, elle s'inspire de l'article 22 de la Constitution de 1987 en vertu duquel l'État « reconnaît le droit de tout citoyen à un logement décent », et de l'article 25 de la Déclaration universelle des droits de l'Homme (DUDH) dont la République d'Haïti est l'un des quarante trois (43) premiers pays signataires. Par ailleurs, elle définit une ligne stratégique d'actions coordonnées qui s'inscrit également dans un ensemble plus vaste qui détermine en grande partie sa formulation et sa mise en œuvre. Aussi, la PNLH tient également compte du *Document de Stratégie Nationale pour la Croissance et la Réduction de la Pauvreté* (DSNCRP) et du *Plan d'Action pour le Relèvement d'Haïti* (PARDH). Ces documents sont ajustés aux nouvelles priorités du pays définies dans le *Plan Stratégique de Développement d'Haïti* (PSDH).

La PNLH concerne l'ensemble du territoire national, et ce dans un souci de développement de pôles géographiques et donc de rééquilibrage régional. Ainsi, elle promeut une approche territoriale cohérente. Elle illustre la volonté des autorités nationales de faire de la réponse au problème du Logement une priorité. En effet, Haïti doit actuellement faire face au défi de construire de nouveaux logements pour répondre aux besoins des ménages en quête de logement ou mal logés et aux besoins liés à la fois à la croissance démographique et à l'urbanisation accélérée. L'objectif de cette Politique est avant tout de mettre en place toutes les conditions pour, d'une part, dynamiser la production de logements sûrs et de qualité à un prix abordable et, d'autre part, améliorer le cadre de vie des ménages de façon durable en leur offrant les services de base. La PNLH appelle à la fois l'adoption de réformes structurelles profondes et l'adoption de nouveaux outils législatifs permettant :

- le financement du Logement (construction de parcs immobiliers, accès à la propriété, aide à la location de logements, etc.) ;
- la création de banques de terrains (pour l'établissement de réserves foncières) ;
- la formalisation de la tenure et la sécurisation foncière sur l'ensemble du territoire ;
- la mise en place d'un système de planification et de réglementation de la construction (permis de construire - après évaluation et approbation des plans architecturaux, de structure, de plomberie et d'électricité, en fonction des codes et normes existants ou à mettre en place, etc.) ;
- le renforcement des organismes étatiques et des Collectivités territoriales avec des rôles et des responsabilités institutionnels mieux définis, une capacité d'intervention accrue et des mécanismes d'autocontrôle transparents et de reddition de comptes.

Pour le gouvernement haïtien, un secteur du Logement dynamique est capital pour la santé de l'économie nationale, pour l'emploi et pour la cohésion sociale. Car, les infrastructures liées au Logement et à l'Habitat sont nécessaires, tant pour l'amélioration des conditions de vie des familles que pour la valorisation des cadres de vie ou de l'habitat.

2

DIAGNOSTIC ET SITUATION ACTUELLE
DU SECTEUR

Le secteur du Logement n'avait pas auparavant, fait l'objet d'une prise en charge étatique globale. Certainement, il y a eu des initiatives qui ont reflété la volonté de l'État d'aborder le problème du Logement. En témoignent la création de l'Office d'Administration des Cités Ouvrières (OACO) en 1951, de l'Office National du Logement (ONL) en 1966, et de l'Entreprise Publique de Promotion de Logements Sociaux (EPPLS) en 1982.

Ces initiatives institutionnelles et sectorielles, malgré leur portée limitée relativement à la demande réelle de logements sociaux, ont d'une certaine manière contribué à l'amélioration des conditions de vie de leurs bénéficiaires issus des catégories à bas revenus, tant à Port-au-Prince que dans certaines villes de province. L'expérience de l'EPPLS (1982-1987) a en effet démontré qu'il est possible de concevoir et de mettre en œuvre une politique de logements sociaux pouvant satisfaire simultanément les besoins de Port-au-Prince et ceux des villes moyennes et petites. Car, entre 1982 et 1987, huit mille deux cent trente quatre (8 234) unités de logements ont été construites dans la région métropolitaine de Port-au-Prince et dans des villes de province, respectivement cinq mille six cent dix neuf (5 619) et deux mille six cent quinze (2 615) logements. Cependant, depuis quelques années, il n'y a pas eu d'initiatives étatiques d'envergure dans le secteur du Logement social ni dans celui du Logement en général.

Entre-temps la situation socioéconomique s'est considérablement dégradée (asphyxie du monde rural, exode rural, bidonvilisation des principaux espaces urbains, paupérisation des classes moyennes, ralentissement de l'économie) sur fond d'instabilité politique chronique. Or, Haïti est au stade d'une transition démographique lente; ce qui explique une forte croissance de la population passant de la fin des années 1980 à l'année 2012 de six (6) millions à environ dix millions et demi (10,5) d'habitants. Parallèlement, pour des raisons ayant peu à voir avec un dynamisme économique moderne, le pays connaît une urbanisation accélérée. En 1970, la population urbaine d'Haïti s'élevait à près de 20%; elle est passée à 43,2% en 2005, puis à 48% aujourd'hui. Selon les données de l'Enquête de 2003 sur les Conditions de Vie en Haïti (ECVH), près de la moitié des familles qui vivent dans les zones urbaines se déclarent propriétaires de leur logement et de la parcelle. Le reste constitue la grande masse de locataires. Cinquante pour cent (50%) seulement de ceux qui disent être propriétaires détiennent un titre de propriété. Toujours selon cette enquête, les trois quart (3/4) des ménages en Haïti n'ont pas accès aux infrastructures et services de base.

La population a été obligée de chercher elle-même des solutions afin de satisfaire ses besoins, notamment celui du logement. La conséquence est qu'actuellement le pays dispose d'un parc de logements qui a été développé de manière désordonnée et grâce à l'effort consenti par de nombreux ménages qui ont investi, sans aucune aide publique, dans la construction de leur logement. Le cataclysme du 12 janvier 2010 a d'ailleurs mis à nu la qualité médiocre de ces logements.

L'Enquête sur les Conditions de Vie en Haïti (ECVH) de 2003 a assez bien illustré la situation de l'habitat caractérisée par un faible accès des ménages aux services de base: eau, électricité, assainissement. Depuis le séisme de janvier 2010 qui a aggravé la condition matérielle de vie des ménages haïtiens, la question du Logement suscite à nouveau l'intérêt des pouvoirs publics, de la société civile et des bailleurs de fonds internationaux. L'État, à travers ses différentes institutions, a déjà développé des outils pour favoriser un meilleur développement du secteur. Citons notamment: la Stratégie de communication pour une meilleure construction des logements en Haïti, le Code national du bâtiment d'Haïti, l'arrêté du 23 juillet 2013 qui offre des avantages fiscaux aux initiatives d'investissements privés dans le secteur de l'Immobilier. Par ailleurs, à travers les grandes ONG, l'aide internationale a permis de financer certaines interventions. Toutefois, ce sont surtout les ménages haïtiens qui continuent, par tous les moyens, de répondre à leurs besoins de logement.

Il s'agit d'un potentiel de production de logements qui peut être reconnu, appuyé, encadré et dirigé pour produire un habitat plus sûr dans les villes.

Puisque le secteur du Logement n'a pas été l'objet d'une prise en charge institutionnelle globale, il est difficile d'en faire un diagnostic précis et détaillé. Néanmoins, parallèlement à la capacité de production limitée des ménages, il est d'évidence que ce secteur fait face à plusieurs contraintes qui pèsent lourdement sur son développement notamment :

1. une absence de politiques publiques ;
2. une mauvaise gouvernance territoriale ;
3. un taux de chômage très élevé ;
4. une faible croissance économique ;
5. le sous-financement bancaire.

2.1 UNE ABSENCE DE POLITIQUES DE LOGEMENT ET D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

2.1.1 Inexistence de Schémas National et Local d'Aménagement du Territoire

L'inexistence de ce cadre laisse, en effet, les administrations locales sans orientation et, dès lors, sans lien avec une vision nationale qui servirait de guide pour élaborer des Schémas Locaux. Et quand ceux-ci existent, ils n'ont aucune cohérence en raison de l'absence d'un Schéma National. Il en ressort que les efforts de planification consentis du coté des entités centrales et locales n'ont pas pu déboucher sur des actions efficaces et pérennes.

2.1.2 Absence de planification urbaine

La carence d'une planification urbaine explique le développement spontané de quartiers irréguliers et précaires dans des zones peu ou non constructibles et l'absence de continuité territoriale favorisant la communication entre les différentes parties de la ville. Aussi, l'habitat est marqué par la difficulté pour les ménages d'avoir accès aux services de base : eau, assainissement, électricité et transport.

2.1.3 Absence d'un Plan foncier et insécurité foncière

L'insécurité foncière en Haïti est de caractère multiforme et va de l'absence totale de titre de l'occupant au titre à la validité incertaine ou douteuse. Selon l'ECVH de 2003, 26,4% des propriétaires de logements ne possèdent aucun titre de propriété. Il est souligné dans le PSDH que « moins de la moitié des propriétaires aurait un titre de propriété clair et sans équivoque ». Cette situation n'est pas sans conséquences sur le secteur du Logement puisqu'elle mine le marché des biens fonciers et réduit

la possibilité d'offrir ses biens fonciers en garantie pour obtenir des prêts afin de financer d'autres activités.

2.2 UNE CROISSANCE ÉCONOMIQUE FAIBLE

Le contexte économique et social est peu favorable au développement du secteur du Logement comme le laisse percevoir les indicateurs suivants :

2.2.1 Croissance démographique non maîtrisée

Avec une population d'environ dix millions et demi (10,5) d'habitants, la densité de la population haïtienne, quoique relativement modérée, particulièrement en milieu rural est l'une des plus élevées de l'Amérique latine. Elle est estimée à un peu plus de trois cent cinquante (350) habitants au kilomètre carré. En 2050, elle sera de l'ordre de six cents (600) habitants au kilomètre carré avec une nette tendance de la population à vivre de plus en plus dans les villes. Cet indicateur met clairement en évidence la forte pression que subiront les villes dans les années à venir compte tenu du taux d'urbanisation projeté et de cette croissance démographique non contrôlée.

2.1.2 Des indicateurs de pauvreté toujours inquiétants

Phénomène massif, la pauvreté est répartie sur le territoire de façon inégale selon le milieu de résidence. L'Enquête sur les Conditions de Vie des Ménages (IHSI, 2003) a révélé que le niveau de pauvreté est plus accentué en milieu rural où 80% de la population vit en-dessous du seuil de pauvreté avec 2$ US par jour par personne.

La situation des provinces se rapproche beaucoup plus de celle du milieu rural que de celle de la région métropolitaine de Port-au-Prince avec un taux d'incidence de la pauvreté de l'ordre de 50% et une profondeur de la pauvreté de 0,29. Les indicateurs fournis par l'IHSI révèlent l'ampleur des besoins à satisfaire au niveau sanitaire et environnemental, notamment le fait qu'en zone urbaine, les logements insalubres. Par ailleurs, 84% des logements ne disposent en moyenne que d'une (1) à deux (2) pièces pour dormir. Sachant que la taille moyenne d'un (1) ménage est de 4,4 membres, il est indéniable que plusieurs personnes dorment dans une (1) même pièce (voir EMMUS - V, 2012).

2. 1.3 Faible quantité de PME dans les villes secondaires

Il est connu que la faiblesse des ressources financières et des revenus limite les possibilités d'investissement. De même, le manque de moyens financiers pour le crédit-construction réduit le nombre d'agents économiques intervenant dans le secteur du Logement. Parallèlement, il faut noter une concentration des entreprises de BTP et plus généralement des industries pourvoyeuses d'emplois dans l'agglomération métropolitaine de Port-au-Prince. Ceci contribue à son attractivité comparativement aux autres régions du pays.

3

VISION, OBJECTIFS ET PRINCIPES MÉTHODOLOGIQUES DE LA PNLH

La Politique nationale du Logement et de l'Habitat vise à encourager la production de logements décents et abordables dans des espaces aménagés où tous les ménages haïtiens pourront se loger, travailler, circuler, se divertir et participer au développement de leur pays. Cette vision est inspirée d'un principe constitutionnel et exprime la ferme volonté de l'État de répondre à un des besoins les plus fondamentaux de toute citoyenne et de tout citoyen : LE LOGEMENT.

La PNLH décrit l'ensemble des options stratégiques retenues par l'État haïtien pour impulser le développement d'une offre de logements diversifiée et accessible à toutes les couches sociales, et ce dans un cadre de vie décent. Il s'agit de :

1. **déterminer les domaines d'intervention ;**
2. **définir les objectifs à atteindre ;**
3. **fixer les priorités ;**
4. **identifier les sources et mécanismes de financement appropriés.**

Objectif principal

La PNLH a pour *objectif principal* de développer une offre de logements diversifiée dans un habitat approprié en vue d'améliorer le cadre de vie des populations urbaines et rurales. L'application de cette Politique contribuera à améliorer les conditions de vie de la population en se focalisant sur des zones de développement prioritaires.

Objectifs spécifiques

- **encadrer et valoriser l'investissement des ménages ;**
- **améliorer la performance du secteur privé intervenant dans la filière de production de logements ;**
- **optimiser la performance et l'investissement du secteur public.**

PRINCIPES ET MÉTHODOLOGIE DE LA PNLH

La PNLH se fonde sur les principes méthodologiques suivants :

- **une approche globale qui prend en compte : le contexte, les modes de financement du Logement, la planification urbaine et la gestion future des réalisations ;**
- **une démarche qui s'appuie sur l'implication, la participation des familles et des Collectivités locales ;**
- **une cohérence des actions axées sur la mise en place d'un cadre réglementaire et incitatif, de système de suivi et évaluation des actions et d'une stratégie de formation et de communication efficace.**

4

AXES STRATÉGIQUES
DE LA PNLH

Les axes stratégiques constituent les cinq (5) grandes orientations relatives aux actions structurantes à mettre en œuvre :

- La stratégie institutionnelle
- La stratégie technique
- La stratégie financière
- La stratégie de gestion des risques
- La stratégie de bonne gouvernance

4.1 LA STRATÉGIE INSTITUTIONNELLE

4.1.1 Meilleure gouvernance du secteur

La stratégie institutionnelle vise à définir le rôle et les responsabilités de l'État, du secteur privé, des organismes d'appui et des différents intervenants dans le secteur. Cette stratégie déterminera les différents niveaux d'intervention et leur interaction par ordre de priorité en faisant référence aux orientations définies dans les plans à long terme de l'aménagement du territoire. La stratégie institutionnelle s'appuiera, dans un premier temps, sur les acquis de l'UCLBP et les recommandations de l'Office de Management et des Ressources Humaines (OMRH) en vue du développement des capacités des institutions de l'État, en identifiant d'abord l'expertise nationale disponible et, si nécessaire, internationale.

A. RÔLES DES PRINCIPAUX ACTEURS PUBLICS À DIVERS ÉCHELONS

L'Administration centrale de l'État

Le Ministère de l'Intérieur et des Collectivités Territoriales (MICT) et l'ULCBP (Primature) renforceront les mécanismes d'intercommunalité et les échanges au niveau social et économique. L'UCLBP assurera la coordination en vue d'une programmation rationnelle et équilibrée des ressources destinées au financement du Logement à l'échelle du territoire. À travers des Commissions d'appui technique composées des ministères sectoriels et des institutions nationales, l'ULCBP appuiera et encadrera les agences de mise en œuvre. Ces Commissions travailleront en fonction de leur mandat et des tâches qui leur seront confiées.

Les départements

Les Délégations, dans le respect de leur mandat, avec l'appui des directeurs départementaux du MPCE, assureront la coordination en mettant à profit des Tables de concertation et des ateliers sur la problématique du Logement et de l'Habitat.

Les arrondissements

Les Vice-Délégations participeront activement à la préparation et la mise en œuvre d'un Schéma national d'aménagement du territoire et à celui du développement local au niveau des arrondissements.

Les Collectivités territoriales

Dans le respect de leurs compétences et en lien avec le MICT qui assure le contrôle de légalité de leurs actions, les Collectivités territoriales devront élaborer en cohérence avec la PNLH leurs politiques publiques locales concernant l'aménagement de leur propre territoire. Plus spécifiquement, les communes, dans le cadre de leurs compétences, assureront la coordination de cette Politique avec les Conseils de Développement Communaux (CDC), les Conseils de Développement des Sections Communales (CDSC), ainsi qu'avec les Centres de Ressources Communautaires (CRC) et les Agences techniques locales (ATL) quand elles existent.

B. RÔLES DES ACTEURS DANS LE CADRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Dans le cadre de l'Aménagement du territoire, le rôle et les responsabilités des acteurs étatiques ont été définis à travers les documents stratégiques et légaux notamment :

- *La Politique Cohérente d'Aménagement du Territoire* (19 septembre 1982) ;
- les Décrets portant sur le *Fonctionnement et l'organisation des Collectivités territoriales* – département, commune, section communale (février 2006).

C. LE RENFORCEMENT DES RESSOURCES HUMAINES AU NIVEAU LOCAL

Le développement des ressources humaines locales (fonction publique territoriale notamment) et le renforcement de celles déjà existantes doivent favoriser le déploiement de personnels techniques sur l'ensemble du territoire. L'appui et l'encadrement s'étendront donc aux niveaux déconcentré et décentralisé de l'État, au fur et à mesure du renforcement des capacités des structures déconcentrées de l'Administration centrale et des Collectivités territoriales.

D. LE RENFORCEMENT DES SYSTÈMES DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Études techniques

L'UCLBP entreprendra des analyses ponctuelles sur les questions stratégiques et opérationnelles et prendra en compte les études techniques réalisées par d'autres organismes.

Système de suivi et d'évaluation

La mise en place des programmes et projets du secteur du Logement et de l'Habitat fera l'objet d'opérations régulières de suivi et d'évaluation. Cette composante indispensable permettra d'analyser et d'évaluer l'impact des programmes sur l'amélioration des conditions de vie de la population. L'UCLBP mettra en place un dispositif de suivi et d'évaluation selon trois (3) composantes : (1) Suivi, (2) Évaluation participative, (3) Impact.

Suivi : L'UCLBP et les institutions d'appui détermineront les procédures et les mécanismes de collecte d'informations et de données, ainsi que la soumission des rapports financiers et techniques sur l'état d'avancement des activités des projets.

Évaluation : L'UCLBP exigera des évaluations régulières et participatives qui permettront de faire les rectifications et les ajustements nécessaires dans un souci d'efficience et d'efficacité.

Analyse d'impact : Il est important que le suivi de tout projet soit accompagné d'une évaluation des effets afin de tirer des enseignements pour les projets futurs.

L'évaluation globale de la PNLH suivra la même démarche.

E. LA MOBILISATION DE LA POPULATION ET DU SECTEUR PRIVÉ

La société civile

En soutien notamment aux autorités locales, les organisations communautaires, en tant qu'acteurs collectifs œuvrant au développement de leurs territoires, seront mises à contribution au sens qu'elles seront invitées à participer à l'élaboration, la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation des programmes de la PNLH.

Le secteur privé

Le secteur privé, dans toutes ses composantes, joue déjà un rôle central dans le secteur du Logement, plus spécifiquement dans la vente et le transport des matériaux de construction. Son rôle peut être renforcé dans les activités de financement de la construction de logements. Le Gouvernement d'Haïti mettra donc en place des mécanismes permettant de faciliter et de garantir l'investissement privé (prêts bancaires, crédit-bail, services professionnels et techniques) dans ce secteur.

4.1.2 Mise en cohérence au travers de la coordination et de l'appui technique

Une coordination technique régulière et efficace permettra d'assurer une cohérence d'actions des différents niveaux administratifs.

A. LA COMMUNICATION ET L'INFORMATION POUR UNE MEILLEURE PRISE DE DÉCISION

L'UCLBP, en coordination avec le Ministère de la Communication, veillera à ce que les décisions prises au niveau de l'Administration centrale soient régulièrement et clairement communiquées à tous les échelons administratifs et aux Collectivités territoriales. L'UCLBP s'assurera en outre que des mécanismes de retour d'informations soient établis pour permettre d'identifier les besoins et les problèmes à chaque niveau d'intervention afin d'y apporter les solutions appropriées.

4.1.3 Pose des bases de réformes structurelles pour le long terme

Une politique d'appui et d'encadrement, notamment à travers la formation destinée aux différents corps de métiers du BTP, fera l'objet d'une attention particulière principalement pour les contremaîtres et les techniciens de la construction.

4.2 LA STRATÉGIE TECHNIQUE

Les stratégies du secteur du Logement et de l'Habitat doivent intégrer les principes de développement durable qui tiennent compte des besoins des populations (présentes et futures) et qui offrent en même temps des moyens techniques et financiers de production de logements compatibles avec la protection de l'environnement. Ces stratégies s'intègrent dans *l'organisation de l'espace urbain* et devraient permettre un développement cohérent et équilibré des villes.

4.2.1 Les outils de gestion urbaine

Une bonne gestion urbaine est assurée par l'application d'un ensemble d'outils qui permettent de lutter contre la pauvreté et la précarité, de valoriser l'habitat, de réduire les disparités économiques et sociales, de promouvoir le transport public et d'améliorer les services collectifs. Elle vise en outre à optimiser l'aménagement urbain en vue de maintenir un équilibre entre les espaces verts et les espaces bâtis, à accorder plus d'attention à la qualité architecturale des logements et à développer des mécanismes juridiques et financiers pour faciliter l'accès à un logement décent adapté aux différentes couches sociales tout en tenant compte des coûts que représentent ces constructions, tant pour l'État que pour les particuliers.

A. LA PLANIFICATION TERRITORIALE STRATÉGIQUE ET PARTICIPATIVE

Elle permet de définir et d'identifier les actions à entreprendre et de les prioriser. Il s'agit :

- d'une analyse de l'environnement interne et externe de l'institution ;
- de la définition de la mission et des objectifs respectifs des institutions responsables ;
- de la planification stratégique et ascendante au sens de celle qui part du niveau local et remonte au niveau communal puis départemental (arrondissements et départements) et, *in fine*, au niveau central ;
- d'établir un diagnostic des principaux disfonctionnements en termes d'aménagement et d'articulation des territoires afin d'arriver à une œuvre collective et concertée.

La planification territoriale et stratégique engage donc les efforts d'une *gouvernance territoriale* (entendue comme la participation concertée des acteurs concernés dans la mise en œuvre de la PNLH, dans le respect des attributions des acteurs étatiques et locaux et du principe de participation des populations locales) dans la formulation, la mise en œuvre, le contrôle et le suivi des projets.

B. LE CONTRÔLE DE LA RÉDUCTION DES RISQUES NATURELS

Le pays est grandement exposé aux aléas climatiques (inondations, glissements de terrain, cyclones et séismes). Les politiques d'aménagement urbain devront donc définir et élargir les directives au-delà des simples distances minimales à observer et des mesures de mitigation à entreprendre en ce qui concerne les risques naturels. En ce sens, une méthodologie précisant les étapes à suivre par les instances concernées pour l'élaboration de plans de prévention des risques (PPR) sera développée et largement diffusée auprès des acteurs étatiques et des professionnels de l'aménagement urbain.

Ces nouvelles directives seront définies dans des dispositions légales et règlementaires (principalement en ce qui a trait aux terrains aptes à la construction, aux matériaux et normes techniques de construction des logements) ; elles seront également incluses dans les plans d'occupation et d'utilisation du sol. Les instances concernées (UCLBP, MICT, MTPTC) veilleront à ce que les directives soient systématiquement appliquées dans les projets de construction et de réhabilitation de logements.

C. LA SÉCURISATION FONCIÈRE ET LES MODES DE TENURE FONCIÈRE

La complexité du système foncier haïtien en milieu urbain et rural pose un grand défi au secteur du Logement et de l'Habitat. Les situations problématiques sont diverses et nécessitent une approche innovante de même que des solutions adaptées aux réalités différentes rencontrées au niveau des villes et des zones rurales. Il est nécessaire de légiférer dans le sens de la dissociation de la propriété du sol et du bâti puisqu'il semblerait que ce soit une pratique déjà courante résultant d'arrangements entre particuliers. En ce qui a trait à la propriété du bâti, des systèmes administratifs simplifiés de reconnaissance des droits sur le bâti seront élaborés par les instances compétentes, lesquelles pourraient procéder, avec l'aide des résidents des quartiers, à la validation des droits de propriété.

Des mécanismes de résolution de conflits (médiation, conciliation, recourt gracieux et/ou contentieux) seront également développés. L'un des objectifs visés est en effet le renforcement de la sécurité foncière quels que soient les modes de tenure (propriété privée, indivision, location, occupation paisible, distinction de la propriété du sol et du bâti). La sécurisation foncière se basera sur le droit foncier en vigueur et les arrangements sociaux légitimes, sur la mise en place du Plan foncier de base et sur les nouvelles dispositions légales afin de constituer le nouveau Code foncier qui doit être élaboré par le Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire (CIAT). Il est prévu que ce Code soit harmonisé avec les autres dispositions légales touchant l'environnement.

Les instances en charge de la mise en œuvre de la PNLH (UCLBP, MTPTC, MICT, etc.) veilleront au respect du domaine public de l'État non aliénable (ravines, plages, bordures des rivières, forêts, etc.) où les constructions devront être bannies tant dans le respect des dispositions légales en vigueur sur le foncier que de la protection des personnes et des biens. A noter que les réformes profondes – institutionnelles et légales – ne sont pas réalisables à court terme. Cependant, un certain nombre d'actions sont possibles en tenant compte des éléments suivants :

- le renforcement des associations des professionnels du foncier (arpenteurs, notaires, avocats, banquiers, etc.) ;
- le renforcement des capacités techniques des acteurs de la conservation foncière (DGI et autres) ;
- l'amélioration progressive du Système d'enregistrement foncier (ONACA et DGI) et des transactions immobilières ;
- le renforcement des dispositions légales et règlementaires et du dispositif judiciaire permettant de réguler effectivement les conflits liés au foncier, à l'immobilier et au crédit.

D. LES INVESTISSEMENTS STRATÉGIQUES DANS LES INFRASTRUCTURES : AMÉLIORER L'ACCÈS À DES SERVICES DE BASE

Le développement d'un système efficace d'approvisionnement en eau, d'assainissement et de distribution électrique est essentiel pour l'habitat et le logement de qualité. Les investissements publics seront donc coordonnés et dirigés en priorité vers les infrastructures nécessaires au développement du Logement et à l'amélioration de l'Habitat, et ce pour parvenir à un développement urbain équilibré et durable. Un effort sera également fait pour permettre l'accessibilité universelle conformément aux conventions et dispositions légales relatives aux personnes à besoins spéciaux ou vivant avec un handicap.

Les quatre (4) stratégies proposées sont donc les suivantes :

- la coordination des flux de financement avec les autorités concernées ;
- l'approbation par les institutions et les autorités concernées pour l'érection de nouvelles infrastructures, la réhabilitation ou la modernisation des infrastructures existantes ;
- le suivi de la mise en œuvre des services communautaires conformément aux prévisions de l'aménagement pour s'assurer que les solutions proposées sont appropriées, acceptables et durables ;
- l'inclusion de mesures portant sur la gestion des risques, la protection de l'environnement et l'accessibilité universelle aux programmes et projet concernés.

4.2.2 Le logement

A. UN LOGEMENT SÛR, ABORDABLE ET DE QUALITÉ

Le logement est inscrit dans l'habitat ou l'environnement urbain et rural. Il est ainsi une composante de l'habitat qui est lui-même son support. Par conséquent, le développement du sous-secteur Logement fait appel à plusieurs domaines et implique la prise en compte des aspects légaux, notamment le droit foncier, les dispositions légales sur la propriété et la location.

La PNLH encourage la construction de logements sociaux qui implique la participation tant du secteur privé que du secteur public. L'offre de logements se présentera alors sous formes de :

1. **Logements individuels en zones résidentielles ;**
2. **Logements regroupés, en zones d'extension et appartements dans des immeubles collectifs.**

Des distinctions quant aux bénéficiaires peuvent apparaître dépendamment de leur niveau de revenus, entre autres. De même, des règlements relatifs aux normes d'accessibilité universelle doivent être édictés afin de répondre aux besoins spécifiques des personnes vivant avec un handicap. Les règlements et directives seront alors fournis par le Bureau du Secrétaire d'État à l'Intégration des Personnes Handicapées (BSEIPH).

Quant aux interventions pour l'acquisition (en propriété ou en location) d'un logement, elles peuvent comporter plusieurs étapes et adopter des approches différentes telles que :

- *le soutien à l'auto-construction par étape progressive* (pratique de production de logements dominante) ;
- *l'appel à des intervenants :* entrepreneurs, promoteurs, bureaux d'études, cabinets d'architecture et de génie civil, etc.

Outre le choix des matériaux divers adaptés au climat du pays conçus pour résister aux cyclones et séismes, les aspects économiques, sociaux, écologiques et esthétiques seront pris en compte dans tout projet de construction de logements.

B. L'ACCOMPAGNEMENT TECHNIQUE

La construction des logements devra faire appel, tant pour l'encadrement que pour les interventions, à différents niveaux d'expertises tels que des professionnels de la construction travaillant de concert, au niveau stratégique, avec l'UCLBP.

Les directives techniques au niveau des règlements et des normes à appliquer seront fournies de façon continue pour les différents types d'intervention. Par ailleurs, une *maîtrise d'œuvre assistée* n'est pas à exclure pour renforcer les capacités techniques du secteur privé des BTP dans la conduite de la construction de logements de facture nouvelle (appui aux contremaitres, architectes et ingénieurs civils, aux chefs d'équipe, formation des ouvriers pour les constructions de logements collectifs parasismiques et para-cycloniques, etc.)

C. LA COMMUNICATION ET LA FORMATION

L'UCLBP, en partenariat avec les chambres de commerce et d'industrie, élaborera des stratégies spécifiques en matière de formation des professionnels du BTP et en matière de communication qui devront répondre aux attentes et aux types de logements (selon la taille des

familles et leurs ressources financières). Ces stratégies devront faire appel aux différents acteurs du domaine de la construction et les mettre en synergie :

- **les professionnels du BTP :** ingénieurs, architectes, universitaires, techniciens, ouvriers, propriétaires, constructeurs, promoteurs immobiliers, etc. ;
- **les autorités publiques :** Administration centrale, structures déconcentrées de l'État, Collectivités territoriales, élus locaux, etc. ;
- **les entreprises liées au secteur de la construction :** fournisseurs de services techniques, fabricants locaux et entreprises d'importation de matériaux de construction.

Les stratégies devront permettre, à travers lesdites formations, une revalorisation des savoir-faire locaux et une amélioration des connaissances et des compétences des professionnels du BTP.

D. L'ASSURANCE DE QUALITÉ

Les politiques et stratégies en matière de contrôle de qualité et de conformité aux normes édictées devront permettre d'apporter des améliorations fondamentales

au secteur de la construction. Des mécanismes et dispositifs seront mis en place afin de s'assurer tant de la qualité des produits finis (bâtiments) que des éléments entrant dans leur construction.

Une institution spécialisée (technologie de la construction) sera créée pour vérifier les notes de calculs des ingénieurs, la conformité des matériaux et matériels de construction aux *spécifications techniques et Cahiers des charges des projets*. Il en est de même de la qualité (composition chimique) des matériaux et de leur provenance (traçabilité), afin de s'assurer de la conformité des constructions aux normes et aux règlementations sanitaires et environnementales.

4.2.3 Les infrastructures de base

Le logement est une composante de l'habitat urbain ou rural. De ce fait, la dimension des bâtiments résidentiels suivront un modèle hiérarchisé dépendant de la taille, du milieu et de la fonction des différentes agglomérations. Pour de plus amples information sur cette réglementation, il est recommandé de se référer au document intitulé *Schéma d'Aménagement du Territoire - Diagnostic et Image à Long Terme*, publié en mars 1981 par la Secrétairerie d'État du Plan où siégeait alors la *Direction de l'Aménagement du Territoire et de la Protection de l'Environnement* (DATPE).

Rappelons enfin que l'objectif de l'aménagement du territoire est de promouvoir un développement équilibré grâce à une redistribution rationnelle de la population et des activités productives à travers le territoire national. Au niveau du *Schéma d'aménagement du Territoire* de 1981, il a été établi les traits généraux de la structure urbaine et une hiérarchisation des villes et des bourgs. A chaque niveau d'agglomération correspond une typologie d'équipements et d'infrastructures de base.

4.3 LA STRATÉGIE DE FINANCEMENT

Les projets de logements seront localisés tant dans l'espace rural que dans l'espace urbain. Différentes stratégies seront proposées pour accommoder les différents modes d'occupation

et d'utilisation des espaces et les types de projets, individuels ou collectifs. La mobilisation et le bon ciblage des ressources pour le financement des programmes envisagés dans le cadre de la PNLH sont deux (2) des défis importants à relever en vue d'assurer le succès de sa mise en œuvre. La stratégie financière doit à la fois permettre la mobilisation des ressources et assurer une programmation efficace des ressources disponibles et en même temps privilégier des approches de financement équitables. Dans le modèle de financement proposé, les ménages et le secteur privé joueront un rôle central et le gouvernement jouera un rôle d'appui pour:

- fournir des orientations afin de s'assurer que les financements disponibles soient utilisés de manière efficace et efficiente;
- aider à la mobilisation du financement public et privé;
- promouvoir la mise sur pied de structures d'appui devant renforcer ou compléter les structures existantes ou autres organes déconcentrés de l'État.

Les résultats escomptés à moyen terme sont:

- la diversification des sources de financement;
- la réduction des coûts de transaction en améliorant l'environnement de l'investissement;
- la création d'un cadre légal et réglementaire pour favoriser et encourager l'épargne et les investissements privés, tout en réduisant les risques;
- le regroupement des appuis financiers et techniques des partenaires.

4.3.1 La disponibilité et l'utilisation des ressources financières

Une stratégie financière et une programmation adaptées et réalistes doivent permettre une utilisation efficace et efficiente des ressources financières, et des mécanismes d'accès plus fluides et plus rapides aux sources de financement des logements. En fonction des groupes ciblés seront établis des programmes spécifiques par catégorie, soient:

Les fonds privés mobilisés par les ménages :

- le revenu et l'épargne ;
- les produits des assurances versés aux ménages ;
- les transferts internationaux ;
- le crédit formel (bancaire, institutions de micro-finance) et informel (*sòl*).

Autres financements du secteur privé :

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

Les fonds publics et le financement international :

- les fonds propres de l'État (trésor public) et des Collectivités territoriales ;
- les emprunts de l'État et des Collectivités territoriales ;
- les dons et prêts des bailleurs internationaux (coopération bilatérale et/ou multilatérale) ;
- les fonds des organisations caritatives et des ONG (nationales et internationales).

Le système de financement doit encourager et mettre à profit l'investissement privé et public. Les financements publics seront utilisés en priorité pour répondre à la demande de logements des ménages. Ce type de financement peut consister en subventions directes ou indirectes (notamment des prêts bonifiés).

4.3.2 Le logement à prix abordable

Trois (3) moyens principaux peuvent rendre le prix du logement plus abordable, soient :

1. **la réduction des coûts de construction (réduire le coût des intrants en matériaux ou en main-d'œuvre, subventions à la construction, adoption de lois fiscales favorisant la construction immobilière, etc.) ;**
2. **le crédit au logement (épargne-logement, réduction des taux d'intérêt pour les prêts à la construction, etc.) ;**
3. **l'allocation de subventions aux familles.**

Différents types de logements seront proposés aux différentes catégories sociales et strates socio-économiques ciblées. Par ailleurs, la PNLH prendra en compte les spécificités relatives à l'habitat et à la typologie de logements en milieu rural ainsi que les politiques agricoles et celles relatives à l'environnement.

A. LOGEMENT POUR LES FAMILLES À FAIBLES REVENUS

Pour les familles à faibles revenus, tant en milieu urbain qu'en milieu rural, des programmes de construction de logements seront mis en place de manière à permettre à cette catégorie de pouvoir se loger et de bénéficier d'infrastructures et équipements adéquats. Ces programmes prendront plusieurs formes, allant des opérations de lotissement massif du type « Sites et services » aux grands projets d'habitat devant générer de la densification et de la spatialité. Des programmes de restructuration de quartiers, avec un accent particulier sur le logement, seront mis en place en vue d'améliorer le cadre de vie et augmenter l'offre de logements locatifs individuels et collectifs. Les opérations d'autopromotion immobilière, qui sont le mode de production de logements le plus courant en Haïti, seront appuyées et encadrées. Des programmes de subvention ciblant à la fois l'offre et la demande seront également entrepris par l'État dans le but de favoriser l'accès des plus démunis à un logement décent et abordable.

B. LOGEMENT POUR LES CLASSES MOYENNES

Les modes de plans envisagées sont :

L'accès à la propriété sur le long terme

La PNLH tiendra compte des familles disposant d'un certain seuil de revenus en vue de les favoriser l'accès au crédit sur 20 ans (au moins), afin de financer plus facilement leurs projets.

Les zones résidentielles et les bassins d'emplois

Les stratégies adoptées devront favoriser l'accès aux bassins d'emplois par les populations des zones résidentielles, dépendamment des espaces disponibles.

C. LOGEMENTS POUR LES AGENTS DE LA FONCTION PUBLIQUE

L'Administration centrale de l'État et les Collectivités territoriales peuvent faciliter l'accès aux logements pour les agents de la fonction publique parallèlement aux programmes de logements de fonction. Il est également envisagé l'acquisition, par rachat et autres, d'un certain nombre de logements construits par des entrepreneurs privés dans des ensembles résidentiels ou logements collectifs en vue de les affecter aux fonctionnaires (considération à faire des dispositions légales en vigueur en ce qui a trait au statut de la fonction publique).

4.3.3 L'assistance financière aux familles

Les stratégies de financement doivent permettre l'attribution d'une assistance financière directe aux ménages et prévoir les conditions de cette attribution selon le type de logements.

A. LE SYSTÈME DU CRÉDIT POUR LE LOGEMENT ET LES FONDS DE GARANTIE DE L'ÉTAT

L'offre de financement des logements est extrêmement faible en Haïti. En conséquence, la PNLH prévoit d'encourager les institutions bancaires et de micro-finance à mettre en place les produits financiers permettant d'étendre l'offre de crédit aux populations à faibles revenus désireuses de construire ou de faire l'acquisition d'un logement. Le Ministère de l'Économie et des Finances (MEF), la Banque de la République d'Haïti (BRH) et les autres opérateurs privés mettront en place des mécanismes financiers en vue de la création d'un marché formel du crédit aux logements, en tenant compte des contraintes spécifiques à Haïti liées aux secteurs du crédit et du microcrédit (périodes moratoires, taux d'intérêt, prêts sur le long et le très long termes) en vue d'éviter une situation d'insolvabilité ou la décapitalisation des ménages concernés.

L'UCLBP identifiera les institutions financières publiques et privées partenaires en vue de déterminer les options de crédits favorables aux familles. L'UCLBP viendra alors en appui à ces familles dans la préparation de leurs demandes de prêts immobiliers.

B. LE SECTEUR DU LOGEMENT EN TANT QUE STIMULATEUR D'EMPLOIS ET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Les stratégies de développement retenues doivent permettre que les secteurs de la Construction, du Logement et de l'Habitat deviennent plus productifs et plus efficaces afin de soutenir la croissance de l'économie nationale. Le développement de ces secteurs dépend cependant des ressources financières disponibles et des possibilités immédiates de création d'emplois en vue de l'amélioration de la croissance de l'économie nationale.

4.4 LA STRATÉGIE DE GESTION DES RISQUES

La qualité des constructions sera considérée ainsi que leur localisation par rapport aux menaces naturelles, depuis la conception des projets jusqu'à leur exécution et leur suivi. Les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde ainsi que les Plans de prévention et de réduction des risques seront mis en œuvre et intégrés dans les documents de projets. En matière d'acquisition et de choix de terrains, des règles strictes devront être imposées, en particulier celles concernant les terrains non *aedificandi* et dangereux. Les stratégies de mitigation ou d'atténuation des risques portent sur deux axes: (1) les risques naturels et (2) les risques environnementaux.

4.4.1 La gestion des risques naturels

Les actions pour la réduction des risques causés par les aléas naturels dans les espaces bâtis sont impératives. L'approche «mieux construire» est retenue. Elle se basera sur les directives émanant du Système National de Gestion des Risques et des Désastres (SNGRD) et contribuera à son renforcement.

4.4.2 La gestion des risques environnementaux

Les risques environnementaux résultant de l'activité humaine seront un souci majeur dans le cadre des opérations de construction de logements. L'UCLBP, en collaboration avec le Ministère de l'Environnement et les autres institutions concernées, fournira les directives pour l'application des bonnes pratiques environnementales dans le domaine de la construction.

Des plans de prévention et de réduction de risques, des mesures de protection et de sauvegarde de l'environnement seront systématiquement appliqués et intégrés dans les projets d'aménagement et de lotissement. Des règles strictes en ce qui concerne la protection de l'environnement seront imposées lors de choix et d'acquisition de terrains, en particulier ceux présentant un potentiel de risques.

4.5 LA STRATÉGIE DE BONNE GOUVERNANCE

Les institutions impliquées dans la construction de logements auront la responsabilité d'informer l'UCLBP ou l'organisme désigné par l'UCLBP, de toute pratique de corruption dont elles seront témoins durant la mise en œuvre des projets.

L'Unité de Lutte Contre la Corruption (ULCC) fournira des lignes directrices pour l'évaluation et l'atténuation de la pratique de corruption et identifiera les organisations qui seront en mesure de fournir des conseils sur les mesures visant à la réduire dans la conception et la mise en œuvre des projets de logements.

L'UCLBP collaborera avec les organisations partenaires pour fournir des recommandations concernant les mesures à prendre et à intégrer dans les projets de construction, soient :

- les codes de conduite ou les pactes d'intégrité ;
- les contrôles internes ;
- les audits concurrents et techniques.

5

DOMAINES D'ACTION
DE LA PNLH

La ***Politique nationale du Logement et de l'Habitat*** définit des domaines d'actions agencées de manière à stimuler et dynamiser le secteur de l'Immobilier et de la Construction en vue d'accroître l'accès au logement pour tous. Les cinq (5) domaines d'actions sont les suivantes :

- La création de logements
- Le financement de la construction des logements
- La sécurisation foncière
- Le renforcement des capacités des fonctionnaires et des professionnels du BTP
- La création d'emplois

5.1 LA CRÉATION DE LOGEMENTS

Les actions à entreprendre porteront sur les grandes agglomérations urbaines et les villes moyennes ainsi que sur les bourgs et les sections communales (selon différents paliers) où l'habitat peut être linéaire, aggloméré ou regroupé. Les stratégies d'intervention retenues viseront :

- le logement individuel ou collectif à loyer modéré pour les catégories à faibles revenus ;
- le logement individuel ou collectif pour les classes moyennes ;
- le logement en milieu rural : l'espace rural a ses spécificités propres selon que le logement est inscrit dans un habitat dispersé, regroupé, aggloméré ou linéaire ;
- le logement pour les agents de la fonction publique.

5.2 LE FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Les actions à entreprendre dans ce domaine concernent, en priorité, le leadership de l'État haïtien et les responsables des institutions financières, tant publiques que privées. L'objectif est d'arriver à créer un environnement propice aux investissements privés (nationaux - de l'intérieur et de l'extérieur - et étrangers). Dans cette optique, la collaboration du secteur haïtien des affaires, en particulier le secteur bancaire, devra être sollicitée.

Il s'agit de s'assurer que l'offre de financement sorte des sentiers battus (ou encore ne s'arrête pas aux offres traditionnelles inefficaces et inefficientes dans le cas d'Haïti), et que les opérateurs financiers acceptent de prendre un peu plus de risques, dans un cadre légal adéquat où des fonds de garanties seront constitués en vue du réescompte de certains portefeuilles. De son côté, il s'agira pour l'État haïtien de :

- offrir des mesures incitatives au logement ;
- renforcer le crédit alloué au secteur du Logement ;
- trouver de nouvelles sources stables de financement ;
- institutionnaliser deux (2) fonds de garantie aux bénéfices des banques engagées dans le financement du logement. Le premier fond adressera les situations de comptes insolvables. Le deuxième viendra en support aux banques qui s'engageront à baisser les taux d'intérêts et à allonger la durée du remboursement et les périodes moratoires tant pour les particuliers qui souhaitent accéder à la propriété que pour les professionnels et entreprises du BTP.

5.3 LA SÉCURISATION FONCIÈRE

L'adoption d'une politique foncière doit s'appuyer sur une législation et une gouvernance foncières équitables et justes, dans le respect des droits des propriétaires (légaux ou reconnus comme tels). La gestion de la tenure foncière dans le cadre de la mise en place du Plan foncier de base et, à plus long terme, d'un cadastre juridique, permettra d'identifier les réserves foncières disponibles en vue d'accroitre l'offre de terrains pour la construction de logements. En ce sens, l'Institut National de la Réforme Agraire (INARA) et le CIAT proposeront des actions pertinentes en vue d'appuyer et d'encadrer, par la formation, les différents acteurs impliqués directement dans les domaines du foncier, du logement et de l'habitat.

5.4 RENFORCEMENT DES CAPACITÉS DES FONCTIONNAIRES ET DES PROFESSIONNELS DU BTP

Un des axes stratégiques de la Politique nationale du Logement et de l'Habitat est le renforcement des capacités des agents de l'Administration publique et des professionnels intervenant dans le secteur du Logement et de l'Habitat. Sept (7) ministères (MPCE, MEF, MARNDR, MdE, MCI, MTPTC, MICT) y interviennent ainsi que quatre (4) instances publiques, à savoir : l'Office de Management et des Ressources Humaines (OMRH), les Délégations, les Vice-Délégations et le Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire (CIAT).

Sous l'autorité hiérarchique du chef du Gouvernement, l'UCLBP assure la maîtrise d'ouvrage de la PNLH. Elle travaillera de concert avec ces instances à l'application des documents de politiques publiques en matière de conception et de construction de logements et de bâtiments publics.

L'UCLBP, de concert avec les autres institutions:

- veillera à ce que le leadership des responsables administratifs concernés soit renforcé ;
- s'assurera que les Unités de programmation dans chacun des ministères concernés soient compétentes pour pouvoir aborder les dossiers du secteur ;
- s'assurera que des mécanismes soient mis en place pour la formation et l'encadrement des agents de la fonction publique nationale et des Collectivités territoriales.

Par ailleurs, la création d'entreprises locales de construction de logements et l'appui aux professionnels locaux du BTP seront encouragés dans la mesure où ils constituent un élément moteur de l'économie locale.

5.5 LA CRÉATION D'EMPLOIS

Un programme de formation ciblera les corps de métiers œuvrant dans le domaine de la construction de logements dans le but de mettre sur pied des équipes de travail efficaces et opérationnelles en mesure de répondre rapidement aux opportunités d'emplois qui se présenteront dans ce secteur.

6

MISE EN ŒUVRE
DE LA PNLH

Prendre en compte le problème crucial du Logement auquel est confronté le pays s'avère hautement prioritaire pour le Gouvernement. De ce fait, la mise en œuvre de la PNLH impliquera la participation de toutes les instances publiques afin de :

- mettre en cohérence la PNLH avec les autres politiques publiques (aménagement du territoire, énergie, environnement, emploi, justice, réforme de l'Administration publique, etc.) ;
- assurer la coordination et la mise en œuvre des programmes et projets de construction de logements sur tout le territoire ;
- s'assurer que les programmes et projets des intervenants nationaux et internationaux suivent les grandes lignes de politiques établies par le Gouvernement ainsi que les thématiques prioritaires pour le secteur du Logement ;
- assurer, de manière cohérente avec la PNLH, la continuité de la mise en œuvre du Projet de relocalisation des victimes du séisme du 12 janvier 2010 ;
- élaborer et divulguer les normes, règlements, lois et garantir le respect de leur application sur tout le territoire ;
- promouvoir et encourager l'investissement privé dans la construction de logements à travers le pays ;
- identifier les mécanismes de financement, tant publics que privés, pour les programmes à mettre en œuvre par l'UCLBP et d'autres organismes s'occupant du Logement.

6.1 RÔLE DES INSTITUTIONS DE L'ADMINISTRATION CENTRALE DE L'ÉTAT ET DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

6.1.1 Ministère de la Planification et de la Coopération Externe (MPCE) :

- Définir les grandes orientations stratégiques au niveau national, les outils de programmation des investissements publics et de planification stratégique territoriale à partir d'un processus participatif élargi ;
- identifier les zones appropriées en vue d'envisager de nouveaux développements ;
- définir les plans stratégiques régionaux prévoyant des opérations d'aménagement et de lotissement ;
- appuyer la programmation des investissements publics et établir un ordre de priorité pour l'utilisation des ressources d'investissement et des subventions des partenaires techniques et financiers dans le respect des orientations retenues ;
- faciliter la création d'entreprises locales, de zones franches et d'emplois afin d'améliorer le niveau de revenu des familles ;
- mettre en place, de manière progressive, les outils d'aménagement du territoire ;
- élaborer et mettre en place les schémas directeurs d'aménagement du territoire et les schémas d'urbanisme des centres urbains ;
- définir de manière progressive les méthodes de sécurisation foncière.

6.1.2 Unité de Construction de Logements et Bâtiments Publics (UCLBP)

Placée sous l'autorité du Premier Ministre, l'UCLBP assure la maîtrise d'ouvrage de la Politique nationale du Logement et de l'Habitat. En collaboration avec plusieurs autres instances publiques elle a, entre autres, pour mandat de :

- assurer que tous les programmes et projets de logements s'inscrivent dans le cadre du plan de développement du pays ;
- assurer la coordination de la mise en œuvre des programmes et projets de construction de logements ;
- faciliter la préparation et la divulgation des normes de construction de bâtiments publics et de logements privés, et garantir leur application ;
- promouvoir et encourager l'investissement privé dans la reconstruction et dans la construction de logements ;
- faciliter des réflexions sur le financement, tant public que privé, pour des programmes de construction de logements ;
- orienter les fonds de coopération destinés au secteur du Logement de même que l'appui technique selon le cadre défini dans la Politique nationale du Logement et de l'Habitat et assurer l'équité sociale et territoriale des financements octroyés.

6.1.3 Office de Management et des Ressources Humaines (OMRH)

L'OMRH, créé par décret en 2005, est au cœur de la réforme de l'Administration centrale et celle des Collectivités territoriales ainsi que de la fonction publique). Par son rôle stratégique de coordination de la formation continue et du perfectionnement des fonctionnaires, il intégrera de nouvelles spécialisations au niveau de l'Administration publique centrale et des Collectivités territoriales. L'OMRH accompagnera l'UCLBP dans le processus de renforcement des capacités des instances publiques associées dans la gouvernance du secteur du Logement et de l'Habitat.

6.1.4 Délégations et Vice-Délégations

Dans le cadre de leur compétence les délégations et les Vice-Délégations appuieront la pénétration et l'assimilation des directives de la PNLH et feront la coordination de sa mise en œuvre sur l'ensemble du territoire en accord avec les instances des Collectivités territoriales.

6.1.5 Relations entre le CIAT et les ministères et autres entités

La mise en œuvre de la PNLH dépend du respect des mandats et des attributions respectives des différents ministères qui composent le CIAT, des autres institutions publiques impliquées dans le secteur du Logement et de l'Habitat, ainsi que du secteur privé intervenant dans le domaine de la construction et du financement de logements. Ces entités doivent s'assurer de la cohérence et de la complémentarité des actions. Leurs tâches respectives sont :

A. LE MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES (MEF) :

- mettre en place un système d'allocation budgétaire afin d'affecter les fonds nécessaires à la mise en œuvre de la PNLH et organiser les circuits financiers de l'aide publique consacrée aux logements sociaux ;
- mettre en place des mécanismes appropriés pour faciliter à la population l'accès au crédit ;
- renforcer le système d'enregistrement de la propriété au sein de la DGI ;
- assurer à travers l'Administration Générale des Douanes (AGD), le respect des normes et des procédures en vigueur pour prévenir l'importation de matériaux de construction de mauvaise qualité sur le territoire national ;
- mettre en place les mesures pour réduire le coût d'entrée des matériaux de construction importés qui sont indispensables sur le territoire haïtien ;
- actualiser les données statistiques sur les profils des ménages et la situation du Logement et de l'Habitat par l'intermédiaire de l'Institut Haïtien de Statistiques et d'Informatique (IHSI).

B. LE MINISTÈRE DES AFFAIRES SOCIALES ET DU TRAVAIL (MAST) :

- mettre à disposition des organismes publics intervenant dans le secteur du Logement et de l'Habitat des terrains pour la réalisation de projets de construction de logements sociaux ;
- diversifier les programmes destinés aux différentes catégories de population : logements construits ou acquis pour les cadres de la fonction publique, logements destinés aux personnes à revenu moyens, logements sociaux subventionnés pour les catégories à faible revenu, logements sociaux destinés aux personnes vivant avec un handicap, etc.

C. LE MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT (MDE) :

- définir les stratégies de protection des zones fragiles ou inappropriées à la construction de logements ;
- élaborer les règlements et les directives pour l'application des bonnes pratiques environnementales dans l'implantation de zones résidentielles et la construction de logements.

D. LE MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE, DES RESSOURCES NATURELLES, DU DÉVELOPPEMENT RURAL (MARNDR) :

- élaborer les directives pour la gestion des bassins versants, afin de réduire les risques d'inondation et d'éboulements et assurer la protection des habitants.

E. LE MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR ET DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES (MICT) :

- accompagner progressivement la déconcentration et la décentralisation des activités liées au secteur du Logement et de l'Habitat et appuyer les instances locales afin qu'ils puissent assumer convenablement leur rôle de gestion de leur territoire respectif ;
- renforcer les mesures préventives contre les risques et désastres et organiser les plans de contingence pour les urgences, notamment à travers la Direction de la Protection Civile (DPC) ;
- appuyer et développer des Centres de ressources communautaires (CRC) afin de renforcer la participation communautaire ; identifier des thématiques appropriées et organiser des conférences au niveau des bureaux et espaces publics (Mairie, Commissariats de police, Conseils Communautaires, ASEC, CASEC ...) dans le cadre de la mise en œuvre des programmes et projets de construction de logements et d'aménagement de l'habitat.

F. LE MINISTÈRE DES TRAVAUX PUBLICS, TRANSPORTS ET COMMUNICATION (MTPTC) :

- assurer un rôle normatif dans les domaines de la construction de logements et de l'implantation des infrastructures dans les zones résidentielles, notamment par :
- l'élaboration des règles, normes (service de planification urbaine) ;
- la diffusion des normes via les média de masse ;
- la formation continue des ouvriers du secteur de la Construction ;
- la mise en place des mécanismes de contrôle de qualité des matériaux de nouvelles constructions ;
- engager les travaux prioritaires relatifs à l'accessibilité universelle, à l'assainissement ; à la distribution de l'eau potable, de l'électricité en coordination avec les institutions en charge de ces secteurs dans les zones de développement de l'habitat ;

- assurer, notamment à travers la Direction Nationale de l'Eau Potable et d'Assainissement (DINEPA) et l'Électricité d'Haïti (EDH), l'entretien des réseaux de distribution et l'amélioration de la qualité des services ;
- définir les zones prioritaires d'extension urbaine.

G. LE MINISTÈRE DU COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE (MCI) :

- entreprendre les réformes économique favorisant l'amélioration de l'environnement des affaires et du cadre légal et réglementaire en vue de :
  - faciliter le développement du secteur privé du logement ;
  - accompagner le développement industriel et commercial au niveau des villes de province et des zones d'extension urbaine de l'Aire métropolitaine de Port-au-Prince touchées par des opérations de développement.

6.1.6 Collectivités territoriales

Les Collectivités territoriales sont étroitement impliquées dans la mise en œuvre des politiques liées au secteur Logement et Habitat. Elles sont parties prenantes dans l'élaboration des décisions relatives aux plans de développement communaux et aux plans d'aménagement urbain.

7

PROCÉDURE DE RÉVISION
DE LA PNLH

La procédure de révision de la présente Politique s'exécutera selon plusieurs étapes à partir des analyses et recommandations provenant des trois (3) niveaux administratifs (local, départemental et national) du territoire de la République à travers les mécanismes propres aux Administrations centrale et aux Collectivités territoriales (ateliers locaux et départementaux) et lors des Assises territoriales organisées par la Primature et le MICT.

La mise en œuvre des politiques publiques à l'échelle départementale est du ressort des Délégués. Ils sont donc de droit, les Maîtres d'ouvrage délégués de toutes politiques publiques qui leur sont confiées par l'Administration centrale.

Dans la perspective de la révision de la PNLH, l'une des attributions des délégations et vice-délégations consiste en la facilitation de l'appropriation de cette Politique. Cela se fera grâce à la mise en place d'une stratégie appropriée prévoyant notamment la tenue d'Ateliers locaux sur tout le territoire, l'organisation d'une Conférence nationale avec la participation des Commissions parlementaires concernées.

L'objectif de ces Ateliers locaux est de mettre à la disposition des citoyens des cadres formels de dialogues en vue de dégager un consensus sur le contenu de la Politique à travers un débat citoyen marqué par la négociation et le compromis.

Ces Ateliers locaux se tiendront dans chacun des quarante-deux (42) arrondissements du pays. Les résultats de ces Ateliers seront transmis aux Délégués qui, à partir des procès-verbaux et suivant le calendrier préétabli, convoqueront des Ateliers départementaux pour discuter des résultats des négociations et des compromis trouvés au niveau local (arrondissement) et formuler, après discussions et débats, la position de chaque département sur cette Politique. Les rapports des Ateliers départementaux seront, à leur tour, transmis à la Primature pour analyse et synthèse et constitueront l'état des lieux de la Politique nationale du Logement et de l'Habitat révisée.

À la suite du processus de consultation, de dialogue et de débat avec la population à tous les niveaux territoriaux, une Conférence nationale incluant les sept (7) ministères concernés, les Commissions parlementaires concernées par la question du Logement et de l'Habitat et des représentants des organisations de la société civile haïtienne, sera convoquée par la Primature pour débattre de la situation des secteurs Logement et Habitat et dégager des conclusions indiquant les modifications à effectuer dans la PNLH. Les résultats de cette Conférence nationale ou des Assises territoriales seront utilisés pour le développement des plans opérationnels, des plans d'action et des amendements des lois en vigueur si nécessaires, etc.

Néanmoins, en attendant la mise en place des mécanismes permettant de procéder à la révision de la PNLH selon les modalités précédemment définies, l'UCLBP peut prendre les dispositions pour la modification ou l'actualisation de ladite Politique lorsque la situation le requiert. Ces dispositions doivent faciliter la participation de tous les acteurs institutionnels qui sont impliqués dans le secteur du Logement.

© Unité de construction de logements et de bâtiments publics (UCLBP)
Dépot légal : 14-06-300
Bibliothèque Nationale d'Haïti
ISBN 978-99970-4-227-9

www.uclbp.gouv.ht

© Unité de construction de logements et de bâtiments publics (UCLBP)
Dépot légal : 14-06-300
Bibliothèque Nationale d'Haïti
ISBN 978-99970-4-227-9

www.uclbp.gouv.ht