

DESTINATION

JACMEL



PLAN D'AFFAIRES

Version préliminaire pour discussion
Décembre 2012



GOUVERNEMENT DE
LA RÉPUBLIQUE D'HAÏTI
Ministère de la Planification
et de la Coopération externe



DAA



RESONANCE

360 | VOX



« SI JE DEVAIS UTILISER UN
SEUL MOT POUR DÉFINIR JACMEL,
LA VILLE DE MON ENFANCE, CE
SERAIT : ÉMERVEILLEMENT »

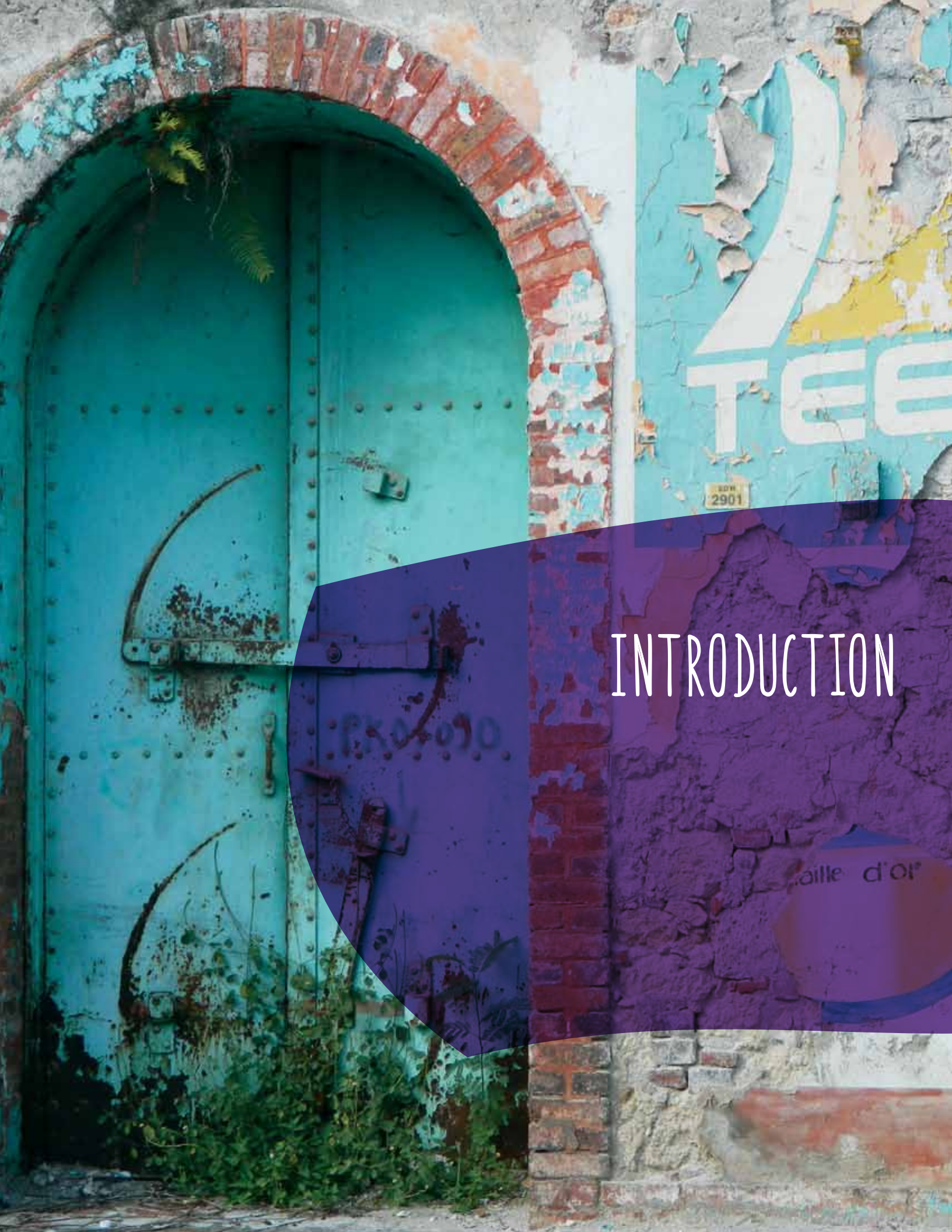
René Depestre

Entrevue accordée à Radio France Internationale, 23 octobre 2009



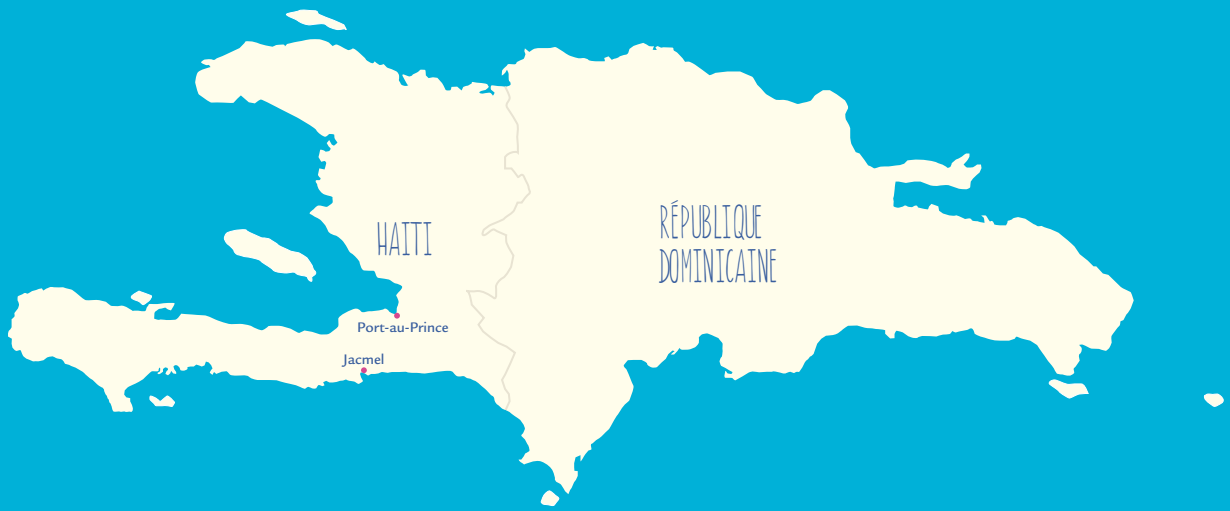
TABLE DES MATÈRES

Introduction	p. 4
1. Quelle vision pour « Destination Jacmel » : La stratégie de développement	p. 6
2. Le plan directeur d'aménagement de « Destination Jacmel »	p. 21
3. La mise à niveau des infrastructure de services requises en amont du projet	p. 33
4. Analyse du développement commercial de « Destination Jacmel »	p. 42
5. La structure organisationnelle à mettre en place	p. 64
6. Analyse financière	p. 73
7. Impact économique de l'implantation de l'industrie touristique à Jacmel	p. 78
Conclusion	p. 102
Annexes	p. 104



INTRODUCTION

INTRODUCTION



Il serait impossible de concevoir une éventuelle Destination Jacmel sans tenir compte du passé ayant servi à modeler son paysage unique et à forger son *patrimoine* si riche et complexe, ou de son histoire omniprésente et ses magnifiques monuments coloniaux prêts à ouvrir leurs portes à nouveau au monde aujourd'hui. *Aiyiti*, le pays aux montagnes grandioses, ainsi que sa capitale côtière au sud, *Jakmèl*, ont servi de refuge aux Tainos, Espagnols, Africains et Français; de scène à Toussaint Louverture et à Alexandre Pétion; de terre fertile à la culture du tabac, du sucre, de la canne, du café ou à la production de cigares et de havre à une communauté artistique polyvalente qui brille par son originalité au sein de tous les domaines.

Au-delà des façades de *couleur* de Jacmel, les artisans et les artistes du pays oeuvrent à créer un *patrimoine artistique* et une culture vibrante composée de matières de base telles que le papier, la colle, l'eau, la peinture, le métal, les tissus, la pierre, le tabac, la corne, la paille, les perles, le bois, les mots, la musique, les *rêveries*, la *poésie*, le talent brut et l'inspiration divine née d'un *environnement* sublime.

C'est justement une combinaison d'art, de sérénité et de beauté qui fait de Jacmel un lieu de *sensualité* et de délectable *démesure* – on a qu'à penser au Carnaval – et de perpétuelles *découvertes*: il s'agit d'un endroit qui se révèle progressivement, à condition de prendre le temps de ralentir, de goûter, d'observer, d'écouter. L'expérience en est une profondément marquante sur le plan global : l'architecture et l'atmosphère de cette *Riviera d'Haïti* et d'*Ibiza des Caraïbes* ont fait de Jacmel un site inscrit à titre provisoire au Patrimoine mondial de l'UNESCO et son *accueil sympathique*, sa *beauté*, sa *sérénité* et son *farniente* suffisent à en faire un lieu majeur de congrégation pour les artistes de tout le pays. Et bien que seulement 80 km séparent Jacmel de Port au Prince au nord, il existe un monde de différences entre la dolce vita de Jacmel et la frénésie vibrante de la capitale. Jacmel, c'est *l'évasion*, un havre de *détente* et de *calme*, un authentique paradis créatif bordé de plages et de palmiers sous un ciel bleu azur. Et désormais, Jacmel est fin prête à devenir la destination exceptionnelle des Caraïbes qu'au fond, elle a toujours été...

**les mots en italique représentent les descriptions faites de Jacmel par des participants aux ateliers*



1. QUELLE VISION POUR « DESTINATION JACMEL » : LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT

QUELLE VISION POUR « DESTINATION JACMEL » : LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT

VISION

Ville phare d'Haïti, Jacmel possède le potentiel de devenir la capitale créative des Caraïbes; un modèle à l'échelle nationale et internationale pour le développement du tourisme culturel moderne. Situé sur une plage revitalisée, autour d'un village pédestre enchanteur, la ville offrira une expérience des plus immersive et authentique aux visiteurs, leur permettant de s'imprégner des arts et des plaisirs qui caractérisent Jacmel: qu'il s'agisse de peinture ou de création artisanale, de plages ou de coteaux, du carnaval ou des pratiques vaudou, la ville permettra aux visiteurs de découvrir de nouvelles sources d'inspiration et d'expression, de prendre part à des traditions et des célébrations uniques, de partager avec un peuple et un endroit comme jamais auparavant.

L'ESPRIT
VIBRANT ET
CRÉATIF DE JACMEL
EST À MÊME DE SUSCITER
UNE EFFERVESCENCE QUI SE FERA
SENTIR DANS L'ENSEMBLE DES
CARAÏBES ET DANS LE RESTE
DU MONDE.



TENDANCES TOURISTIQUES : L'ÉMERGENCE DE JACMEL

Bien que le tourisme culturel ait été l'un des principaux moteurs de la croissance de l'industrie touristique depuis plus de trente ans, un nombre sans cesse croissant de voyageurs ne désirent plus uniquement visiter un nouvel endroit, ils désirent s'en imprégner, s'y intégrer. Le « touriste créatif » d'aujourd'hui cherche à intégrer l'endroit, à plonger dans l'éphémère, à s'imprégner de l'esprit de la destination et à prendre part à la vie quotidienne des gens. Bref, ils cherchent à se fondre. Dans son livre « *Tourism, Creativity and Development* », l'auteur Greg Richards affirme que « de nos jours, la notion "d'être" en vacances met surtout l'accent sur la créativité du touriste. Ce dernier n'est désormais plus considéré comme un simple consommateur passif ou un simple observateur d'expériences prédéterminées. Les touristes d'aujourd'hui ont décidé de prendre en mains leurs expériences touristiques en faisant appel à leur créativité et en améliorant leurs aptitudes de consommation. »

La créativité dans l'industrie du tourisme constitue le reflet d'une hausse marquée de la créativité au sein de nombreuses facettes de la société. L'auteur Richard Florida a su de manière convaincante démontrer l'existence et faire l'étalage des bienfaits d'une « classe créative » émergente au sein de notre société. En effet, nous évoluons désormais au sein d'une économie créative, il y a de plus en plus de travailleurs créatifs et voilà que progressivement nous exerçons une forme de tourisme connu sous le nom de « tourisme créatif », une sorte de dérivé du tourisme culturel, en quelque sorte.

Selon l'UNESCO, le tourisme créatif se définit comme étant « l'art de voyager avec pour but de vivre une expérience authentique et immersive, où le voyageur cherchera à approfondir ses connaissances sur les arts, l'histoire où le caractère unique d'un endroit de façon participative. Cela a pour conséquence la création d'un lien étroit avec les peuples autochtones qui participent activement à l'élaboration de cette culture vivante. »

« Alors que le touriste culturel se plaît à visiter, disons, un atelier de poterie ou à goûter à une variété de plats locaux, le touriste créatif, quant à lui, choisit plutôt de suivre un cours de poterie ou de prendre part à des ateliers de cuisine locale. Le touriste créatif agit en tant que participant actif; un individu qui apprend par la pratique, qui prend plaisir à se découvrir de nouveaux talents et qui cherche le plus possible à interagir avec la population locale. De cette façon, le touriste créatif parvient à se rapprocher et à s'imprégner davantage de la culture des endroits qu'il visite. »

Les auteurs de *Creative Tourism and Cultural Development: Trends and Observations* définissent le touriste créatif comme étant un « pro-sommateur », un individu qui, lors de ses voyages, cherche d'abord et avant tout à intégrer les notions de choix et de participation active au cœur même de son expérience culturelle. Et même lorsqu'ils n'agissent pas à titre de coproducteurs de leur propre expérience créative, les touristes créatifs parviennent tout de même à « consommer » les modes de vie créatifs des personnes autour d'eux. L'expérience du tourisme créatif peut se situer sur un continuum allant de festivals artistiques au tourisme artisanal, aux ateliers, aux cours de maître et bien plus encore. Ce qu'ils recherchent relève de la définition même de la créativité; c'est-à-dire, de chercher à créer de nouvelles dimensions aux éléments qui nous entourent et à associer les choses de manière différente.

À Jacmel, la créativité se fond au sein de nombreuses facettes de la vie quotidienne et le tourisme créatif lui sied parfaitement. Jacmel est un endroit tout à fait unique et



TENDANCES TOURISTIQUES : L'ÉMERGENCE DE JACMEL

authentiquement créatif, cela se retrouve dans son ADN si l'on peut dire. La créativité des Jacméliens est bien connue comme étant une source de différenciation, de fierté et de rassemblement. Dans bon nombre de parties du monde, les expériences sont de plus en plus présentées comme étant simplement un autre type de marchandise à exploiter. Il faut prendre garde à la chosification des expériences et des endroits et pour le touriste créatif, l'authenticité

demeure ce qui compte par-dessus tout. Jacmel est une destination authentique. Jacmel peut demeurer fidèle à elle-même alors qu'elle invite le monde entier à venir vivre l'expérience directe de sa vraie nature. Une stratégie de développement du tourisme créatif peut non seulement tirer profit des atouts créatifs incorporels de Jacmel, mais peut également représenter un modèle de développement économique encore plus durable.

LES AVANTAGES DU DÉVELOPPEMENT AXÉ SUR LE TOURISME CULTUREL/CRÉATIF

- Le tourisme culturel/créatif peut aider à développer et à renforcer les industries créatives déjà en place : lorsqu'un produit artisanal est confectionné à une échelle appropriée, les gens responsables de sa confection développent une expertise que les visiteurs apprécient et qui peut en retour se transmettre aux visiteurs au moyen d'ateliers et de cours de grande qualité.
- Le tourisme culturel/créatif peut agir en tant que catalyseur de changement auprès des gens de l'extérieur, mais également auprès de la population locale, en subvenant à la fois aux besoins locaux et aux besoins des touristes. Ce qui plus est, les touristes créatifs agissent souvent à titre de « pionniers » en explorant les endroits considérés « douteux » et en exerçant une influence marquante sur ces derniers.
- Le tourisme culturel/créatif représente un tourisme de haute qualité. Généralement plus âgés et bien nantis, ces types de touristes

tendent à dépenser plus que le touriste de masse. Ce qui plus est, cet argent profite généralement davantage à l'économie locale que celle provenant d'autres types de tourisme. En effet, selon le blogue des affaires du tourisme culturel et créatif, *Cultural Realms*, le « tourisme créatif contribue directement à



LES AVANTAGES DU DÉVELOPPEMENT AXÉ SUR LE TOURISME CULTUREL / CRÉATIF

l'économie locale, non seulement grâce aux exportations touristiques, mais également au moyen de contributions financières directes au sein des industries créatives et des infrastructures locales correspondantes. »

- Ceci contraste avec le tourisme culturel en soit. En effet, les contributions de ce dernier à l'économie locale se font généralement au moyen des taxes de séjour, des entrées aux musées, des achats de billets d'événements, des achats de souvenirs, etc. La majorité des bénéfices demeurent au sein du marché voyageur, au profit des voyageurs et des agences qui vendent leurs produits. Avec le tourisme culturel international, la portion des bénéfices issus des forfaits voyages et des dépenses individuelles des voyageurs qui revient directement à la collectivité locale est minime.
- Le tourisme culturel et du patrimoine culturel sert également à protéger les nombreuses ressources créatives et culturelles d'un pays donné. Ces dernières demeurent essentielles au maintien de la qualité de vie et du bien-être économique de la région et du pays en question. Ce type de tourisme sert à renforcer les ressources existantes, en s'imposant à titre d'élément fondamental et complémentaire du secteur récréatif et des loisirs du pays, tout en stimulant la production de revenus de manière appropriée et durable.
- Alors que le tourisme créatif prend de plus en plus d'ampleur, on assiste parallèlement à l'émergence d'une sorte de tourisme hybride qui se veut le reflet de la tendance sociale

actuelle cherchant à estomper les frontières entre les loisirs, le tourisme et le travail.

Selon Richards : « nous avons de plus en plus tendance à intégrer plusieurs types d'activités lors de nos vacances. Par exemple, il n'est pas rare désormais de voir des hôtels s'associer avec des cliniques, des académies ou des musées; ou des clubs de vacances proposer des ateliers d'artisanat; ou encore de voir des immeubles-tours au sein de centres de bien-être ou même des navires de croisière qui offrent des emplois temporaires. »

- « La création de valeur au sein de l'industrie du tourisme passe de plus en plus par les histoires et les narrations que le tourisme répand, engendre et facilite », explique Richards. « Pour s'assurer de se démarquer, les destinations doivent raconter leur histoire unique, posséder leur propre trame narrative. Les histoires ajoutent énormément de valeur à nos expériences. Paris ne représente pas uniquement une simple ville aux yeux des touristes, mais bien un rêve de sensations, de passion, de romantisme. L'industrie du tourisme s'applique depuis longtemps à vendre du rêve; la différence aujourd'hui, c'est qu'il ne s'agit plus de rêves pré-établis, mais de rêves auxquels le touriste contribue activement. Il agit à titre de co-créateur de ses propres rêves. »

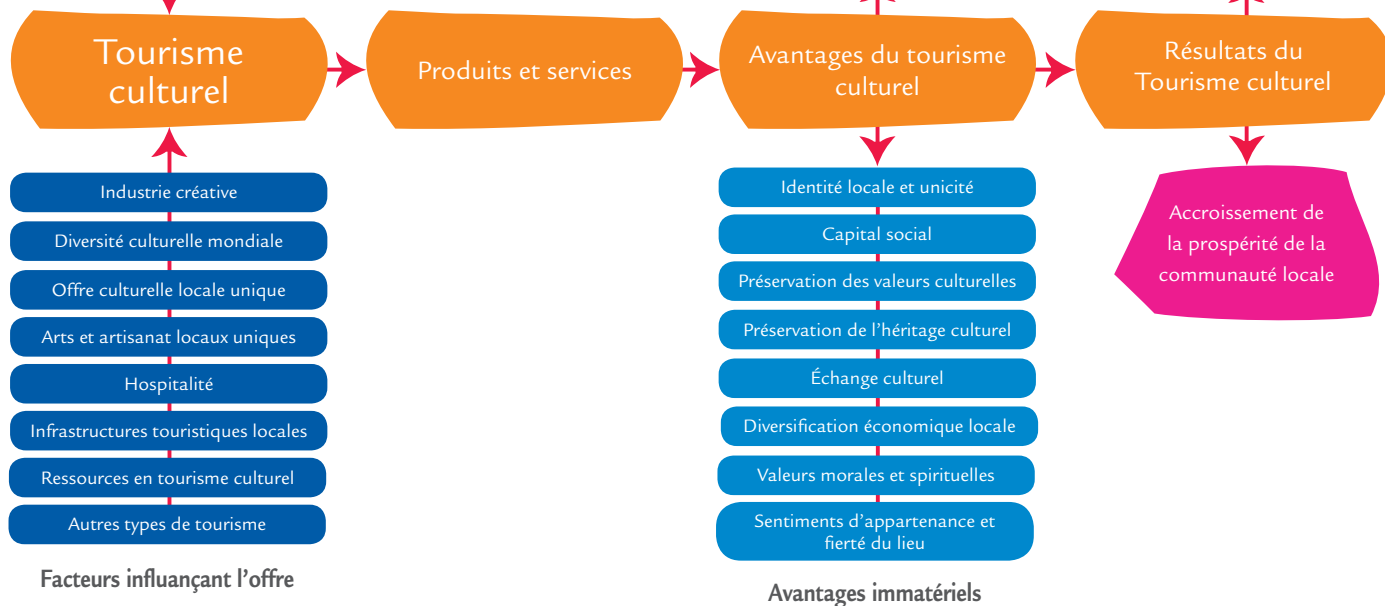


MODÈLE D'AFFAIRE DU TOURISME CRÉATIF

Facteurs influençant la demande



Avantages matériels



Tourisme culturel : les principaux intervenants dans la formation du produit touristique culturel (Ohridska-Olsen, 2009)

LE TOURISME CRÉATIF
PEUT AGIR EN TANT QUE
CATALYSEUR DE CHANGEMENT
AUPRÈS DES VISITEURS, MAIS
ÉGALEMENT AUPRÈS DES GENS
SUR PLACE.

SIX PRINCIPAUX INGRÉDIENTS ET MOTEURS DE DÉVELOPPEMENT DU TOURISME CRÉATIF

INDUSTRIE DE LA CRÉATION

Pour être authentiquement créative, une industrie de la création consacrée à la production de bien et/ou de services se doit de fonctionner à une échelle suffisamment grande pour lui assurer une expertise approfondie. Cette richesse de talent et de créativité lui permettra en retour d'offrir des expériences créatives pouvant être partagées avec autrui.

SUSCITER L'INTÉRÊT

Il est essentiel que la nouvelle se répande. Les voyageurs clés issus des principaux marchés cibles se doivent de *vivre* leur destination et de partager leur aventure avec les autres. En ce sens, les services de relations publiques se doivent de travailler à altérer les perceptions existantes face à Haïti et Jacmel. Alors que Jacmel acquiert de plus en plus une réputation de « nouvelle destination incomparable », d'autres entités prendront le relai pour transmettre cette information soit par écrit, sur le Web, par vidéodiffusion ou au moyen d'autres types de médias.

SCÈNE ARTISTIQUE

Il est essentiel que Jacmel offre une masse critique d'ateliers, d'artistes et de créations visible, active et facilement disponible aux visiteurs. Jacmel abrite déjà un grand nombre d'artistes appartenant à différentes disciplines; le fait de les rassembler et de collaborer à l'organisation d'événements permettra à ces artistes de s'exprimer librement, ce qui aidera à cristalliser la communauté et servira à en faciliter l'accès aux étrangers.

VIE NOCTURNE

Les endroits captivants permettant aux visiteurs de profiter de mets, de boissons ou de musiques exotiques représentent souvent la pierre angulaire de ce qui caractérise l'expérience vécue d'une

destination. L'expérience créative de voyage se poursuit bien après le coucher du soleil, et ce, même si les visiteurs ne font que la goûter et la danser.

ESPACES PUBLICS

Les endroits de congrégation, où visiteurs et habitants locaux peuvent se rassembler, se rencontrer et échanger ensemble dans certains des plus beaux coins de la ville, permettent de faciliter la communication et d'enrichir l'expérience vécue de tous.

ÉDUCATION

L'absorption de nouvelles connaissances représente un des éléments fondamentaux du tourisme créatif. Les visiteurs désirent stimuler leur imagination et mettre la main à la pâte. En ce sens, les ateliers d'art, de cuisine et de musique offrent aux visiteurs un contact plus intime avec les habitants et la culture de destination.

L'INDUSTRIE CRÉATIVE,
L'INTÉRÊT, LA SCÈNE
ARTISTIQUE, LA VIE NOCTURNE,
LES ESPACES PUBLICS ET L'ÉDUCATION
REPRÉSENTENT LES MOTEURS DE
DÉVELOPPEMENT DU TOURISME
CRÉATIF.





JACMEL 2020

EXPÉRIENCE : JACMEL 2020

Octobre 2020, au matin.

Le jour se lève sur Jacmel. À peine le soleil a-t-il commencé son ascension que déjà, la promenade en bordure de mer fourmille d'activité, comme à l'habitude. Les passants affluent, l'eau turquoise et calme de la mer scintille à leurs pieds, les bateaux en provenance du monde entier se recueillent à la marina : embarcations à moteurs, bateaux de pêche, plaisanciers... plus tard au cours de la semaine, un petit navire de croisière libèrera un groupe d'amateurs d'art qui parcourront la ville et qui en reviendront absolument charmés. Au petit café derrière la promenade, on remarque le patron en train de placer ses chaises et on hume avec délectation l'irrésistible odeur du café noir qui flotte jusqu'à nous... Ce matin, la mangue fraîche, un fruit au goût si délicieusement sensuel ici qu'il fait vibrer nos sens, sera à l'honneur au café. On aperçoit plusieurs habitants locaux en train de déguster des spaghettis avec amour. Des œufs de toutes les formes et toutes les couleurs, frais du jour, sont craqués et battus en omelettes pour les visiteurs. Un Américain s'informe s'ils proviennent de culture biologique. Un Haïtien répond avec le sourire qu'il serait impossible qu'il en soit autrement. La chaleur des Caraïbes trouve le moyen de se faufiler malgré votre présence à l'ombre, alors que vous êtes confortablement installé en train de rêvasser, votre deuxième tasse de café à la main. Malgré tout, la curiosité vous pousse à affronter le soleil le long de la rue Ste-Anne et de la rue du Commerce, deux magnifiques allées bordées de manufactures à café historiques et d'autres établissements portuaires variés. Les façades de bâtiments sont tantôt délabrées, tantôt éclatantes, mais les imposantes portes de fer demeurent toutes entrouvertes, invitant les passants à prendre connaissance des trésors cachés derrière. Vous en choisissez une au hasard. À mesure que vos yeux s'ajustent à la pénombre intérieure, votre environnement se présente à vous : un haut

plafond, des murs à la peinture écaillée, ornés de tableaux... beaucoup de tableaux. Les œuvres sont d'une incroyable variété : le folklore côtoie l'abstrait, la *joie de vivre* se présente aux côtés du *mal de vivre*. Sur votre droite, vous apercevez un tableau illustrant la charmante fébrilité d'un marché bondé; sur votre gauche, la tendresse d'une naissance ou la tranquillité d'un village pittoresque. Le moderne se présente aux côtés du classique et partout où vous regardez, des élans de couleurs et de formes excitent vos sens.

C'est alors qu'un jeune homme se présente à vous et vous invite à une célébration en l'honneur du peintre Préfète Dufour. Bien que ce pionnier de l'art haïtien soit décédé en 2012, un groupe d'artistes a décidé de recréer annuellement la cérémonie d'adieu en peignant un cercueil en l'honneur du célèbre artiste de 89 ans; celui-là même qui fut comparé à Douanier Rousseau par *Le Monde*. Il y aura de la chanson. Vous notez l'emplacement de cette magnifique galerie en vous promettant d'y revenir. De retour à l'extérieur, vos yeux continuent de se balader avec appétit. Chaque entrée interpelle. Vos sens sont caressés... Ici, un parfum de *verveine*. Là, un mur de bougainvillées. Ailleurs, la douce mélodie d'un groupe jouant doucement sa musique. Dans un des ateliers, vous apercevez plusieurs artistes, les mains plongées jusqu'aux coudes dans du *papier mâché*. Des têtes peintes représentant des zèbres sont suspendues un peu partout, et les murs sont ornés de masques faits de vieux journaux choisis spécifiquement pour leur contenu et leurs photos à tendance hautement ironique.

EN ARPELANT LA RUE, LES YEUX
SE BALADENT AVEC APPÉTIT. CHAQUE
ENTRÉE INTERPELLE. VOS SENS SONT
CARESSÉS ICI, UN PARFUM DE VERVEINE.
LÀ, UN MUR DE BOUGAINVILLÉES. AILLEURS,
LA DOUCE MÉLODIE D'UN GROUPE TI
JOUANT DOUCEMENT SA MUSIQUE

EXPÉRIENCE : JACMEL 2020

Un peu plus loin, vous tombez sur un atelier de métallurgie. L'odeur y est âcre et les œuvres qu'on y retrouve, parfois sombres, sont tantôt surprenantes (une porte confectionnée d'os en acier), tantôt joyeuses et ensoleillées (un homme accompagné d'un oiseau dans une arche elle-même en forme d'oiseau). Plus loin encore, le son du rire en provenance d'une entrée vous mène à l'intérieur d'une magnifique bijouterie. Au bout de la rue, vous apercevez une sorte de *musée de la chaise*, où un vieillard s'affaire à sabler sa dernière création. La poussière flotte délicatement dans l'air et la chaise est tout aussi délicate qu'elle est magnifique. Le long du mur se trouvent d'autres sièges, issus d'autres époques et d'autres contrées. Vous vous penchez pour observer les petits panneaux faits à la main accompagnant chaque pièce et racontant chacune de leur histoire. Le plancher est fait d'un assemblage de briques penchées sur le côté, rappelant un style issu d'un autre monde. Serait-ce la France?

Déjà rendu à la mi-journée et vous n'avez même pas terminé d'arpenter votre première rue... cependant, vous apercevez un joli petit bar-salon sur votre gauche et - comble de chance - ils offrent les meilleurs *rhums sours* de toute l'île ! Installez-vous confortablement, déballez puis examinez vos trouvailles et détendez-vous au son de la musique nouvelle-vague de style *kompa*, gracieuseté d'un groupe local. Ce soir, un DJ sera sur place pour reprendre ce style et le rendre plus moderne encore. Les amateurs du Festival du Film de Jacmel adorent cet endroit. Pendant le Festival, alors que les édifices avoisinants font office de salles de projection, le bar-salon et la Florita deviennent, entre deux séances, les endroits de prédilection des cinéphiles. Au cours de ces longues soirées chaudes, l'odeur du cigare fin local et de l'ananas flotte au travers de la ville entière, rehaussant le caractère exotique et serein de l'endroit.

Vous avez toujours été habile de vos mains. Or, il se trouve qu'en après-midi, on offre des cours de *papier mâché* et de peinture aux visiteurs. Ce qui plus est, il se trouve qu'un célèbre céramiste italien est de passage en ville aujourd'hui. Il y vient une fois par année, ayant depuis longtemps succombé au charme envoutant de l'endroit. C'est justement son cours que vous décidez de suivre... Vous allez tenter de réaliser une superbe tuile des Caraïbes à base d'argile jacmelienne sous la supervision d'un Grand Maître européen. Il n'existe aucun autre endroit dans le monde vous permettant d'interagir avec autant d'esprits créatifs à la fois. Et pour la suite ? Tant de choix se dressent devant vous, tous plus stimulants et tentants les uns que les autres ! *La Maison du Carnaval* enchante à tout coup, peu importe le nombre de visites qu'on y fait. De plus, l'association y a récemment fait entreposer tous ses somptueux costumes, rendant la visite encore plus colorée et fascinante ! Une fois par semaine, à la brunante,

ON Y OFFRE
DES COURS DE PAPIER
MÂCHÉ ET DE PEINTURE.
CE QUI PLUS EST, IL SE TROUVE
QU'UN CÉLÈBRE CÉRAMISTE
ITALIEN EST DE PASSAGE EN
VILLE AUJOURD'HUI.



L'EXPÉRIENCE JACMELIENNE : RICHE, PROFONDE ET CONCRÈTE

Le village créatif tel que décrit dans les pages précédentes représente une riche source d'expériences uniques. Une liste plus complète des diverses options disponibles aux visiteurs figure ci-dessous.

- Marina et entretien de bateaux; arrivée des bateaux de croisière; sports nautiques
- Découverte pédagogique de l'architecture en briques; mise en valeur de toutes les façades
- Musée ouvert dans le parc
- École d'artisanat et de folklore; atelier de papier mâché, masques, bijoux, céramique, peinture, sculpture
- Salle d'exposition de tout l'artisanat d'Haïti permettant aux gens de se rendre sur place afin de passer des commandes pour leurs propres boutiques
- Souk; marché local; marché de fer rénové
- Carnaval : Déguisements et instruments de carnaval, reconstitutions, théâtre, costumes, animation tous les soirs, une parade dans la ville
- Gastronomie; circuits culinaires
- « Bourbon St. » : Vie nocturne; Quartier Latin; vie nocturne/musique/restos/café-terrasses
- Musique traditionnelle
- Danse (spectacle et atelier)
- Visite des champs et dégustations de fruits exotiques typiques de la région – agrumes, pommes, mangues
- Expérience vaudou (Sanctuary Peristyle); pharmacopée vaudou
- Expérience religieuse (chapelle)
- Distillation de rhum et de clairin, apprentissage et dégustation
- Cigare et atelier de préparation
- Apprentissage et production de parfum : Vetiver
- Café : découverte de machinerie ancienne; dégustation; visite atelier-champ, route de café; stop café sur la route avec dégustation et panorama
- Tourisme du bien-être, spa, massages, tourisme de santé
- Plages : Brésilienne, Seguin, Bassin Bleu, La Saline ti-mouillages; kiosques artistiques sur la plage; surf; circuit éco touriste
- Visite de petits musées en circuit : musée de la chaise, du carnaval, du café et du fer. Visite du moulin Price
- Festival Mizik Jakmèl
- Conservatoire de musique avec orchestre philharmonique de Jacmel
- Festival Film Jakmèl : une salle de cinéma pour courts métrages; intégration avec l'école de cinéma.
- Festival de littérature, maison du livre, bibliothèque, imprimerie, bouquinerie et café des artistes.
- Cours de français avec l'Alliance française



EXPÉRIENCE : JACMEL 2020

ces costumes prennent l'air le temps d'un *défilé* somptueux à travers la ville... sorte d'*amuse-bouche* en prévision de la véritable énergie *rara* du Carnaval à venir. La journée se poursuit, mais il vous reste suffisamment de temps cet après-midi pour faire un petit tour à la plage afin de déguster un délicieux et croustillant *poisson rose* en regardant le soleil se coucher. Pour le souper, aucun souci.

La ville offre une demi-douzaine de choix d'établissements pour le repas du soir. Il existe également des cérémonies *vaudou* que bien peu de touristes n'auront jamais la chance d'observer... à moins d'avoir un contact dans la famille de la part de l'ami de votre nouvel ami... Une soirée

Slam-poésie a également lieu dans le parc en soirée... la beauté des paroles transmise à la lueur de multiples chandelles. L'hôtel de la ville possède une vue à couper le souffle sur l'océan et un personnel merveilleux d'expatriés et d'anciens travailleurs humanitaires devenus entrepreneurs à la tête de nombreux projets. *L'amphithéâtre* accueillera la magnifique Emeline Michel, qui, un peu plus tôt au cours de la journée, prit en charge un atelier de chant pour les enfants. Ici même à Jacmel, dans l'intimité de la nuit, parmi les monuments et les murs rénovés et délabrés, elle chantera au sein de ce qu'elle nomme affectueusement son "joyau poussiéreux". Ce sera inoubliable.





Il existe sept marchés prévus principaux pour Destination Jacmel et son village : les Haïtiens de souche, la Diaspora haïtienne, les Visiteurs en provenance des régions des Caraïbes, les Dominicains, la communauté créative mondiale, les conférences et colloques régionaux ainsi que les plaisanciers.

HAÏTIENS DE SOUCHE

Les quelques 100 000 à 200 000 Haïtiens de classe moyenne et aisée qui visiteront Jacmel seront à la recherche de détente, *d'évasion*, de loisirs et de *plaisirs*, bref; ils chercheront à vivre une expérience totalement différente de leur quotidien en ville. Ils souhaitent toucher à tout, qu'il s'agisse de trouver de nouvelles pièces d'art au marché, de découvrir un nouveau restaurant sur la plage ou de prendre part à un festival. Le marché local comprend également les nombreux membres de la communauté internationale qui viennent régulièrement au pays pour de longues périodes. Ces visiteurs à long terme bien nantis cherchent principalement à s'évader au cours de weekends ou lors des jours fériés, mais préfèrent profiter de leurs vacances au sein de destinations qui se conforment aux normes internationales.

Les visiteurs locaux entrent au sud de Jacmel par voie routière en provenance de Port au Prince au nord, un trajet d'environ deux heures.

DIASPORA HAÏTIENNE

La « 11^e province » d'Haïti représente un énorme marché : on estime à 1,2 million le nombre d'Haïtiens résidant aux États-Unis, à 200 000 au Canada et à quelque 2 millions

en République Dominicaine. Qu'il s'agisse d'étudiants universitaires haïtiens américains ou de familles de classe moyenne en provenance du Canada et des États-Unis, ces Haïtiens éprouvent un profond désir de reprendre contact avec leurs familles, la vie haïtienne; ses valeurs, ses racines et son histoire. Ils sont « chez-eux » et désirent se sentir bien dans leur demeure. Ils cherchent à vivre des expériences typiques et à profiter de bonheurs simples et typiques; par exemple, ils désirent prendre part à des activités on ne peut plus haïtiennes, telles que le Carnaval, les repas en plein air ou la découverte de nouvelles pièces d'art, le tout en interagissant au maximum avec les habitants locaux.

La diaspora nord-américaine et européenne accède à Haïti par voie aérienne. Les vols directs en provenance des principaux marchés faciliteront les déplacements. Les Haïtiens en provenance de la République Dominicaine accèderont à Jacmel par voie aérienne ou terrestre, principalement en autobus.



MARCHÉS CIBLES

DOMINICAÏNS ET VISITEURS DE LA RD

La République Dominicaine, la voisine le plus rapprochée d'Haïti, est la destination touristique la plus populaire des Caraïbes, avec plus de 4 millions de visiteurs par année – et, tel que mentionné auparavant, on y retrouve également plus de 2 millions d'Haïtiens. Et, bien que du point de vue du tourisme, les Haïtiens résidant en RD représentent des « cibles faciles », il ne faudrait pas négliger l'importance de la création de partenariats stratégiques avec quelques-unes des destinations principales de la RD, telles que La Romana et Punta Cana. En effet, ce type de partenariat servirait à mieux faire connaître Jacmel et à la démarquer en tant que destination touristique pour les Dominicains et les visiteurs de ce pays.

La diaspora nord-américaine et européenne accède à Haïti par voie aérienne. Les vols directs en provenance des principaux marchés faciliteront les déplacements. Les Haïtiens en provenance de la République Dominicaine accèderont à Jacmel par voie aérienne ou terrestre, principalement en autobus.

VISITEURS RÉGIONAUX EN PROVENANCE DES CARAÏBES

Ils considèrent Haïti comme un oasis d'exotisme, une espèce d'hybride entre la culture française et africaine, flottant dans un océan de culture hispanique. Les visiteurs en provenance des Caraïbes jouissent des mêmes plages et du même soleil qu'Haïti. Par conséquent, ils cherchent principalement à faire l'expérience (soit en participant activement, soit en observant, simplement) des éléments qui nous distinguent tout particulièrement : les festivals, le Vaudou, le Carnaval, notre musique, notre art, nos artisans et notre vie nocturne.

Les visiteurs régionaux en provenance des Caraïbes et de l'Amérique du Sud arriveront à Jacmel par voie aérienne.

COMMUNAUTÉ CRÉATIVE MONDIALE

Ils sont motivés par une grande variété de désirs; le principal étant probablement celui d'explorer le prochain nouvel endroit en vogue. Lorsqu'un endroit commence à faire parler de lui, ce sont eux qui remarquent en premier. Ils possèdent un appétit insatiable pour tout ce qui est nouveau, au parfum du jour. Les **artistes**, bien entendu, désirent puiser leur inspiration de Jacmel et travailler de près avec les artistes et artisans locaux; ils désirent apprendre de ces derniers et échanger avec eux. Les visiteurs **homosexuels** recherchent le sensationnel; qu'il s'agisse du Carnaval, du farniente de la vie à la plage, de la vie nocturne; sans oublier la culture sous toutes ses formes. Les **aventuriers**, quant à eux, tels que les cyclistes, les randonneurs et les bohèmes actifs rechercheront plutôt les services, les excursions naturelles et écotouristiques, ainsi que les plages situées hors des sentiers battus.

La communauté créative mondiale accèdera à Port au Prince et Jacmel par voie aérienne en provenance de l'Amérique du Nord, de l'Amérique du Sud et de l'Europe.



MARCHÉS CIBLES

MARCHÉS DES CONFÉRENCES ET DES COLLOQUES RÉGIONAUX

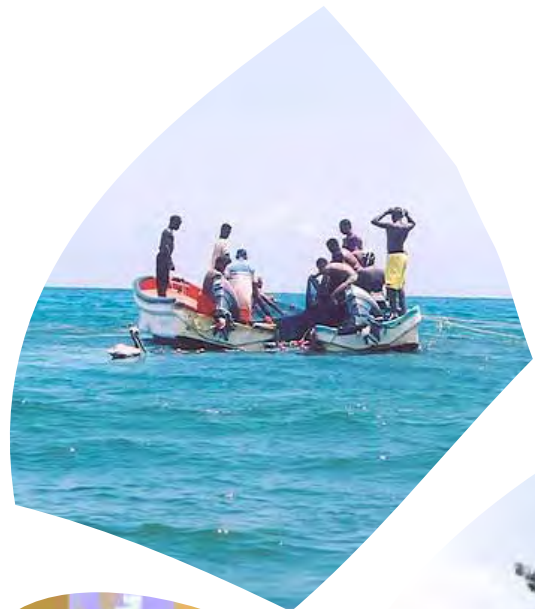
Les planificateurs de colloques sont constamment en quête de nouveaux endroits combinant adroitement le plaisir et les affaires, dans le but de motiver les employés et les entreprises invités. Très stricts au niveau de leurs besoins, particulièrement en terme d'hébergement et d'espaces de réunions, ces types de clients réservent souvent des années à l'avance et, s'ils sont satisfaits, demeurent extrêmement loyaux par la suite. Ils ont besoin d'espaces de réunions adéquats, de bonnes chambres, d'équipement de bureautique. Ils cherchent à profiter de la vie nocturne, à ramener des souvenirs de haute qualité et à échanger de manière significative avec la population locale.

La clientèle de conférences et de colloques accèderait à Port et Prince et Jacmel par voie aérienne; les vols directs constitueraient alors les principaux marchés cibles.

PLAISANCIERS, MARINS ET AMATEURS DE CROISIÈRES

Les milliers de plaisanciers qui visitent les nombreux ports des Caraïbes représentent un segment de population aventureux et bien nanti, toujours à la recherche de nouveaux endroits exotiques à explorer au moyen de leur embarcation bien-aimée. La présence d'une marina bien équipée servirait à attirer une portion de cette large communauté de bons vivants en provenance des quatre coins du globe.

Les plaisanciers entreraient à Jacmel au moyen de leur propre embarcation, la plupart du temps en provenance d'autres ports des Caraïbes. Jacmel pourrait également figurer à titre de destination dans l'itinéraire des navires de croisières.





2. PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT DE « DESTINATION JACMEL »

PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT DE « DESTINATION JACMEL »

LE SECTEUR HISTORIQUE DE JACMEL

Le cœur de la Destination Jacmel est situé dans le secteur historique de la Ville de Jacmel qui renferme un patrimoine architectural unique ainsi qu'une identité créative culturelle / artistique dès plus authentique.

Ce cœur est formé par les rues du Commerce et Saint-Anne, de la Place de la Douane à l'hôtel La Jacmélienne. Tel que montré au plan de la page suivante, ce secteur comprend une soixantaine de bâtiments qui à l'époque étaient utilisés comme entrepôts/transformation de produits agricoles (café, vétiver et autres) dédiés à l'exportation, en profitant de la proximité du port de Jacmel. Ces structures étaient donc de bonne dimension en profondeur mais ne comportaient pratiquement aucunes installations sanitaires ou électriques. La grande majorité de ces bâtiments étaient sur 1 ou 2 niveaux, mais quelques structures atteignent les 3 étages.

Près de la moitié de ces bâtiments sont en très mauvais état et devront être démolis mais en assurant la préservation et restauration des façades et autres éléments du patrimoine historique, en coordination avec les autorités gouvernementales concernées (ISPAN, Mairie de Jacmel et autres). En collaboration avec la coopération espagnole et la Mairie de Jacmel, des inventaires sur le patrimoine architectural du secteur historique de Jacmel ont déjà été réalisés.

Il est intéressant de noter d'ailleurs qu'un premier cas de restauration d'un bâtiment a été réalisé récemment en 2012 pour le convertir en café lounge tout juste à proximité de la Place de la Douane. Voir ci dessous les photos montrant l'état des lieux avant et après les travaux (lounge jaune). D'autres travaux et amélioration de façades ont également été réalisés sur des bâtiments sur la rue Saint-Anne et du Commerce.



LOUNGE-CAFÉ — AVANT



LOUNGE-CAFÉ — APRÈS

INVENTAIRE - RUE DU COMMERCE ET RUE SAINTE-ANNE
LOCALISATION DES PROPRIÉTÉS INVENTORIÉES





LE SECTEUR HISTORIQUE DE JACMEL

Selon un premier inventaire du foncier réalisé par la Direction du Domaine du Ministère de l'Économie et des Finances en 2012, ces bâtiments appartiennent en grande majorité à des propriétaires privés, ou l'on retrouve notamment quelques familles regroupant une bonne partie de ce patrimoine : Vital, Boucard, Baptiste, et autres. Toutefois, il est intéressant de noter que sur la rue Sainte-Anne, côté bord de mer, on y retrouve quelques propriétés qui sont du Domaine privé de l'État (en affermage).

Le Gouvernement d'Haïti a par ailleurs initié en 2012 une série de travaux d'infrastructures, pour plus de 10 millions de \$US, devant doter le secteur historique de Jacmel des aménagements requis :

- promenade riveraine sur près de 600 mètres linéaires,
- réaménagement du bâtiment de la Douane en Centre de conférence pouvant accueillir jusqu'à 800 personnes,
- reconstruction de l'hôtel La Jacmélienne (38 chambres)
- réaménagement de la Place publique Pétion Bolivar

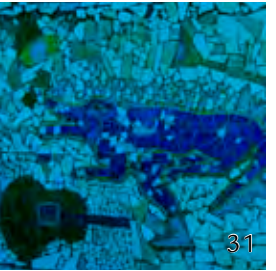
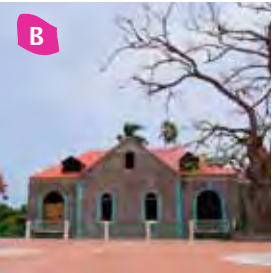
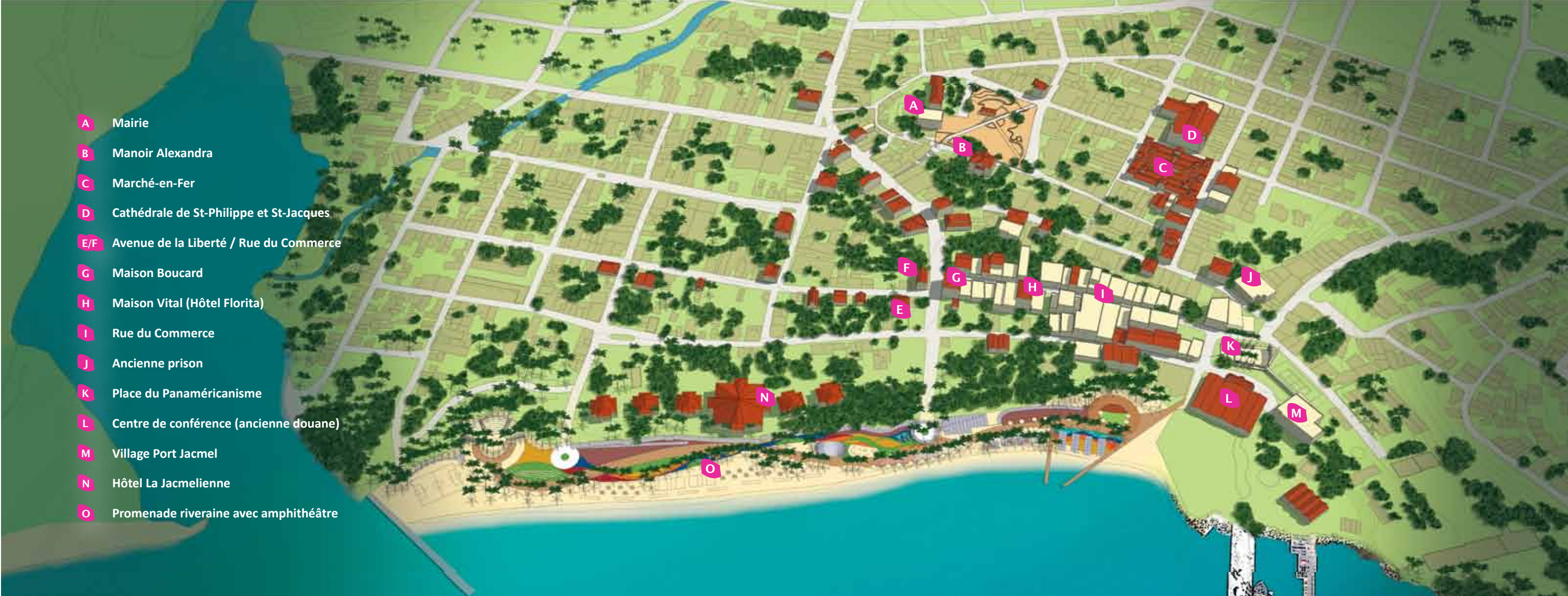
La capacité bâtie au sol pour l'ensemble de ce secteur historique constitué par cette soixante de bâtiments est de plus de 10 000 mètres carrés (au niveau des rdc) auquel s'ajoute le potentiel de développement en étages.

Le plan directeur d'aménagement touristique de ce secteur historique vise à y établir des activités commerciales diverses et de production artistique / culturelle au niveau des rez-de-chaussée (restaurants, bars, café, galeries artistiques et ateliers de production, et autres commerces), pour assurer une animation sur rue, auquel les fonctions d'hôtellerie et d'habitation viendront se déployer au niveau des étages supérieures. Voir à cet effet, la section sur l'analyse du développement commercial de la Destination jacmel, ci-après.

On retrouvera en page suivante le plan général de localisation de la Destination Jacmel dans son environnement urbain, montrant l'ensemble des interventions en cours par l'État haïtien décrits précédemment, ainsi que les autres sites d'intérêt en périphérie immédiate du secteur ancien.

Nous joignons par la suite le plan concept de développement du site comme tel de la Destination Jacmel, occupant une surface d'environ 20 hectares, avec une liste des aménagements prévus.

PLAN GÉNÉRAL DE LOCALISATION
CENTRE HISTORIQUE



PLAN CONCEPT

1. PLACE TOUSSAINT LOUVERTURE
2. CATHÉDRALE de ST-PHILIPPE & ST-JACQUES
3. MARCHÉ EN FER
4. MANOIR ALEXANDRA
5. BELVÈDÈRES, POINTS DE VUE SUR LA BAYE
6. VIENS PIÉDN VERS RUE SEYMOUR PRADÉL
7. PLACE DU PANAMÉRICANISME
8. LIEU DE RASSEMBLEMENT CENTRAL
 - CONCERTS
 - PROJECTIONS
 - SPECTACLES
9. VILLAGE ARTISTIQUE & ÉVÉNEMENTIEL
 - RUE DU COMMERCE
 - RUE STE ANNE
 - HOTELRIE TYPE "BED & BREAKFAST"

10. COMMERCE DOUBLE FAÇADE
11. CENTRE DE CONVENTION
12. DÉBARCADÈRE AUTOCAR & PARKING
13. POTENTIEL HOTEL "SIGNATURE" 150 CHAMBRES SUR LE QUAI
14. MARINA
15. AMÉNAGEMENT D'UN ESPACE VERT, OUVERT SUR LA PLAGE : RESTAURANT-BAR "SIGNATURE"
16. RECONSTRUCTION DE L'HOTEL LA JACQUELIENNE (138 CHAMBRES) : HOTELRIE SUR MER
17. AMÉNAGEMENT D'UN "BOARDWALK" DE 1/2 KM EN BORD DE MER
18. PARKING 65 PLACES
19. AMPHITHÉÂTRE 400 PLACES
20. RÉAMÉNAGEMENT SECTEUR MARCHÉ DE L'ACROBATE
21. STABILISATION DES BERGES DE LA RIVIÈRE DES CRANGERS & AMÉNAGEMENT D'UNE PROMENADE VERTE & BLEUE LINÉAIRE
22. VILLAGE "PORT JACHEL"

BÂTIMENT D'INTÉRÊT



LE SECTEUR HISTORIQUE DE JACMEL

Nous présentons ci-dessous la description des principales composantes des aménagements prévus :

'QUARTIER LATIN'

Un des principaux objectifs du plan directeur est de faire du village créatif principal (rues Ste-Anne et du Commerce) le « Quartier Latin » de Jacmel, où les visiteurs pourront profiter d'activités de tous genres, jour et nuit. Vibrantes au rythme des ateliers d'arts et d'une programmation qui s'étire jusqu'à tard le soir, les rues Ste-Anne et du Commerce représentent les endroits branchés de Jacmel, là où l'effervescence entourant la ville prend naissance.

DÉVELOPPEMENT HÔTELIER

L'ajout de nouvelles chambres d'hôtel est critique à la revitalisation de Jacmel, particulièrement lorsqu'on prend en considération la construction déjà entamée d'un centre des congrès de 800 places. Il s'agit en effet d'atteindre l'objectif de 500 chambres pour le site de la Destination Jacmel. L'offre d'hébergement comprendrait :

- Au sein du village créatif principal : Des hébergements de type boutique situés aux deuxièmes et troisièmes étages au-dessus des ateliers et des galeries d'art.
- En bordure de plage : Un hôtel riverain intime et sobre, inspiré de l'ancien établissement La Jacmelienne.
- À proximité du quai : Un hôtel de congrès principal de plus grande envergure offrant quelque 150 chambres, associé au centre des congrès se trouvant à proximité et situé en surplomb de la marina.

Les hébergements de deuxième étage situés dans une série de bâtiments sur les rues du Commerce et Ste-Anne offriront chacun une expérience unique. Les normes architecturales en place assureront la présence d'une combinaison harmonieuse de styles contemporains et traditionnels, employant des matériaux allant du fer forgé aux matériaux plus modernes. Les balcons et les espaces extérieurs figureront de manière proéminente dans l'architecture, et les toits pourraient également être adaptés pour y aménager des patios.

PROMENADE

Une promenade de 700 mètres est présentement en construction le long du secteur riverain du village. La promenade accueillera piétons et cyclistes et sera aménagée dans le but de servir comme lieu de congrégation pour les habitants locaux et les visiteurs. Recouverte d'une couche de pierres, elle bénéficiera également d'un éclairage adéquat pour usage nocturne. L'extrémité ouest de la promenade communiquera directement avec l'hôtel principal du village (également en cours de construction), permettant ainsi aux visiteurs d'y accéder de façon directe.

LE DÉVELOPPEMENT DE LA ZONE
DU VILLAGE METTRA SURTOUT
L'EMPHASE SUR LA ZONE CRÉATIVE
DES RUES STE-ANNE ET
DU COMMERCE

LE SECTEUR HISTORIQUE DE JACMEL

MARINA

Une petite marina s'avèrera aussi pratique que pittoresque, puisqu'en plus d'offrir aux usagers de la promenade une vue stupéfiante, elle servira à faire du port de Jacmel une véritable destination de choix pour les marins, plaisanciers, pêcheurs et même, pour les petits navires de croisière – plus petits certes que ceux accostant présentement à Labadee, mais néanmoins significatifs pour l'impact qu'ils auront sur les restaurants et les boutiques de Jacmel.

La marina comprendrait les bureaux des autorités portuaires, une petite boutique remplie d'objets uniques et fascinants, un restaurant et café extérieur ainsi qu'un *bureau d'excursion* pour la location d'embarcations et la planification d'excursions variées.

PARC PUBLIC

La zone réservée au parc, consistant actuellement d'un vaste terrain vague privé recouvert de palmiers adultes, pourrait devenir un des espaces verts les plus importants et un des principaux lieux de congrégation pour les membres de la communauté de Jacmel. Le parc, tel qu'il est aujourd'hui, est présentement entouré d'une muraille sur laquelle figure une magnifique mosaïque, ce qui a pour résultat de lui couper

tout accès à la plage. Une concertation est prévue dans un proche avenir afin de déterminer le meilleur moyen de conserver, puis de partager, la beauté de la muraille, tout en permettant l'accès à la plage à partir du parc.

De jour, le parc accueillera principalement les familles. Il fera l'objet d'un aménagement paysager novateur dans lequel on retrouvera des fleurs, des sentiers et de nombreuses aires de repos où les enfants seront libres de jouer dans des cabanes dans les arbres et, potentiellement, sur un grand navire de pirates en bois. Un étang pourrait également y être aménagé, entouré

de chaises afin de permettre aux visiteurs de se reposer. Un petit comptoir de vente de boissons pourrait être sur place afin de désaltérer les visiteurs. Le parc pourrait également incorporer de nombreuses statues commémorant les événements marquants de l'histoire de Jacmel; ou encore, un mur de la renommée, signé de la main des artistes qui y auront contribué.

Un spectacle *rara* pourrait marquer la transition entre le jour et le début de la soirée; la nuit venue, le parc scintillerait sous la lumière de multiples lanternes suspendues dans les arbres et le long des sentiers. De la musique acoustique jouerait alors, baignant le parc dans une ambiance de détente, le comptoir de vente de boisson se transformerait en bar, l'atmosphère se fait chaleureuse alors que citoyens et visiteurs se rassemblent pour entamer leur soirée.

LA GRANDE PLACE DU VILLAGE, EN BORDURE DE MER

La place du village, située en face de l'hôtel du quai et à proximité du parc public, accueillera une terrasse populaire sur laquelle on servira les boissons caractéristiques des Caraïbes : rhum sours, punches, mojitos; les boissons idéales pour célébrer la tombée de la nuit tout en écoutant de la musique en direct. La grande place s'avèrera un lieu intime et confortable pour les habitants locaux et les visiteurs qui pourront s'asseoir tranquillement ou s'y réunir afin d'observer les parties d'échecs ou de dominos qui s'y tiendront régulièrement.

UN SPECTACLE
RARA POURRAIT MARQUER LA
TRANSITION ENTRE LE JOUR ET LE
DÉBUT DE LA SOIRÉE, LA NUIT VENUE, LE
PARC SCINTILLERAIT SOUS LA LUMIÈRE DE
MULTIPLES LANTERNES SUSPENDUES DANS
LES ARBRES ET LE LONG DES SENTIERS

LE SECTEUR HISTORIQUE DE JACMEL

MAISON DU CARNAVAL

Bien plus qu'un simple « musée », la Maison du Carnaval sera un lieu de congrégation et un véritable centre culturel. La « *Maison* » sera l'attraction payante à ne pas manquer pour les touristes, grâce à une animation constante et à une véritable panoplie de choses à faire et à voir, sans cesse renouvelées. Elle pourrait consister en trois grandes parties :

- Une *exposition permanente* relaterait l'histoire du Carnaval au fil du temps en montrant l'évolution et la signification des costumes, des masques, de l'art, des traditions culinaires (*les beignets* !) et de la musique qui le caractérisent. Des spectacles musicaux pourraient avoir lieu tous les jours et une mini parade 'carnavalesque' pourrait être organisée sur une base hebdomadaire le long des rues Ste-Anne et du Commerce.
- Une grande pièce multifonction dans laquelle se tiendraient des cours, des démonstrations et des ateliers sur une grande variété de sujets liés au Carnaval; de la confection de masques à l'application du maquillage, en passant par la préparation d'aliments ou les cours de *rara*.
- Un restaurant, une boutique et un kiosque à souvenirs (essayez un des costumes ! Faites-vous maquiller et prendre en photo !)

VOYAGE À TRAVERS LES SENS

Bien que ce concept pourrait être appliqué sur une *colline enchantée* située juste à l'extérieur de Jacmel, la façon dont il serait structuré (comme un voyage à travers les sens) lui permettrait d'avoir des applications à même le village. Cette expérience est conçue particulièrement pour la diaspora d'Amérique du Nord et l'ensemble des touristes créatifs. Elle pourrait faire l'objet d'une sorte de circuit touristique durant la période approximative du Carnaval, soit de décembre à mars environ.

Vue : Visites guidées d'endroits offrant une vue panoramique des Caraïbes

Odorat : Dégustation de cafés et confection de cigares

Goût : Cuisine créole, fruits divers

Toucher : Massage thérapeutique aux feuilles d'argile, aux huiles exotiques et au moyen d'ingrédient provenant de la pharmacopée vaudou

Ouïe : Prestations musicales traditionnelles de toutes sortes

EXCURSIONS

Une grande variété d'excursions seront offertes aux visiteurs via des fournisseurs tiers. Ces escapades en périphérie favoriseront les séjours prolongés au village puisque chaque nouvelle expérience représentera une raison de demeurer sur place une journée de plus. Les excursions comprendront des voyages de pêches et des escapades vers de nombreuses plages : séjours sur la plage de Ti Mouillage, Kabik ou Raymond Les Bains, ainsi qu'une aventure à la célèbre chute le Bassin Bleu.

Nous présentons finalement un plan et une simulation visuelle (avant et après) des aménagements prévus en phase 1 du développement de la Destination.

Cette première phase comprendra environ 3 000 mètres carrés d'espaces commerciaux en rdc compris entre les rues du Commerce et Saint-Anne, tout juste à proximité de la Place publique Pétion Bolivar (Place du Panaméricanisme) ainsi que l'aménagement du grand parc public à l'angle de la rue Saint-Anne et La Liberté et ayant façade sur le bord de mer et la promenade riveraine, actuellement en construction.



SECTEUR FACE À LA PLACE DU PANAMÉRICANISME,
ENTRE LA RUE DU COMMERCE ET LA RUE SAINTE-ANNE



SECTEUR FACE À LA PLACE DU PANAMÉRICANISME,
ENTRE LA RUE DU COMMERCE ET LA RUE SAINTE-ANNE





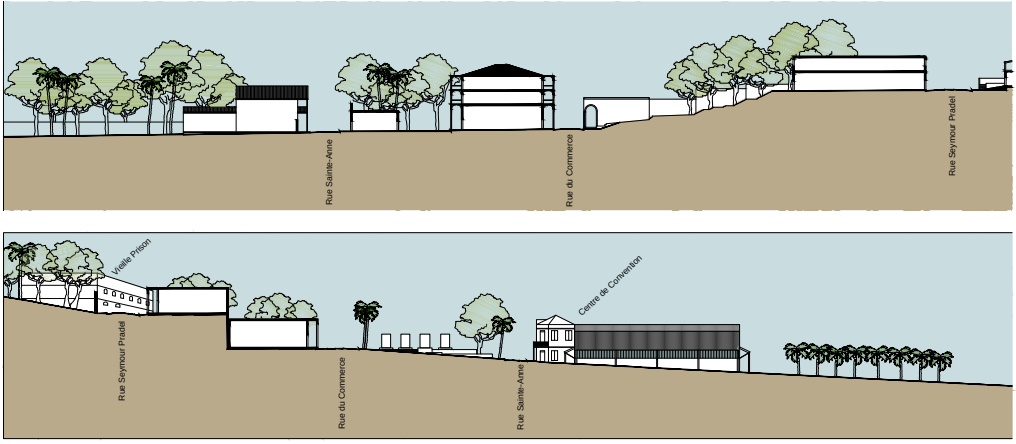
RUE DU COMMERCE — AVANT



RUE DU COMMERCE — APRÈS



ÉLÉVATION — RUE DU COMMERCE — CÔTÉ NORD



COUPES — RUE DU COMMERCE ET RUE SAINTE-ANNE



3. LA MISE À NIVEAU DES INFRASTRUCTURES DE SERVICES REQUISES EN AMONT DU PROJET

LA MISE À NIVEAU DES INFRASTRUCTURES DE SERVICES REQUISES EN AMONT DU PROJET

Pour mettre la nouvelle Destination touristique Jacmel sur le compétitif marché international, il est essentiel qu'en amont l'ensemble des infrastructures et services publics aient été installés, déployés ou mis à niveau, pour desservir la ville et son centre ville historique.

Les conditions sanitaires et l'assainissement des lieux (eau potable, eaux usées, santé publique, ...), l'alimentation en énergie stable, la sécurité publique sont des composantes critiques à maîtriser.

Le gouvernement d'Haiti, par l'entremise et la coordination de ses différents Ministères (Tourisme, Travaux Publics, Environnement, Santé, Sécurité publique, Intérieur et Collectivités territoriales, et autres) ont engagé les sommes requises pour procéder aux travaux d'infrastructures, tels que décrits ci après, sous financement du trésor public et avec l'appui de la Communauté internationale.

EAU POTABLE

En avril 2010, la firme d'ingénierie LGL S.A (Haiti-Canada), sous mandat de la Direction Nationale pour l'Eau potable et l'Assainissement (DINEPA) déposait un avant projet détaillé pour l'Extension et la Réhabilitation du réseau d'alimentation en eau potable de la ville de Jacmel.

Cet avant projet nous informe sur les détails techniques impliqués par le choix d'un scénario d'approvisionnement et de traitement pour l'ensemble de la zone urbanisée de la ville. Ces détails techniques comportent le forage de puits, le traitement des eaux pompées, leur emmagasinement dans un château d'eau, un réseau de distribution et les raccordements domiciliaires.



Ainsi le centre ville historique et touristique « Destination Jacmel », formé du quadrilatère suivant : rue du Commerce; Isaac Prado entre la rue du Commerce et la Promenade du Bord de Mer; la rue Ste-Anne; la rue la Liberté entre la rue du Commerce et la Promenade du Bord de Mer et la Promenade du Bord de Mer entre les rues Isaac Prado et le Liberté, sera doté d'une alimentation en eau potable.



À partir des données présentées dans ce rapport, nous décrivons ci-après les principales caractéristiques des infrastructures d'alimentation en eau potable pour satisfaire à la demande du centre-ville historique de Jacmel :

- a) Réseau d'alimentation de 225 mètres de conduites DN 150 en pvc sur la rue du Commerce accompagné de deux vannes d'isolement de DN 150
- b) Réseau d'alimentation de 200 mètres de conduites DN 150 en pvc sur la rue Ste-Anne accompagné de deux vannes d'isolement de DN 150
- c) Réseau d'alimentation de 185 mètres de conduites DN 150 en pvc sur la rue la Liberté accompagné de cinq vannes d'isolement de DN 150
- d) Réseau d'alimentation de 140 mètres de conduites DN 150 en pvc sur la rue Isaac Prado y incluant le raccord des condos sur le quai actuel accompagné de cinq vannes d'isolement de DN 150
- e) Réseau d'alimentation de 185 mètres de conduites DN 100 en pvc sur la Promenade Bord de Mer accompagné de deux vannes d'isolement de DN 100

Compte tenu du financement déjà en place pour ces travaux sous la maîtrise d'œuvre de la DINEPA (MTPTC), aucun coût associé à cette composante eau potable ne sera imputé au projet touristique Destination Jacmel.

EAUX USÉES

En septembre 2010, la firme d'ingénierie BRL (France), sous mandat du Ministère des Travaux Publics, Transports et Communications d'Haïti (MTPTC) déposait le Plan Directeur pour la Réalisation des Études pour l'assainissement des eaux usées de la ville de Jacmel.

Ce rapport propose l'assainissement de la ville de Jacmel selon deux grands scénarios complémentaires, soit un assainissement collectif des secteurs urbains, et un assainissement individuel pour les secteurs hors centre urbain par l'entremise de latrines.

Le centre-ville fait partie du scénario Assainissement Collectif, ce qui inclut des branchements domiciliaires, un réseau de collecte, un poste de pompage, une conduite de refoulement et un poste de traitement.

À partir des données présentées dans ce rapport, nous décrivons ci-après les principales caractéristiques des infrastructures d'assainissement requis pour assainir le centre-ville.

Réseau de collecte :

Le réseau de collecte prévu est présenté au plan ci dessous. Il comporte notamment :

- a) Réseau de collecte de 218 mètres de conduites DN 160 en pvc sous la rue du Commerce
- b) Réseau de collecte de 196 mètres de conduite DN 160 en pvc sous la rue Ste- Anne
- c) Réseau de collecte de 272 mètres de conduite DN200 en pvc sous la rue Isaac Prado et son prolongement sous la promenade Bord de Mer et ce jusqu'au poste de refoulement La Liberté
- d) Un poste de refoulement de 75 m³/h à l'intersection de la rue Liberté et de la promenade Bord de Mer
- e) Une conduite de refoulement de 400 mètres DN 160 en pvc entre le poste de refoulement et le poste de traitement des eaux usées



- f) Une conduite de refoulement de 65 mètres DN 50 en pvc fixée au Quai
- g) Un poste de traitement anaérobique (technologie DEWATS) de 800 m³/jour (poste de traitement pour l'ensemble de la ville) à être construit à l'intersection de la rue de l'Embouchure et de la Promenade Bord de Mer

Il est évident que, si dans un premier temps, seul le secteur centre-ville historique est assaini par rapport au programme des travaux prévus par le Plan directeur d'assainissement pour l'ensemble de la ville par la DINEPA, les infrastructures de pompage et de traitement seront sur dimensionnées.

Nous faisons l'hypothèse que le Plan directeur d'assainissement sera exécuté simultanément au projet d'alimentation en eau potable.

Sous la maîtrise d'œuvre de la DINEPA, le coût de ces travaux estimés à 1 500 000 \$ devront être financés par le gouvernement dans le cadre du projet Destination Jacmel.

ALIMENTATION ÉLECTRIQUE

L'alimentation électrique de la ville de Jacmel est assurée par une combinaison de l'actuelle centrale thermoélectrique de Jacmel qui se trouve sur la rue Pétion et la petite centrale hydro-électrique Gaillard située à Cayes Jacmel.

La centrale thermoélectrique dispose d'une puissance de 4 650 KW ou 4,65 MW à partir de 3 génératrices de 1 250 KW et d'une génératrice de 900 WW. Un projet d'ajout d'une génératrice de 1 250 KW (projet de la coopération canadienne ACDI) pourrait mener la puissance totale de cette centrale à 5,9MW.



Centrale thermique de Jacmel

Cette centrale est appuyée par la centrale hydroélectrique de 500 KW à Caye-Jacmel.



Centrale hydro-électrique Gaillard à Cayes Jacmel

Une ligne de distribution triphasée alimente le secteur du centre-ville historique. Cette ligne provient de la centrale thermique rue Pétion, se dirige directement au secteur concerné par l'intermédiaire de la rue Isaac Prado, longe la rue Ste-Anne et remonte la rue La Liberté jusqu'à l'intersection de la rue Seymour Pradel.

Toutefois la rue du Commerce n'est pas aussi bien alimentée. Il serait opportun de moderniser la ligne de distribution monophasée existante sur la rue du Commerce par une ligne triphasée assurant une meilleure alimentation pour les commerces et hôtels de cette rue.

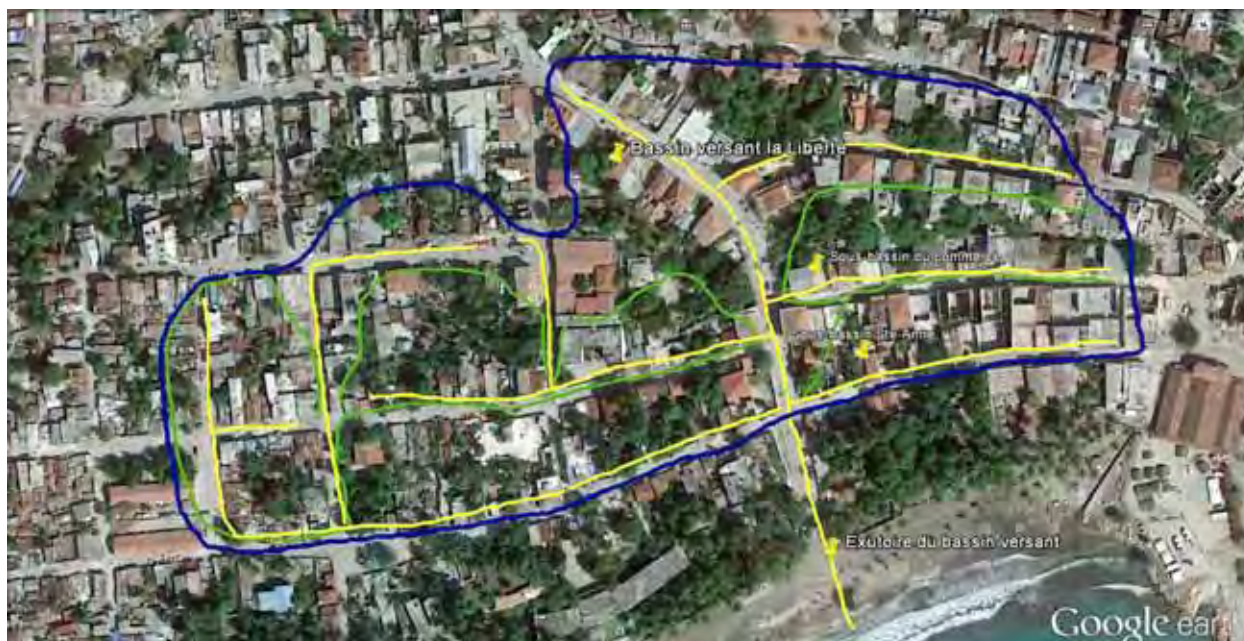
Malgré la présence d'une ligne de distribution moderne, le manque de puissance des centrales et l'absence occasionnelle de "fuel" pour alimenter les génératrices entraînent des délestages réguliers en électricité dans la ville.

À partir de ces constats, nous proposons, ci-après, les principales infrastructures requises pour satisfaire à la demande électrique du centre-ville historique de Jacmel :

- a) Augmentation de la capacité de production de la centrale thermoélectrique de Jacmel par l'ajout d'une génératrice de 1 250 KW;
- b) Amélioration de la performance de la mini-centrale Gaillard par une simple modernisation de certains éléments non-performants pour assurer son potentiel de 500 KW;
- c) Construire une ligne d'alimentation dédiée pour la rue du Commerce et Ste-Anne.
- d) L'alimentation des bâtiments de la Promenade Bord de Mer par une ligne transversale raccordée à la ligne actuelle de la rue Ste-Anne
- e) Prolongement de la ligne d'alimentation Isaac Prado vers le secteur du Quai

Le coût de ces travaux estimés à 650 000\$ devront être financés par le gouvernement dans le cadre du projet Destination Jacmel.

DRAINAGE DES EAUX DE RUISSELLEMENT



Bassin de drainage du collecteur pluvial la Liberté (le bassin versant du collecteur la Liberté est en bleu, les sous-bassins sont en vert et les axes de drainage en jaune)

Le centre-ville

Le drainage du centre-ville de Jacmel (rues Ste-Anne et du Commerce entre autres) fait partie du bassin versant de la rue la Liberté. Un relevé détaillé a été effectué du réseau de drainage actuel permettant d'identifier avec précision les limites de ce bassin versant d'une dimension de 90 000 mètres carrés (0,09 km²) et de ses sous-bassins.

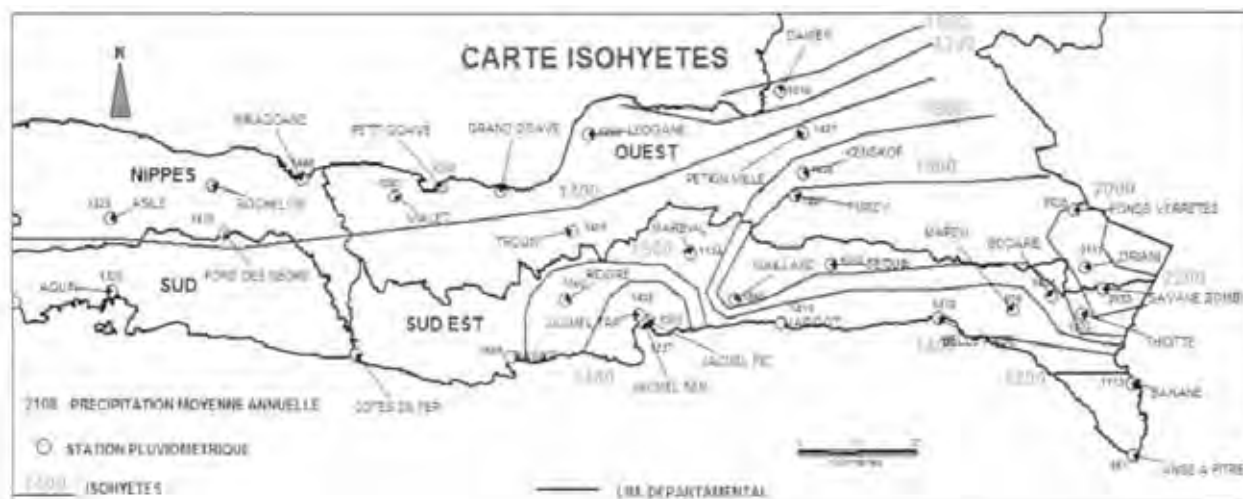
Les sous-bassins des rues du Commerce et Ste-Anne sont pourvus d'un réseau de drainage récent avec de nombreuses grilles de rue bien situées (travaux de drainage effectués lors des travaux d'adoquinage de ces rues). Donc, pour ces deux rues, le réseau de drainage actuel est adéquat mais une grande opération de curage / nettoyage doit y être effectuée.

Toutefois, le collecteur la Liberté mérite une analyse sérieuse. Celui-ci est essentiellement composé d'une conduite de béton circulaire d'un diamètre de 1 mètre et jouit d'une pente dans sa section en aval de 0,007m/m.



Émissaire du bassin la Liberté (diamètre de 1 mètre)

En fonction de sa superficie et des conditions météorologiques typiques de Jacmel, nous avons calculé le débit 50 ans (pas de pertes de vies humaines en cause).



Carte des isohyètes annuelles de la Péninsule Sud y incluant la région de Jacmel. (Source: Plan opérationnel du sud-est UNDP-DINEPA)

De ces isohyètes, il en ressort que la précipitation inter annuelle statistique de Jacmel est de l'ordre de 1 300 millimètres.

On peut calculer que le Q50 serait de l'ordre de 0,25 m³/seconde alors que la capacité de la conduite actuelle est évaluée à 0,80 m³/seconde donc suffisante.

Ainsi, il est considéré qu'aucuns travaux de drainage des rues périphériques au centre-ville touristique ne sont requis (sauf en bord de mer, voir ci-après)

Toutefois, il convient de bien préciser que les calculs précédents ne considèrent pas les cas extrêmes, comme une situation d'ouragan telle que celle que vient de subir Jacmel en novembre 2012 (Sandy), alors que le bas du centre-ville a été inondé durant une journée (au lendemain de l'ouragan, les inondations été passées).

Le Bord de mer

Les travaux en cours d'exécution d'aménagement d'une Promenade sur élevée (boardwalk) bloquent l'écoulement naturel des terrains adjacents à la plage (arrière cour des terrains rue Ste Anne).

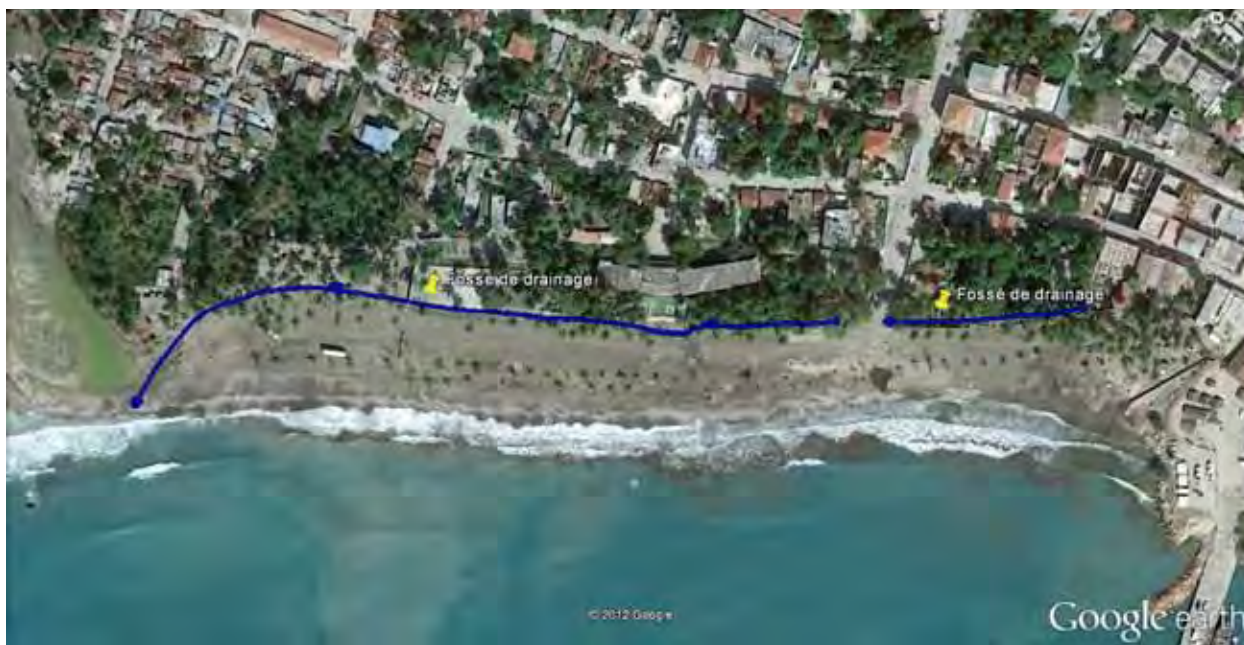


Mur de relèvement de la plage en cours de construction



Drainage bloqué par le relèvement du bord de mer

Il faut donc prévoir un drainage pour régler ce problème d'inondation. Nous proposons la mise en place d'un drain longitudinal situé en amont des travaux de relèvement de la Promenade du bord de Mer.



Emplacement du drain longitudinal

Ce drain totalisant 525 mètres linéaires est composé d'un canal de 60 centimètres par 60 centimètres rempli de gravier 0/40 net. La section est se déversera dans le collecteur la Liberté alors que la section ouest se déverseras à la mer près de la rue de l'Embouchure.

Ces travaux devront être exécutés dans le cadre du projet de construction en cours de la Promenade.

DÉCHETS SOLIDES ET SALUBRITÉ DES LIEUX CENTRE D'ENFOUISSEMENT TECHNIQUE DES DÉCHETS SOLIDES

Une étude d'exécution détaillée d'un centre d'enfouissement technique des déchets solides de la ville de Jacmel a été réalisée en 2010 par le groupement des firmes IBI / Genivar / LGL (Haïti – Canada) pour le compte de l'UTE PRIEB (MEF/MTPTC). Les travaux prévus comporte un site d'enfouissement technique situé à Monchill 2 et plate forme de valorisation des déchets.

Le coût de ces travaux estimés à 1 500 000\$ devront être financés par le gouvernement dans le cadre du projet Destination Jacmel.

NETTOYAGE

L'embouchure de la Grande Rivière de Jacmel et de la rivière des Orangers sert de lieu de déversement des déchets. La mise en place d'un site d'enfouissement sanitaire à Monchill étant prévue à court terme (voir ci-dessus, nous proposons une grande opération de nettoyage pour l'ensemble de la zone plage y incluant l'embouchure des deux rivières, d'autant plus que l'ouragan Sandy a laissé une montagne de débris sur la plage.



Résidus déposés par l'ouragan Sandy

SANTÉ PUBLIQUE

Suite aux dégâts causés par le tremblement de terre de janvier 2010 et notamment à Jacmel, le Ministère de la Santé Publique a initié les démarches pour assurer la reconstruction de l'hôpital de la Ville de Jacmel situé à proximité du secteur historique. Avec l'appui de la Coopération et financement du Japon, les travaux de construction de l'hôpital débuteront en 2013. Il est également prévu, dans le cadre du site de Destination Jacmel, de prévoir un local qui sera aménagé comme Poste / Clinique de Santé pour desservir la clientèle touristique.

SÉCURITÉ PUBLIQUE

Conscient de l'importance stratégique de la Sécurité publique dans le choix d'une destination touristique par les visiteurs, et s'inspirant de l'expérience des autres pays phare au niveau touristique dans la région des Caraïbes telle que la République Dominicaine, le Ministère du Tourisme a amorcé en 2012 la mise en place et un programme de formation d'une Police touristique, qui sera déployée dans les sites de Destination sur le territoire national, dont en première instance à Jacmel.



4. ANALYSE ÉCONOMIQUE ET FINANCIÈRE DU DÉVELOPPEMENT DE « DESTINATION JACMEL »



PLAN ANALYSE ÉCONOMIQUE ET FINANCIÈRE DU DEVELOPPEMENT DE « DESTINATION JACMEL »

REMARQUE IMPORTANTE

L'objectif principal de cette section de l'analyse commerciale est de faire des projections concernant les dépenses liées au tourisme dans les espaces commerciaux de Destination Jacmel. Cette information servira à définir la stratégie commerciale optimale, y compris le développement par phase (combien et quand) afin d'assurer le succès du locataire.

Afin de mettre en oeuvre les plans commerciaux pour Destination Jacmel avec succès et atteindre le potentiel décrit dans ce rapport, tous les autres engagements par les intervenants, ainsi que les engagements en matière de développement, doivent être respectés comme prévu. Cela comprend, sans s'y limiter, les éléments suivants :

- Des efforts de marketing efficaces (organisation de marketing de destinations (OMD))
- Le développement des infrastructures, en particulier :
 - o L'agrandissement de l'aéroport selon les normes internationales
 - o L'approvisionnement en électricité avec ligne réservée
 - o La construction d'infrastructures de distribution de l'eau et d'assainissement, y compris un lieu d'enfouissement technique et une usine d'épuration des eaux
- La mise en place de mesures incitatives permettant de stimuler l'achalandage et la fréquentation dans les hôtels de Destination Jacmel

SECTEUR IMMOBILIER COMMERCIAL : LE REZ-DE-CHAUSSÉE

Introduction

Notre vision pour Destination Jacmel est de rétablir la ville comme destination touristique de calibre international, en positionnant la région en tant que capitale de la créativité des Antilles. Grâce au riche patrimoine culturel de la ville, à sa communauté dynamique d'artisans et à son emplacement sur la plage, Jacmel est idéalement positionnée pour réaliser cette vision et devenir un modèle de développement du tourisme culturel moderne.

Les unités commerciales au rez-de-chaussée devront être soigneusement programmées et les locataires exploitant chaque espace devront être attentivement sélectionnés afin d'atteindre le but collectif qui est de rebâtir les industries artisanales et touristiques à Jacmel. Grâce aux magasins de détail, aux galeries, aux restaurants, aux bars et, plus spécifiquement, aux ateliers, les gens seront inspirés à visiter Jacmel pour y vivre une expérience culturelle authentique et le tourisme redeviendra un moteur d'une importance considérable pour l'économie locale.



Le concept de développement par phase

Jacmel mettra plusieurs années avant de devenir une destination qui pourra attirer le niveau de circulation pédestre et de dépenses requis pour alimenter le rez-de-chaussée immobilier commercial complet de 90 000 pi² prévu pour la région de Destination Jacmel. Ainsi, il est important de procéder au développement par phase des espaces locatifs afin d'aider à assurer le succès continu des locataires. Ceci permettra d'augmenter la fréquentation progressivement avec le temps et de pair avec l'économie locale, permettant ainsi de soutenir la viabilité à long terme des locataires.

Il est essentiel que les locataires soient soutenus et qu'ils réussissent dès le départ, puisque chaque exploitant jouera un rôle crucial sur les premières impressions des visiteurs. Les locataires agissent essentiellement comme ambassadeurs pour la région et joueront un rôle important dans la formation de l'expérience des visiteurs. Il sera important de contrôler l'environnement concurrentiel et de concevoir attentivement les descriptions de l'utilisation commerciale au cours de chaque phase afin de maximiser l'expérience des visiteurs ainsi que le taux de succès des locataires.

Déterminer la composition des locataires

Afin de déterminer la programmation des espaces commerciaux le long de la Rue Ste-Anne et de la Rue du Commerce, il est important de comprendre d'abord les utilisations historiques et la fonctionnalité des espaces existants. Historiquement, le rez-de-chaussée servait principalement pour des usines de production de café et d'huiles essentielles, des entrepôts et des espaces de bureau. Il n'est pas surprenant que ces espaces aient servi à la production et l'entreposage, compte tenu de la profondeur et des grandes dimensions des unités commerciales comparativement aux espaces commerciaux plus variés et de taille plus restreinte que l'on trouve normalement dans les destinations de villégiature.

La programmation du rez-de-chaussée sera cruciale pour attirer les touristes culturels créatifs ciblés et pour préserver le riche patrimoine culturel de l'endroit. Le rez-de-chaussée est représentatif de l'expérience de commerce de détail pour tous les visiteurs et est l'endroit où des souvenirs seront créés. Ce sont les places publiques qui rassemblent les gens, éveillent leurs sens et créent des expériences qui convainquent les touristes de visiter, de rester plus longtemps et de revenir.

Pour Destination Jacmel, il sera important que les visiteurs soient entourés par la créativité des Haïtiens au travail et qu'ils en soient témoins : qu'il s'agisse d'artisans en pleine production, de musiciens s'exécutant sur leurs instruments, d'écrivains peuplant l'imaginaire et d'auteurs de films en plein tournage. Il doit être évident pour toute personne qui se rend à Jacmel qu'il s'agit principalement d'une ville de travailleurs avec une population locale établie, qui de surcroît est aussi un endroit magnifique et intéressant en tant que destination touristique. Voilà ce qui permettra de créer le type d'expériences « authentiques » dont raffolent les touristes de nos jours, et qui fera en sorte que les unités de commerce de détail deviendront viables.

Comme nous l'avons mentionné, Haïti a toujours été reconnue pour la créativité de son peuple. Jacmel ne fait pas l'exception, et avec le temps, elle est devenue une ville remplie d'artisans actifs. Le secteur des artisans haïtiens était autrefois responsable de 20 M\$ en exportations au marché américain.¹ Ce secteur connaît actuellement une renaissance, ce qui représente une occasion exceptionnelle pour les artisans de Jacmel et permettra de créer des expériences locales authentiques auxquelles les visiteurs pourront participer.

Étant donné les défis qu'impliquent la création d'une destination, qui comprend d'attirer les gens à une région qu'il ne visiterait peut-être pas normalement, les unités de commerce de détail devront comprendre un mélange d'espaces de production actifs pour les artisans et de commerces de détail de plus petite taille pour les touristes dans le cadre de la Phase 1.

¹ http://www.aidtoartisans.org/news_and_events/news/clinton_bush_haiti_funding_granted



Pour que les entreprises soient viables dès le départ, il est essentiel que certains locataires aient des sources de revenus autres que le tourisme. Les artisans travaillant dans les espaces de production de Jacmel devront donc encore dépendre de ventes aux États-Unis pour faire des profits. Et par un heureux hasard, le fait d'avoir un espace de production actif constitue l'élément essentiel pour créer une expérience véritablement authentique, culturelle et exceptionnelle pour les touristes se rendant dans la Caraïbe.

L'analyse de développement commercial (ADC)

L'objectif de l'analyse commerciale est de faire des projections quant au nombre de visiteurs et leurs dépenses à Destination Jacmel. Cette étude détaillée des habitudes de dépenses des visiteurs fournit la base pour les projections concernant l'économie commerciale annuelle, qui s'accroîtra au fur et à mesure que le développement progressera, que plus de chambres d'hôtel s'ajouteront et que l'endroit sera l'objet d'une campagne de marketing réussie partout en Haïti, dans les Antilles et au niveau international. Les hypothèses quant au comportement seront éventuellement utilisées pour programmer l'utilisation des espaces commerciaux, selon les besoins du marché ciblé à un jour donné.

Le but fondamental de l'analyse commerciale est de s'assurer que la superficie en pieds carrés développée peut être rentabilisée par les dépenses des visiteurs. Cela implique une prise en compte attentive de la viabilité de chaque locataire dans l'espace commercial prévu. Il permet à l'aménageur de comprendre les coûts de location abordables et l'assistance dont les locataires pourraient avoir besoin au cours des premières années, tandis que l'économie commerciale se développe.

Les résultats

RMEARQUE :
· Tous les chiffres et toutes les projections comprises ici sont estimatifs et servent à déterminer l'économie touristique prévue, le montant viable des loyers et la superficie commerciale rentable en pieds carrés.
· 2. Les hypothèses concernant la rentabilité par pied carré doivent être raffinées davantage par la préparation de pro forma détaillés pour chaque espace commercial, qui pourrait être effectuée au cours des phases subséquentes de ce projet de développement.

Des 89 000 pi² d'espace global au rez-de-chaussée, la Phase 1 comptera environ 34 000 pi² d'espace commercial. Les résultats ci-dessous révèlent que plus de la moitié de la superficie commerciale en pieds carrés devra dépendre d'autres sources de revenus, par exemple l'exportation aux États-Unis de l'artisanat, puisque les dépenses des visiteurs seules ne pourront suffire à rendre un espace de 34 000 pi² rentable. Une partie du rez-de-chaussée sera aussi utilisée pour des services aux visiteurs ne générant pas de revenus, tel que les réceptions dans les hôtels, ce qui vient appuyer les résultats ci-dessous.

Superficie commerciale viable en pieds carrés

Population	2014	2015	2016	2017	2018
Superficie viable pi ² prévue ²	14 474	27 276	39 865	62 054	90 169
Superficie commerciale cumulative en pi ² pour Destination Jacmel	34 210	34 210	54 210	69 210	89 210
Déficit / (Excédent)	(19 735)	(6 933)	(14 345)	(7 156)	960
Développement commercial par phase suggéré pour Destination Jacmel ¹	34 210	-	20 000	15 000	20 000

REMARQUES :

1. La superficie en pieds carrés qui sera développée à Destination Jacmel servira pour des espaces de détail ainsi que des espaces créatifs (de production). Certains espaces seront utilisés pour la production et comme salle d'exposition pour les produits, surtout de l'artisanat, qui seront principalement vendus dans les marchés d'exportation. Ainsi, ces espaces ne dépendront pas exclusivement des dépenses effectuées par les touristes et seront donc viables de manière indépendante. C'est dans cette perspective que plus de 34 000 pi² ont été prévus pour l'année 1, dont seulement 15 000 pi² sont soutenus par les dépenses des visiteurs.
2. L'estimation de la superficie viable en pieds carrés a été calculée selon : (Les ventes estimatives par pied carré pour atteindre la viabilité commerciale). Par exemple, au cours de l'année 1, elle est calculée en utilisant : (3 184 357 \$) / (220 \$) = 14 474 pi². Consulter la page « Ventes des locataires + Tarifs pour les loyers » pour une explication et des renseignements additionnels concernant la moyenne prévue de la superficie viable en pi² de 220 \$.

Économie commerciale annuelle prévue (\$)

Population	2014	2015	2016	2017	2018
Résidents + Communauté de la diaspora					
Visiteurs nationaux	577 680	826 558	1 148 213	1 595 040	2 215 750
Diaspora haïtienne	258 299	369 580	513 403	713 193	880 651
Communauté internationale (domiciliée en Haïti)	209 226	299 366	415 864	577 697	713 340
Total partiel	1 045 204	1 495 504	2 077 479	2 885 930	3 809 741
Plaisance					
Clients dans les hôtels (Destination Jacmel)	1 450 457	2 743 988	3 660 202	6 503 897	10 015 227
Clients dans les hôtels (région de Jacmel)	688 696	1 065 843	1 567 846	2 424 460	3 723 061
Total partiel	2 139 153	3 809 831	5 228 048	8 928 357	13 738 288
Conférences + Petits groupes d'affaires (voyageurs d'affaires)	-	695 484	1 464 684	1 837 512	2 289 234
TOTAL	3 184 357	6 000 819	8 770 211	13 651 799	19 837 264

REMARQUE :

Les dépenses annuelles prévues augmentent de 3 % au fur et à mesure que la région se développe et attire des visiteurs qui effectuent plus de dépenses.

Les chiffres liés à l'estimation de la fréquentation sont indiqués ci-dessous (il est à noter que tous les calculs et toutes les hypothèses utilisés sont inclus plus loin dans le rapport) :

Nombre de visiteurs potentiels par année

Population	2014	2015	2016	2017	2018
Résidents + Communauté de la diaspora					
Visiteurs nationaux	151 857	156 261	160 792	165 455	170 253
Diaspora haïtienne	61 110	62 882	64 706	66 582	68 513
Communauté internationale (domiciliée en Haïti)	49 500	50 936	52 413	53 933	55 497
Plaisance					
Clients dans les hôtels (Destination Jacmel)	32 996	55 095	66 810	107 923	151 081
Clients dans les hôtels (région de Jacmel)	135 780	151 123	164 667	188 619	214 554
Conférences + Petits groupes d'affaires (voyageurs d'affaires)	-	26 309	48 180	52 560	56 940
TOTAL	431 243	502 605	557 567	635 072	716 838

Nombre prévu de visiteurs effectuant des dépenses par année

Population	2014	2015	2016	2017	2018
Résidents + Communauté de la diaspora					
Visiteurs nationaux	11 389	15 821	21 978	30 531	42 412
Diaspora haïtienne	5 093	7 074	9 827	13 651	16 857
Communauté internationale (domiciliée en Haïti)	4 125	5 730	7 960	11 058	13 654
Plaisance					
Clients dans les hôtels (Destination Jacmel)	21 447	39 393	52 546	93 370	143 778
Clients dans les hôtels (région de Jacmel)	10 184	15 301	22 508	34 805	53 448
Conférences + Petits groupes d'affaires (voyageurs d'affaires)	-	8 682	18 284	22 938	28 578
TOTAL	52 238	92 002	133 104	206 354	298 727

L'analyse du développement commercial prévoit que les locataires pourront payer des taux locatifs de 8 %² des ventes brutes. Au cours de l'année 1, si l'on tient compte des ventes attendues par pied carré par locataire et de l'espace prévu, cela équivaldrait à un taux de loyer abordable de 7,35 \$ du pi² par année (il est à noter que ce loyer est moins élevé que le loyer commercial moyen dans le noyau urbain de Jacmel).

2 Selon les normes nord-américaines, il est établi que les entreprises commerciales peuvent en général payer un loyer représentant 10 à 12 % des ventes brutes. Étant donné les défis que posent l'établissement et l'exploitation d'un commerce en Haïti, et donc de la nécessité d'aider à attirer et à maintenir des locataires commerciaux, il est suggéré que les locataires à Destination Jacmel déboursent 8 % de leurs ventes brutes pour les frais de location.

Au début, il sera important pour les locataires de recevoir un appui par l'intermédiaire de loyers gratuits ou d'options de financement. Les frais d'exploitation dans les destinations éloignées sont souvent plus élevés compte tenu des frais de transport et des défis associés à la recherche, à la formation et à la rétention du personnel. Il ne serait pas réaliste de penser que les locataires pourraient se permettre de déboursier à la fois les frais d'aménagement et de démarrage ainsi que les fonds de roulement nécessaires, y compris les frais de loyer bruts de 7,35 \$ du pied carré.

ORIENTATION SUR LE SITE

Le site de Destination Jacmel

Destination Jacmel comprend le centre-ville, qui est le noyau pédestre de la ville balnéaire de Jacmel. Ce projet de développement se concentre spécifiquement sur la revitalisation du district historique situé autour de la Rue du Commerce et de la Rue Ste-Anne. Le redéveloppement de ces rues sera un ajout aux projets de développement touristiques parallèles initiés dans la ville de Jacmel et dans le département Sud-Est en Haïti.

Jacmel a longtemps été la destination touristique prééminente d'Haïti, et son patrimoine et sa culture uniques sont reconnus partout dans le monde. Le développement de Destination Jacmel, de pair avec d'importants projets de promotion et d'établissement de la marque au niveau mondial, est conçu pour mettre en valeur la culture authentique de Jacmel et attirer des touristes créatifs locaux, régionaux et internationaux prêts à dépenser des sommes d'argent plus importantes.

Des travaux de mise à niveau sont en cours à l'aéroport local afin de pouvoir accueillir des vols commerciaux internationaux. La route reliant Port-au-Prince à Jacmel est l'une des meilleures en Haïti, facilitant l'accès aux résidents ainsi qu'aux visiteurs d'affaires qui s'y rendent pour le week-end.

Jacmel est situé à 20 minutes en avion et à 2 à 3 heures de route de Port-au-Prince; Port-au-Prince est à 50 minutes en avion de Santo Domingo, en République dominicaine et à 1,5 heure en avion de Miami.

Destination Jacmel regroupe ce qui est sans contredit la propriété immobilière la plus prisée dans tout Jacmel — le centre historique au bord de la mer. Veuillez consulter la page suivante pour une vue aérienne de l'emplacement de Destination Jacmel.



Vue aérienne : Destination Jacmel



Édifices du centre historique de Destination Jacmel inclus dans le redéveloppement futur

L'ENGAGEMENT DU GOUVERNEMENT HAÏTIEN ENVERS JACMEL

Le gouvernement d'Haïti s'est engagé à investir à Jacmel afin de garantir que la ville historique devienne une destination touristique importante aux Antilles. À ce jour, le gouvernement s'est engagé envers les investissements suivants pour Jacmel :

· La construction d'une promenade comprenant un théâtre de plein air	3 \$ M
· La reconstruction de l'Hôtel Jacmelienne	5,5 \$ M
· Un centre des congrès pouvant accueillir 800 personnes	2,5 \$ M
· La place publique Panamericana	1 \$ M
· La restauration des façades de la Rue du Commerce (édifices du quartier des artisans)	1,5 \$ M
· L'agrandissement de l'aéroport (+ 1700 m) et mise à niveau	13 \$ M
· La gestion des services d'assainissement et du site d'enfouissement	2 \$ M
· La protection des rivières contre les inondations	5 \$ M
· Une usine d'épuration des eaux (centre historique)	1,5 \$ M
· Un système d'eau potable (noyau urbain de Jacmel) / DINEPA	14 \$ M
· Amélioration de la distribution de l'énergie	0,5 \$ M
Total des engagements à ce jour	49,5 \$ M

Comme il est indiqué ci-dessus, une portion importante des fonds du gouvernement sera investie dans l'amélioration des infrastructures locales. Afin que Jacmel puisse devenir une destination touristique internationale, il est essentiel d'atteindre les normes internationales dans des domaines clés comme les services sanitaires et la distribution d'eau potable. Des plans ont été développés pour les infrastructures suivantes :

- Un site d'enfouissement : un plan complet pour l'enlèvement et le compostage des ordures, qui fonctionnera comme pour toute ville nord-américaine. Le site pour la collecte des ordures est déjà sélectionné et est prêt pour la construction.

- L'évacuation des eaux de ruissellement. Remarque : les travaux relatifs au système d'évacuation ont débuté il y a plusieurs années, mais ne sont pas encore terminés afin d'inclure des travaux rivaux de protection contre les risques d'inondation (provoqués par les tempêtes)
- L'usine d'épuration des eaux. Une étude a été effectuée sur ce sujet et les travaux pourraient débuter.

Une coentreprise sera établie selon le modèle du partenariat public-privé afin de garantir les fonds nécessaires pour l'entretien de tous ces services pour Destination Jacmel. La coentreprise regroupera tous les intervenants de Destination Jacmel afin d'assurer une représentation et une implication équitables de l'état, des gouvernements nationaux et locaux, des propriétaires locaux et des investisseurs privés. Chaque partie représentée investira dans la coentreprise, de sorte qu'une source constante de fonds soit disponible pour l'entretien de tous les services requis pour Jacmel.

PLANS COMMERCIAUX

Phase 1 de Destination Jacmel : L'espace immobilier commercial

La Phase 1 de Destination Jacmel sera développée au cours des deux premières années du projet et comprendra 34 000 pi² d'espace d'immobilier commercial. Cette phase se concentrera sur les édifices à proximité du centre de congrès de 800 personnes ainsi que du parc et de l'espace de performance publics.



Phase 1 : Aménagement des catégories

La programmation de la Phase 1 est la suivante :



Destination Jacmel : Vision commerciale

L'aménagement des catégories présenté à la page précédente a été développé suite à une étude soignée de la nécessité pour des espaces commerciaux de production et touristiques, la circulation pédestre prévue selon l'emplacement des hôtels, de l'espace public et du centre de congrès, et du comportement des groupes de visiteurs ciblés.

Les espaces de restauration ont été idéalement localisés afin de donner sur les places publiques ou sur les cours intérieures disposant de terrasses. Cela procurera une zone d'animation très nécessaire au cours de la journée et en soirée. Les restaurants et les bars seront les principales attractions pour les gens des régions avoisinantes, et souvent, les principales raisons pour lesquelles la population locale reviendra.

Des groupes musicaux s'exécuteront dans les bars de Destination Jacmel, ce qui procurera un environnement pratique dans lequel les musiciens locaux pourront développer leurs performances sur scène, tout en divertissant la population locale ainsi que les visiteurs. Avec le temps, la scène sera partagée avec des artistes de renom, en visite afin d'agir comme mentor pour les musiciens locaux et pour renouer avec leurs racines. L'espace de boulangerie disposera de petites vitrines servant des pains et pâtisseries frais du four, tandis qu'un plus grand espace à l'arrière offrira la majeure partie de l'espace nécessaire à un programme de ventes rurales, dont le but est de fournir aux femmes des emplois sécuritaires.

Plus de la moitié de la Phase 1 sera composée d'ateliers de travail et d'espaces pour la formation professionnelle où des artisans travaillant avec le papier mâché, la corne, le métal, l'argile, le bois, la pierre, les tissus et le cuir se rassembleront pour apprendre, concevoir et produire des produits pour le marché international. Le marketing et la vente de ces produits mettront en valeur les talents de création que l'on retrouve à Jacmel et attireront les visiteurs à la recherche d'une expérience culturelle authentique. Les articles produits ne seront pas des pièces d'artisanat caractéristiques des Antilles ni des babioles pour les touristes, mais s'adresseront à un marché plus sophistiqué.

Il y aura un espace de vente de détail très bien organisé, présentant les travaux de tous les artisans locaux et servant à la fois de salle d'exposition pour les acheteurs et les designers internationaux. Les designers viendront de partout dans le monde pour trouver de l'inspiration, pour créer et pour agir comme mentor aux artisans. Les visiteurs pourront aussi suivre des cours sur la manière de confectionner des vases en papier mâché ou suivre des cours de céramique à des moments bien précis au cours de l'année.

La composition des locataires durant la Phase 1 de Destination Jacmel, ainsi que le détail complet des édifices, de la superficie en pieds carrés et de l'utilisation prévue des espaces commerciaux, est incluse dans les pages suivantes.

Unité de commerce de détail	Utilisation par le locataire	Rez-de-chaussée pi²
Phase 1		
22	Atelier	1 863
61	Atelier	1 783
62	Atelier	1 783
Total partiel		5 430
39	Espaces verts/publics	1 102
36	École des artisans	2 030
37	École des artisans	1 242
44	École des artisans	3 661
45	École des artisans	1 078
46	École des artisans	1 882
Total partiel		10 996
38	Galerie d'art	4 469
63	Boutique	-
Total partiel		4 469
23	Pizzeria	1 077
40	Resto	2 084
42	Café / Boulangerie	1 044
65	Resto-bar	3 718
Total partiel		7 922
43	Centre d'affaires	3 352
Total partiel		3 352
41	À déterminer	-
64	À déterminer	2 041
Total partiel		2 041
TOTAL – Espace commercial Phase 1		34 210
60	Hôtel - 20 chambres	8 853



ANALYSE DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

Afin de faire des projections concernant l'économie touristique de Destination Jacmel, il est essentiel de déterminer en premier lieu :

- Qui viendra?
- Quelles sont leurs habitudes de dépenses?
- À quelle fréquence viendront-ils effectuer des dépenses à Destination Jacmel? Autrement dit, quel est le taux d'attraction prévu?

Afin de faire des projections concernant l'économie touristique de Destination Jacmel, il est essentiel de déterminer en premier lieu :

En combinant ces éléments, on obtient les données nécessaires pour faire une projection concernant les dépenses commerciales et pour comprendre la viabilité à long terme des locataires. Avec ces renseignements ainsi qu'une compréhension réaliste du niveau de ventes par pied carré nécessaire à la réussite des locataires, il est possible de faire une estimation concernant la superficie rentable en pieds carrés. Ces renseignements deviendront par la suite des outils pratiques pour comprendre comment procéder au développement par phase du projet et/ou identifier les besoins en ce qui a trait à la programmation. Le fait d'examiner les données sur les dépenses permettra aussi à l'aménageur de comprendre à quel montant établir les loyers ou encore quel soutien doivent figurer au budget pour s'assurer de répondre aux besoins des clients. Au départ, l'aménageur doit souvent faire des concessions aux locataires, puisqu'il y a des services de base et des normes à rencontrer pour qu'un visiteur décide de rester et, idéalement, de revenir.

Les visiteurs

Tout d'abord, il est important de comprendre pour qui nous voulons créer cette destination. Comprendre le marché cible est une étape critique pour estimer non seulement le nombre de visiteurs, mais aussi pour déterminer l'expérience qu'ils veulent vivre. Comme il est indiqué précédemment, le marché cible pour Destination Jacmel comprend :

- Les résidents + la communauté de la diaspora
 - Les Haïtiens eux-mêmes
 - Les Haïtiens de la diaspora
 - La communauté internationale (domiciliée en Haïti)
- Les voyageurs de plaisance internationaux
 - Les visiteurs de la région des Antilles
 - Les créatifs internationaux
- Les congrès et les petits groupes d'affaires (voyageurs d'affaires)

Total estimatif de la circulation pédestre

Afin d'établir le total estimatif de la circulation pédestre, chaque groupe de visiteurs a été analysé séparément. La circulation pédestre sera gouvernée essentiellement par les congés, les célébrations et les événements locaux. Les événements populaires tels le Carnaval (Mardi gras) en février et la Journée de Jacmel en mai, feront l'objet de publicité partout en Haïti et à l'étranger afin d'attirer de nouveaux touristes. Ces événements attirent déjà beaucoup de touristes à Jacmel, et donc le redéveloppement de la ville combiné à des campagnes de marketing réussies, ne feront qu'augmenter l'afflux.

Des explications concernant la manière d'établir les projections concernant la fréquentation par les résidents et par la communauté de la diaspora sont données ci-dessous :

Haïtiens locaux : Selon les données estimatives de la Banque Mondiale pour 2011, la population d'Haïti s'élève à environ 10,1 millions d'habitants. On suppose que 1 % de la population d'Haïti est à l'aise financièrement et a les moyens de voyager. On suppose que 15 % d'entre eux voyagent au pays tous les ans, puisqu'il est bien connu que les résidents quittent Port-au-Prince la plupart des week-ends. On peut s'attendre à ce que ce groupe séjourne en moyenne deux jours à la fois et qu'il vienne cinq week-ends par année. Cela fait environ 152 000 jours-visiteurs au cours de l'année 1.

Haïtiens de la diaspora : La communauté haïtienne de la diaspora internationale s'élève à environ deux millions de personnes, dont environ 260 000 d'entre eux reviennent visiter Haïti tous les ans. Destination Jacmel plaira à un nouveau marché au sein de la diaspora — ceux qui désirent prendre leurs vacances au pays et pas seulement rendre visite à leur famille. Des deux millions d'Haïtiens de la diaspora, on s'attend à ce qu'au moins 1 % soit intéressé à visiter Jacmel, ce qui équivaut à 20 000 visites. La durée prévue du séjour est de trois jours. Cela fait un total de 61 000 jours-visiteurs au cours de l'année 1.

La communauté internationale (domiciliée en Haïti) : environ 55 000 expatriés vivent et travaillent en Haïti.
³ On estime qu'environ 10 % de cette population visitera Jacmel trois fois par année et séjournera trois jours à chacune de ces visites. Ces visiteurs s'y rendraient probablement durant le Carnaval, la Journée de Jacmel et un autre congé ou une autre célébration à Jacmel. Cela fait environ 50 000 jours-visiteurs potentiels au cours de l'année 1.

Finalement, le nombre de jours-visiteurs potentiels pour les résidents d'Haïti et de la communauté de la diaspora, selon les hypothèses mentionnées précédemment, est calculé de la manière suivante :

Visiteurs non hébergés à l'hôtel	2014	2015	2016	2017	2018
Visiteurs nationaux	151 857	156 261	160 792	165 455	170 253
Diaspora haïtienne	61 110	62 882	64 706	66 582	68 513
Communauté internationale (domiciliée en Haïti)	49 500	50 936	52 413	53 933	55 497

3 Selon PBS, environ 50 000 Américains vivaient en Haïti avant le tremblement de terre. Ce nombre a été augmenté de 10 % pour tenir compte des autres nationalités et de l'arrivée de travailleurs humanitaires (pondéré par le nombre de décès et de travailleurs présents avant le tremblement de terre qui ont quitté). http://www.pbs.org/newshour/bb/weather/jan-june10/haiti2_01-15.html

Les hypothèses relatives aux vacanciers et aux voyageurs d'affaires étaient toutes gouvernées par (le nombre de chambres d'hôtel offert par année par catégorie) x (l'occupation moyenne pour la région) x (le nombre moyen de personnes par chambre d'hôtel par nuit). Les hypothèses sont les suivantes :

REMARQUES :	2015	2015	2016	2017	2018
Nombre moyen de clients/chambre :	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6
Taux de fréquentation moyen des hôtels :	50 %	53 %	55 %	60 %	65 %
Nombre de jours / année de disponibilité des hôtels pour les clients :	365	365	365	365	365

Sources : Selon les statistiques obtenues par Smith Travel Research, les taux de fréquentation dans les Antilles étaient de 69,5 % en 2011. Nous employons ici un chiffre plus conservateur.

À l'aide des hypothèses ci-dessus et du calendrier de construction des hôtels à la page suivante, le nombre potentiel de visiteurs de plaisance et d'affaires dans les hôtels de Destination Jacmel s'élève à :

Catégorie d'emplacement des hôtels	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de chambres					
Destination Jacmel	113	178	208	308	398
Centre des congrès	-	85	150	150	150
Région de Jacmel	465	488	513	538	565
Total partiel	578	751	871	996	1 113
Nombre de clients par jour					
Destination Jacmel	90	151	183	296	414
Centre des congrès	-	72	132	144	156
Région de Jacmel	372	414	451	517	588
Total partiel	462	637	766	956	1 158
Nombre de clients par année					
Destination Jacmel	32 996	55 095	66 810	107 923	151 081
Centre des congrès	-	26 309	48 180	52 560	56 940
Région de Jacmel	135 780	151 123	164 667	188 619	214 554
Potentiel de visiteurs	168 776	232 527	279 657	349 102	422 575

Un calendrier de construction des hôtels indiquant le nombre de chambres qui sera offert à Destination Jacmel même et dans la région de Jacmel est présenté ci-dessous :

Nom	2014	2015	2016	2017	2018
Hôtels situés à Destination Jacmel					
Carrefour Colin (bientôt)	-	20	20	20	20
Hôtel Florita	8	8	8	8	8
Hôtel la Jacmélienne	30	30	30	30	30
Le Village de Port Jacmel (Capponi)	-	45	45	45	45
Hôtels situés à Destination Jacmel					
Centre des congrès	-	85	150	150	150
Centre historique Destination Jacmel	75	75	105	205	295
Nouveaux hôtels Destination Jacmel	75	160	255	355	445
Total partiel	113	263	358	458	548
Hôtels de la région de Jacmel					
Hôtel Air	7	7	8	8	9
Auberge du Millénaire	12	13	13	14	15
Cascade Auberge	7	7	8	8	9
Centre Social la Combite (dortoir)	3	3	3	3	4
Cyvadier Plage	25	26	28	29	30
Hôtel Eco	28	29	31	32	34
Hôtel Guevelt	10	11	11	12	12
Gîte Guys	10	11	11	12	12
Hôtel de la Place	16	17	18	19	19
Hôtel le Rendez-vous	10	11	11	12	12
Hôtel villa Monica	12	13	13	14	15
Indian Rock	10	11	11	12	12
Hôtel Kabic beach	11	12	12	13	13
Complexe Kosea (bungalows)	3	3	3	3	4
Club Hôtel Le village	15	16	17	17	18
Hôtel Le Viya	8	8	9	9	10
Hôtel Loving Light	30	32	33	35	36
Hôtel Marabou	30	32	33	35	36
Hôtel Ozana	17	18	19	20	21
Paradis N. Club	7	7	8	8	9
Gîte Paradise	12	13	13	14	15
Hôtel Peace of Mind	32	34	35	37	39
Père l'Éternel	7	7	8	8	9
Appart. Rweguens	17	18	19	20	21
Hôtel Saint-Christophe	18	19	20	21	22
Hôtel Union	15	16	17	17	18
Cap Lamandou	32	34	35	37	39

Nom	2014	2015	2016	2017	2018
Auberge la Visite (ou de Seguin)	4	4	4	5	5
La colline enchantée	32	34	35	37	39
Auberge du Mont Saint-Jean	25	26	28	29	30
Total partiel	465	488	513	538	565
TOTAL	578	751	871	996	1 113

Total potentiel des visites à Destination Jacmel

Le tableau ci-dessous présente le total potentiel des fréquentations à Jacmel, qui est considérablement plus élevé que le nombre de personnes qui se rendront véritablement visiter la ville et **y effectuer des dépenses**. Une section subséquente du rapport sur l'attraction commerciale tiendra compte du véritable nombre de personnes effectuant des dépenses sur les lieux.

Nombre de visiteurs potentiels par année

Population	2014	2015	2016	2017	2018
Résidents + Communauté de la diaspora					
Visiteurs nationaux	151 857	156 261	160 792	165 455	170 253
Diaspora haïtienne	61 110	62 882	64 706	66 582	68 513
Communauté internationale (domiciliée en Haïti)	49 500	50 936	52 413	53 933	55 497
Plaisance					
Clients dans les hôtels (Destination Jacmel)	32 996	55 095	66 810	107 923	151 081
Clients dans les hôtels (région de Jacmel)	135 780	151 123	164 667	188 619	214 554
Conférences + Petits groupes d'affaires (voyageurs d'affaires)	-	26 309	48 180	52 560	56 940
TOTAL	431 243	502 605	557 567	635 072	716 838

Visiteurs potentiels par jour

Population	2014	2015	2016	2017	2018
Résidents + Communauté de la diaspora					
Visiteurs nationaux	416	428	441	453	466
Diaspora haïtienne	167	172	177	182	188
Communauté internationale (domiciliée en Haïti)	136	140	144	148	152
Plaisance					
Clients dans les hôtels (Destination Jacmel)	90	151	183	296	414
Clients dans les hôtels (région de Jacmel)	372	414	451	517	588
Conférence + Petits groupes d'affaires (voyageurs d'affaires)	-	72	132	144	156
TOTAL	1 181	1 377	1 528	1 740	1 964

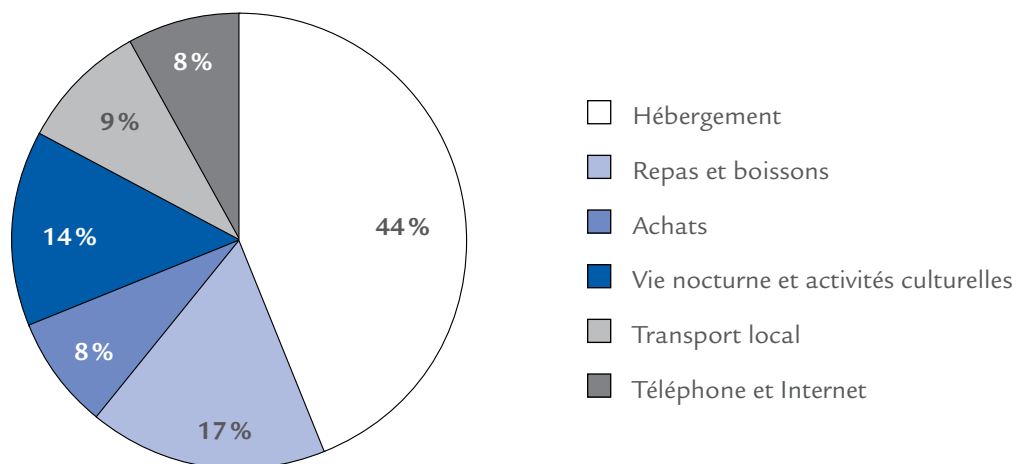
Habitudes de dépenses

Afin de faire une projection relative à l'économie de Destination Jacmel et de comprendre quelle superficie en pieds carrés sera rentable, il est essentiel de comprendre les habitudes de dépenses du groupe de visiteurs ciblé. Ainsi, une étude a été effectuée sur les habitudes de dépenses de divers touristes, y compris :

- Le voyageur d'écoaventure
- Les voyageurs dans des marchés comparables, dont le Brésil, la République dominicaine, Aruba, la Jamaïque et la Gambie

Une analyse des touristes d'aventure dans la région des Antilles et ailleurs dans le monde, à la recherche d'expériences culturelles locales, a été effectuée pour faire une projection quant aux habitudes de dépenses prévues pour les visiteurs à Destination Jacmel. Cette étude a établi que les visiteurs dépensaient environ 170 \$ par jour par personne, y compris l'hébergement.⁴ Les touristes aux Antilles dépensaient leur argent dans les catégories suivantes :

Dépenses des clients dans les hôtels par catégorie



En appliquant cette répartition aux dépenses globales de chaque visiteur (170 \$ par jour), il a été possible de déterminer les montants dépensés par clients dans les hôtels selon les catégories commerciales, y compris les repas et les boissons, les achats, la vie nocturne et les événements culturels. Compte tenu du fait qu'un visiteur d'affaires dépense plus qu'un visiteur de plaisance moyen (puisque'il ne dépense pas son argent) et que les résidents et les membres de la diaspora dépenseront un peu moins, les dépenses quotidiennes de ces visiteurs ont été appliquées en tant que rapport des dépenses connues pour les clients des hôtels.

Cette analyse des dépenses montre une moyenne prévue des dépenses commerciales quotidiennes de 61 \$ par personne, pour tous les groupes de visiteurs. Veuillez consulter la page suivante pour une répartition et une explication de cette analyse.

⁴ <http://www.slideshare.net/ChristinaHeyniger/adventure-traveler-statistics>

Cette analyse des dépenses montre une moyenne prévue des dépenses commerciales quotidiennes de 61 \$ par personne, pour tous les groupes de visiteurs. Veuillez consulter la page suivante pour une répartition et une explication de cette analyse.

L'attraction commerciale

Afin d'estimer combien de visiteurs potentiels à Jacmel viendront vraiment dépenser leur argent et appuyer l'économie locale, il est nécessaire de déterminer le taux d'attraction des dépenses, qui indique combien de fois une catégorie de visiteurs donnée effectuera des dépenses localement. Le taux d'attraction est déterminé par : (le nombre de visiteurs ciblés potentiels à Jacmel) x (la corrélation des dépenses par groupe) x (le taux d'attraction prévu).

Le taux d'attraction n'est pas une science, c'est plutôt une façon de comprendre le comportement de chaque groupe et les autres offres dans la région. L'analyse détaillée se penche sur chaque type de visiteurs et examine la durée de leur séjour, la probabilité qu'ils viennent et combien de fois ils viendront durant leur séjour. Avec le temps, au fur et à mesure que l'offre en matière d'expériences de vente de détail et d'événements augmentera au sein du développement, les taux d'attraction augmenteront aussi. Le résumé des résultats est présenté ci-dessous :

Taux d'attraction prévus pour les dépenses

Population	2014	2015	2016	2017	2018
Résidents + Communauté de la diaspora					
Visiteurs nationaux	8 %	10 %	14 %	18 %	25 %
Diaspora haïtienne	8 %	11 %	15 %	21 %	25 %
Communauté internationale (domiciliée en Haïti)	8 %	11 %	15 %	21 %	25 %
Plaisance					
Clients dans les hôtels (Destination Jacmel)	65 %	72 %	79 %	87 %	95 %
Clients dans les hôtels (région de Jacmel)	8 %	10 %	14 %	18 %	25 %
Conférences + Petits groupes d'affaires (voyageurs d'affaires)	30 %	33 %	38 %	44 %	50 %

Tous ces renseignements sont ensuite appliqués au nombre potentiel de visiteurs afin de comprendre le nombre de personnes qui viendront réellement effectuer des dépenses à Destination Jacmel tous les ans. Les résultats obtenus sont :

Nombre prévu de visiteurs effectuant des dépenses par année

Population	2014	2015	2016	2017	2018
Résidents + Communauté de la diaspora					
Visiteurs nationaux	11 389	15 821	21 978	30 531	42 412
Diaspora haïtienne	5 093	7 074	9 827	13 651	16 857
Communauté internationale (domiciliée en Haïti)	4 125	5 730	7 960	11 058	13 654
Plaisance					
Clients dans les hôtels (Destination Jacmel)	21 447	39 393	52 546	93 370	143 778
Clients dans les hôtels (région de Jacmel)	10 184	15 301	22 508	34 805	53 448
Conférences + Petits groupes d'affaires (voyageurs d'affaires)	-	8 682	18 284	22 938	28 578
TOTAL	52 238	92 002	133 104	206 354	298 727

Le résultat net : L'économie commerciale + la viabilité des locataires

Compte tenu des niveaux de visiteurs attendus, des taux d'attraction et des montants estimatifs des dépenses, l'économie commerciale ci-dessous a été projetée pour Destination Jacmel.

Économie commerciale annuelle prévue (\$)

Population	2014	2015	2016	2017	2018
Résidents + Communauté de la diaspora					
Visiteurs nationaux	577 680	826 558	1 148 213	1 595 040	2 215 750
Diaspora haïtienne	258 299	369 580	513 403	713 193	880 651
Communauté internationale (domiciliée en Haïti)	209 226	299 366	415 864	577 697	713 340
Plaisance					
Clients dans les hôtels (Destination Jacmel)	1 450 457	2 743 988	3 660 202	6 503 897	10 015 227
Clients dans les hôtels (région de Jacmel)	688 696	1 065 843	1 567 846	2 424 460	3 723 061
Conférences + Petits groupes d'affaires (voyageurs d'affaires)	-	695 484	1 464 684	1 837 512	2 289 234
TOTAL	3 184 357	6 000 819	8 770 211	13 651 799	19 837 264

Dépenses quotidiennes prévues par personne (\$)

REMARQUES :

1. Les dépenses estimatives pour les clients de plaisance dans les hôtels sont calculées selon les dépenses quotidiennes moyennes estimatives des touristes d'écoaventure au Brésil, soit 171 \$.
2. Les proportions relatives des dépenses dans les catégories pertinentes pour tous les visiteurs dans le DR ont été utilisées pour effectuer la répartition des dépenses.
3. Les dépenses sont réparties entre les « Dépenses commerciales locales », dont les chiffres sont utilisés pour le calcul de l'économie locale dans ce rapport et les « Autres dépenses locales », dont les chiffres ne sont pas inclus dans le calcul de l'économie locale.
4. Avec un taux quotidien moyen de 120 \$ et une moyenne prévue de 1,6 clients / chambre, les dépenses quotidiennes pour l'hébergement par personne ont été calculées à 75 \$ ($120\$ / 1,6 = 75 \$$ par personne).
5. Consulter les « Données comparatives sur les dépenses par visiteur » pour connaître les sources et la répartition pour ces catégories de dépenses ainsi que pour d'autres catégories.
6. Puisque les données sur le comportement en matière de dépenses pour les catégories de visiteurs autres que la plaisance ne sont pas facilement accessibles, les dépenses pour ces groupes ont été calculées en tant que rapport des dépenses des clients de l'hôtel, présentées dans la colonne « Rapport des dépenses ».

Population	Rapport des dépenses	Dépenses commerciales locales				Autres dépenses locales			Total
		Repas et boissons	Achats	Vie nocturne et activités culturelles	Total partiel des dépenses commerciales	Hébergement	Transport local	Téléphone et Internet	
Résidents + Communauté de la diaspora									
Visiteurs nationaux	75 %	22	11	17	51	-	11	10	72
Diaspora haïtienne	75 %	22	11	17	51	-	11	10	72
Communauté internationale (domiciliée en Haïti)	75 %	22	11	17	51	-	11	10	72
Plaisance									
Clients dans les hôtels (Destination Jacmel)	100 %	30	15	23	68	75	15	13	171
Clients dans les hôtels (région de Jacmel)	100 %	30	15	23	68	75	15	13	171
Conférences + Petits groupes d'affaires (voyageurs d'affaires)	115 %	34	17	27	78	86	17	15	197
Moyenne pondérée: Dépenses commerciales quotidiennes					61				

Si l'on estime qu'un locataire doit générer environ 220 \$⁵ en ventes au pied carré, cette information a été appliquée à la compréhension de la superficie en pieds carrés pouvant être rentabilisée et au calendrier de développement par phase suggéré.⁶ On obtient ce qui suit :

Superficie commerciale viable en pieds carrés

Population	2014	2015	2016	2017	2018
Superficie viable pi ² prévue ²	14 474	27 276	39 865	62 054	90 169
Superficie commerciale cumulative en pi ² pour Destination Jacmel	34 210	34 210	54 210	69 210	89 210
Déficit / (Excédent)	(19 735)	(6 933)	(14 345)	(7 156)	960
Développement commercial par phase suggéré pour Destination Jacmel ¹	34 210	-	20 000	15 000	20 000

Le tableau ci-dessus suggère que, sur la base des dépenses commerciales projetées, les années 1 à 4 offriront une superficie commerciale en pieds carrés trop grande et que les locataires ne pourront survivre. Étant donné la stratégie et la vision commerciale, ces données semblent exactes puisqu'il est prévu que la moitié des espaces de la Phase 1 sera composée d'espaces de production qui dépendent d'autres sources de revenus, telles que la vente de produits d'artisanat aux États-Unis ou les ventes rurales de pains et de pâtisseries.

De plus, la stratégie de Destination Jacmel, qui veut mettre en valeur une ville véritable et productive, est appuyée par les résultats de l'analyse du développement commercial ci-dessus.

Le locataire

Selon la Chambre de commerce de Jacmel, les loyers varient entre 6 et 10 \$ du pied carré par année. Avec le temps, au fur et à mesure que le centre de congrès et les hôtels alimentent un achalandage important aux commerces, il est prévu que les locataires de Destination Jacmel puissent payer des loyers plus élevés que ceux du marché actuel. Cependant, ces locataires pionniers devront aussi répondre aux normes commerciales de Destination Jacmel, ce qui exigera que les exploitants conçoivent soigneusement leurs espaces et qu'ils effectuent des investissements initiaux plus importants pour l'aménagement.

5 · Selon les normes nord-américaines, une entreprise commerciale doit avoir un chiffre d'affaires de 250 à 300 \$ du pi² en ventes brutes.
 · Étant donné les économies importantes liées à l'exploitation d'un commerce en Haïti, avec des économies en matière de coûts de main-d'œuvre et pour les services publics, combinés à un coût de la vie moins élevé.
 · On suppose qu'un locataire commercial à Destination Jacmel serait rentable avec ce montant estimatif.
 · Ce montant estimatif est utilisé pour déterminer la superficie en pieds carrés rentables projetés selon l'économie commerciale projetée totale / 220 \$.

6 Les superficies estimatives rentables en pieds carrés prévues ont été déterminées de la manière suivante : (L'économie commerciale annuelle projetée) / (Les ventes moyennes projetées par pied carré pour les locataires commerciaux à Destination Jacmel). Par exemple, au cours de l'année 1, ils ont été déterminés selon les chiffres suivants : (3 184 357 \$) / (220 \$) = 14 474 pi².



Sans la promesse d'un achalandage très important au cours des premières années, il est réaliste de penser à offrir un partenariat impliquant un soutien du type :

- Loyer gratuit
- Budgets incitatifs aux locataires (un budget par pied carré consenti à l'exploitant pour l'aider avec les coûts d'aménagement)
- Un programme pour les exploitants, comprenant des dépenses en capital et des budgets de fonds de roulement au démarrage.

Tarifs pour les loyers

L'analyse du développement commercial a établi que les locataires pouvaient se permettre des tarifs de loyers de 8 % des ventes brutes.⁷ Au cours de la première année, selon les ventes attendues par pied carré par locataire et la superficie prévue en pieds carrés, ce pourcentage équivaldrait à un tarif abordable de 7,35 \$ du pi², par année.

Au début, il sera important pour les locataires de recevoir un appui par l'intermédiaire de loyers gratuits ou d'options de financement. Les frais d'exploitation dans des destinations éloignées sont souvent plus élevés compte tenu des frais de transport et des défis associés à la recherche, à la formation et à la rétention du personnel. Il ne serait pas réaliste de penser que les locataires pourraient se permettre de déboursier à la fois les frais d'aménagement et de démarrage ainsi que les fonds de roulement nécessaires, y compris les frais de loyer brut de 7,35 \$ du pied carré.

⁷ Selon les normes nord-américaines, il est établi que les entreprises commerciales peuvent en général payer de 10 à 12 % des ventes brutes en frais de loyer. Étant donné les défis que posent l'établissement et l'exploitation d'un commerce en Haïti, et donc la nécessité d'aider à attirer et à maintenir des locataires commerciaux, il est suggéré que les locataires à Destination Jacmel déboursent 8 % de leurs ventes brutes pour le loyer.



5. LA STRUCTURE ORGANISATIONNELLE À METTRE EN PLACE

LA STRUCTURE ORGANISATIONNELLE À METTRE EN PLACE

STATUTS DE LA SOCIÉTÉ ANONYME MIXTE DÉNOMMÉE DESTINATION JACMEL S.A.M. (DJ SAM)

LES SOUSSIGNÉS:

L'ÉTAT HAÏTIEN représenté par la Ministre de l'Économie et des Finances Madame Marie Carmelle JEAN MARIE, propriétaire, demeurant et domiciliée à Port-au-Prince, identifiée au NIF 000-000-000-0, et détentrice de la carte d'identification nationale #_____ dûment autorisée aux fins des présentes par décision du Conseil des Ministres adoptée le 00 xxxxxx 201X, **d'une part ;**

Et d'autre part :

Madame Stéphane VITAL, citoyenne_____, propriétaire, demeurant et domiciliée à_____, identifiée au NIF 000-000-000-0, agissant aux fins des présentes en tant que mandataire de l'ensemble des héritiers de feu Raymond VITAL, appert mandats délivrés par : M_____ le 00 xxxxx 201X., M_____ le 00xxx 201X, légalisé au Consulat Général d'Haïti à XXX , le 00 xxxx 201X par le Consul M_____ ;

Monsieur_____, citoyen_____, propriétaire, demeurant et domiciliée à_____, identifiée au NIF 000-000-000-0, agissant aux fins des présentes en son nom personnel ;

M_____

M_____

M_____

M_____

Etc.

ONT DÉCLARÉ VOULOIR FORMER ET PAR LES PRÉSENTES FORMENT UNE SOCIÉTÉ ANONYME MIXTE DÉNOMMÉE: DESTINATION JACMEL S.A.M.



TITRE I - Formation, But et Objet de la Société

Article 1 **Formation**

Il est formé par les présentes entre les propriétaires des actions créées ci-après et de celles qui pourront l'être ultérieurement une société anonyme mixte qui sera régie par les lois en vigueur de la République d'Haiti, par le Pacte d'Actionnaires du 00 xxxxx 201X et par les présents statuts.

Article 2 **Objet**

La Société a pour objet principal la construction, l'aménagement et l'exploitation au cœur du secteur historique, d'une zone touristique autour du port de Jacmel, incluant les propriétés fonds et batisses situées dans les rues Sainte Anne et de la Liberté, appelée à accueillir des hotels, des chambres d'hôtes, des espaces à louer pour la création de boutiques, de magasins de souvenirs, de restaurants, de bars, d'échopes d'artisans, de salle de spectacles. Elle assurera la gestion et l'administration des opérations inhérentes au fonctionnement et à l'animation de la destination. Elle pourra à cette fin faire toutes opérations commerciales, financières, mobilières et immobilières autorisées par la loi, les statuts et la Pacte d'actionnaires.

La société pourra faire toutes ces opérations ou l'une d'elles ou plusieurs d'entre elles, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit en association avec les tiers; la Société pourra importer, exporter, faire toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement aux buts ci-dessus, prendre tous intérêts et participations dans toutes entreprises pouvant se rattacher à l'un des objets précités ou de nature à les favoriser et cela par la création de sociétés nouvelles, au moyen d'apports ou autres titres. Elle peut acquérir tous biens meubles et immeubles, par achat, cession, échange, ou par toutes autres voies autorisées par les loi en vigueur. Elle peut emprunter et prêter de l'argent, vendre, hypothéquer, donner en gage, céder lesdits biens ou les affermer moyennant redevance en nature ou en espèces.

TITRE II - Dénomination, Durée, Siège social

Article 3 **Dénomination**

La société outre son titre légal de société anonyme prendra la dénomination de « DESTINATION JACMEL S.A.M. » et aura pour sigle : « DJ SAM »

Article 4 **Durée**

La durée de la société est illimitée, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale des actionnaires, prise en conformément au présents statuts.

Article 5 **Siège Social**

Le siège social est fixé à Jacmel, il pourra être transféré dans toutes autres villes de la République par décision de l'Assemblée Générale des Actionnaires.

TITRE III - Capital Social et Actions

Article 6 Capital

Le Capital Social est fixé à xxxx milliards gourdes (Gdes 0.000.000.000.-). Il est divisé en xxxx (0.000.000) actions de xxxx mille gourdes (Gdes 0.000.-) chacune.

Article 7 Apports

Ce capital est entièrement souscrit et totalement libéré par les actionnaires par des apports en nature et par des apports en numéraire à savoir :

Le Capital Social pourra être augmenté ou diminué selon les besoins de la société sur la proposition du Conseil d'Administration et sur la décision de l'Assemblée Générale, conformément aux règles établies par le Pacte d'actionnaires.

Article 8 Actions

Tous les titres de la société sont extraits de registres à souches, numérotés, frappés du sceau de la société et revêtus de la signature du Président et d'un membre du Conseil d'Administration.

Article 9 L'action sera nominative. Elle ne changera de propriétaire que sur déclaration de transfert inscrite sur les registres spéciaux de la société et signée du cédant et du cessionnaire ou de leurs mandataires spéciaux et l'acquit donné sur le titre.

Toutefois, avant de vendre ou de céder aucune action, le propriétaire devra en faire l'offre à la société d'abord et ensuite aux autres propriétaires d'actions, en proportion du nombre d'actions détenues par chacun d'eux par déclarations qu'il signera, par lui-même ou par un mandataire spécial dans un registre de la société à ce destiné, lequel registre sera tenu au siège social. La cession et le transfert d'actions de la société devront strictement être effectués dans le respect des formes établies par la Convention d'Actionnaires pour être validés et notamment en ce qui a trait aux notifications, restrictions, droits de première offre et autres. Aucun transfert, aucune cession d'actions faits en violation de ces dispositions ne pourront être transcrits dans les registres de la société et seront considérés comme nuls et de nul effet.

Article 10 Chaque action donne droit dans la propriété de l'actif social et dans les bénéfices à une part proportionnelle au nombre d'actions émises en circulation. Elle ne permet au bénéficiaire de prendre part aux délibérations de l'Assemblée Générale et aux votes que sous les réserves et dans les limites fixées par la Convention d'Actionnaires et les statuts.

Article 11 La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la société, à la convention d'actionnaires ainsi qu'aux décisions du Conseil d'Administration et de l'Assemblée Générale.

Article 12 L'action est indivisible et la société ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque action. Tous les co-propriétaires indivis d'une même action et tous les ayants-droit à n'importe quel titre sont tenus de se faire représenter auprès de la société par une seule et même personne.

Article 13 Les héritiers ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent pour quelque motif que ce soit, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la société, en demander le partage ou la licitation ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent dans l'exercice de leurs droits s'en rapporter uniquement à la Convention d'Actionnaires, aux présents statuts, aux inventaires sociaux, aux états financiers et aux délibérations du Conseil d'Administration et de l'Assemblée Générale.



Article 14 Les dividendes et intérêts vont naturellement à la personne inscrite dans les registres de la société comme propriétaire, en conformité avec la Convention d'Actionnaires.

Article 15 En cas de perte, admise par le Conseil d'Administration, d'un titre nominatif, duplicata pourra en être délivré au propriétaire inscrit, mais seulement après un avis paru dans deux quotidiens de la Capitale, au moins une fois par mois, pendant trois mois.

Dans l'intervalle, le paiement de tout dividende qui viendrait à être dû, sera suspendu. En cas de décès du réclamant, ses héritiers, légataires ou ayant droit bénéficient du délai couru.

TITRE IV - Les Obligations

Article 16 La société pourra par délibération de l'Assemblée Générale prise sur la proposition du Conseil d'Administration, émettre des obligations dans les formes qui auraient été arrêtées, remboursables au pair pendant l'existence de la société, productives d'intérêts.

Article 17 La possession des titres d'obligations ne donne aucun droit de présence dans l'Assemblée Générale et ne permet aucune immixtion dans la gestion sociale, mais entraîne de plein droit l'adhésion par l'obligataire aux stipulations établies par le Conseil d'Administration au moment de l'émission des dites obligations.

TITRE V - Conseil d'Administration

Article 18 La société est administrée par un Conseil de cinq membres. Le nombre des administrateurs pourra toujours être augmenté ou diminué suivant les besoins de la société par décision de l'Assemblée Générale des Actionnaires sur la proposition du Conseil d'Administration ou de sa propre initiative, en conformité avec la convention d'actionnaires.

Article 19 Les administrateurs sont nommés par l'Assemblée Générale des Actionnaires, en conformité avec la Convention d'Actionnaires. Leur fonction dure deux ans. Ils sont indéfiniment rééligibles. Ils resteront en fonction avec les mêmes attributions et pouvoirs jusqu'à la nomination et l'installation de leurs successeurs. Ils devront en outre posséder chacun au moins trois (3) actions.

Article 20 Le Conseil d'Administration se réunira au siège de la société sur convocation du Président, Il peut tout aussi bien se réunir ailleurs aux endroits et dates qui seront fixés dans la lettre ou avis de convocation.

Tout membre du Conseil d'Administration peut se faire représenter sur mandat écrit à une réunion par un autre membre du Conseil ou toute autre personne.

Cette convocation devra précéder d'au moins huit (8) jours la date de la réunion et sera faite par lettres recommandées avec avis de réception ou avis publié dans un quotidien de Port-au-Prince.

La convocation ne sera pas nécessaire lorsque tous les membres du Conseil sont présents ou représentés.



Article 21 Le Conseil d'Administration pourra travailler valablement lorsque, sur la convocation du Président, seront présents au moins quatre (4) de ses membres. Les décisions du Conseil seront prises aux quatre cinquièmes (4/5) des membres présents le composant, sauf en ce qui a trait (i) au vote ou à la désignation des membres du conseil d'administration, président compris, ainsi que (ii) l'augmentation et/ou le prélèvement des taxes par personne, autorisées par le Gouvernement, qui requerront la présence et le vote unanime des tous les membres du conseil d'administration.

Article 22 En cas de vacance par décès, démission ou autrement d'un administrateur, cette vacance sera comblée par le vote des membres du Conseil, conformément à la convention d'Actionnaires, étant entendu que le (a) remplaçant(e) ne devra demeurer en fonction que pendant le temps qui reste à courir de l'exercice de son prédécesseur.

Article 23 Les délibérations et les résolutions du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux qui seront inscrits dans un registre tenu à cet effet au siège de la société et seront signés par les administrateurs ayant pris part aux délibérations.

Article 24 Sans préjudicier aux pouvoirs supérieurs de l'Assemblée Générale des Actionnaires, le Conseil d'Administration exercera tous les droits de la société tels que ces droits sont établis par les Lois de la République, la Convention d'Actionnaires, les présents statuts et les procès-verbaux de l'Assemblée Générale des Actionnaires. Dans les limites ci-dessus, le Conseil d'Administration aura la direction et l'administration complète ainsi que le contrôle absolu des activités de la société, tout en respectant les restrictions et limitations établies par les présents statuts et la convention d'actionnaires..

Sans que la liste ci-dessous puisse être interprétée comme une limitation de pouvoir, il est entendu que le Conseil d'Administration pourra: mettre en circulation les actions de la société contre paiement en espèces, en nature ou en service à leur valeur nominative; ouvrir ou fermer des comptes en Banque, en tous lieux en désignant les personnes capables de tirer sur ces comptes avec la faculté de modifier à tout moment la gérance de ces comptes; proposer le partage des dividendes, s'il en est; arrêter la date du commencement et celle de la fin de l'année financière de la société.

Article 25 Le Président-Directeur-Général est de droit chef exécutif et le représentant légal de la société. Il (elle) préside les réunions de l'Assemblée Générale des Actionnaires et celles du Conseil d'Administration de la société et assure la complète représentation de la société en justice et en dehors de la justice, auprès de tous particuliers, sociétés et organisations publiques ou privées avec des droits et des pouvoirs suffisants pour administrer les affaires de la société, Il (Elle) peut déléguer, dans des cas déterminés, tout ou partie de ses pouvoirs à un représentant de son choix. Le Président-Directeur-Général et tous les autres membres du Conseil d'Administration de la Société seront nommés en conformité avec la convention d'actionnaires.

Article 26 Conformément à la loi régissant la matière, les membres du Conseil d'Administration, quels qu'ils soient, ne contractent aucune obligation personnelle ou collective à cause des affaires de la société. Ils ne répondent que de l'exécution de leur mandat. Par ailleurs, les membres du Conseil peuvent être rétribués selon le taux de rétribution fixé par l'Assemblée Générale, ils sont néanmoins tenus pour garantir leur gestion, de déposer chacun d'eux au moins trente (30) actions de la société dans la caisse sociale.



TITRE VI - Assemblée Générale

Article 27 L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des actionnaires. Les décisions obligent tous les actionnaires, même absents, incapables ou dissidents; à condition que les dites décisions aient été votées en conformité avec la Convention d'Actionnaires.

Article 28 L'année fiscale commence le premier janvier pour finir le trente et un décembre de chaque année, sauf le premier exercice qui commencera ce jour pour finir le trente et un décembre.

Les Actionnaires se réuniront en Assemblée Générale Ordinaire au siège de la société ou en tout autre endroit déterminé par le Conseil d'Administration ou par le Président dans les trois mois qui suivront la fin de l'année financière, aux fins d'élire les Membres du Conseil d'Administration, d'examiner le rapport des Administrateurs sur la situation active et passive de la société, d'approuver le bilan et les états financiers de la société et d'examiner toutes autres questions soumises à l'Assemblée en conformité des lois, usages et nécessités des affaires. Une copie du rapport des Administrateurs sera remise à chaque actionnaire.

Les Actionnaires se réuniront également en Assemblée Générale Extraordinaire au siège de la société ou en tout autre endroit déterminé par le Conseil d'Administration, étant entendu que ce droit de convoquer cette Assemblée Extraordinaire est également reconnu au Président du Conseil d'Administration et à la majorité des actions émises en circulation. En cas de perte de plus d'un quart du capital, les actionnaires doivent être immédiatement convoqués en Assemblée Générale Extraordinaire.

La convocation des Actionnaires en Assemblée Générale s'effectuera par un avis publié dans un quotidien de la Capitale, ou par lettres recommandées avec avis de réception dix jours avant la date de la réunion. Aucune convocation ne sera nécessaire quand tous les porteurs d'actions émises et en circulation seront présents.

Article 29 Tout actionnaire peut, dix jours avant la réunion, prendre communication au siège social de l'inventaire et de la liste des actionnaires et se faire délivrer copie du bilan général, des états financiers et des rapports adressés, conformément à la loi, par les administrateurs à l'Assemblée Générale. Les comptes seront analysés pour approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire, après examen préalable par des commissaires aux comptes, choisis par l'Assemblée Générale.

Article 30 Tout actionnaire ayant le droit d'assister aux Assemblées Générales peut s'y faire représenter par un mandataire.

Article 31 Un quorum est constitué à toute réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire par la présence de quatre-vingt-quinze pour cent (95%) des actions émises et en circulation.

Sauf cas contraire prévu dans la Convention d'Actionnaires, et notamment dans la section 15 de ladite Convention, les délibérations sont valables quand elles sont adoptées par cinquante et un pour cent (51%) des actions présentes ou représentées à moins qu'il en soit autrement ordonné par la loi.

S'agissant de nomination du conseil d'administration, de modification des statuts, de fusion, de vente, de location, de transfert, d'engagement de tout ou partie des actifs de la société, de recapitalisation ou de réorganisation de la société, d'approbation du budget, d'emprunt, de toute transaction avec le gouvernement ou ses représentants, de contribution au fonds d'investissement du Tourisme, les délibérations sont adoptées par quatre-vingt-cinq pour cent (85%) des actions présentes.



L'accord unanime des actionnaires sur une question déterminée, sera considéré comme une décision régulière si le dit accord est constaté par écrit.

Lorsqu'à une réunion des actionnaires le quorum n'est pas atteint, les actionnaires présents peuvent déclarer la réunion ajournée jusqu'au jour et heure où il sera décidé de se réunir à nouveau dans les trois jours sans qu'il soit nécessaire d'adresser une convocation spéciale et si dans ce cas le quorum est atteint, la réunion sera considérée comme légalement et valablement tenue, si, au contraire, il est constaté l'inexistence du quorum, la réunion sera considérée comme définitivement annulée. Dans ce dernier cas, une nouvelle convocation sera faite.

Article 32 L'ordre du jour est arrêté par le Conseil d'Administration et porté à la connaissance des actionnaires dans l'avis de convocation. Néanmoins, l'Assemblée peut décider de discuter sur des questions autres, relevant de sa compétence.

Article 33 L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil d'Administration. Les deux plus forts actionnaires présents à la réunion sont de droit membres du Bureau. Le Bureau choisit le secrétaire et les scrutateurs.

Chaque actionnaire a autant de voix qu'il (elle) possède ou représente d'actions.

Article 34 L'Assemblée Générale est constatée par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signé des membres du Bureau. Les copies, extraits de ces délibérations à produire en justice seront signés du Président ou d'un représentant de son choix.

TITRE VII- Dissolution-Liquidation, Contestation

Article 35 En cas de dissolution, et en conformité avec la Convention d'Actionnaires, l'Assemblée Générale règle le mode de liquidation et nomme les liquidateurs. Pendant la liquidation, les pouvoirs du Conseil cessent, mais ceux de l'Assemblée Générale continuent comme pendant l'existence de la société et lui donnent droit de conférer tous pouvoirs spéciaux aux liquidateurs. Ces derniers auront pour mission de réaliser l'actif de la société par tous les moyens, même à l'amiable et d'éteindre le passif. Ils peuvent faire transport, cession à tous particuliers ou sociétés, soit par voie d'apport, soit autrement de tout ou partie de biens, droits et obligations de la société dissoute. Toute valeur provenant de la liquidation après extinction du passif et le remboursement des actions sera partagée entre les actionnaires. La société continue d'exister jusqu'à la fin de la liquidation.

Article 36 Toutes les contestations qui peuvent s'élever entre la société et les tiers, seront soumises à la Juridiction des Tribunaux haïtiens Compétents.

Toutes les réclamations et contestations qui peuvent s'élever entre les actionnaires eux-mêmes relativement aux affaires sociales et concernant notamment l'interprétation, l'exécution des clauses des présents statuts et autres documents les liant, devront être soumises à l'arbitrage final et obligatoire, conformément aux règlements d'arbitrage de la Chambre de Commerce Internationale, existant lors de l'exécution des présents statuts et de la Convention d'Actionnaires.

L'arbitrage se tiendra en anglais dans la ville de Miami, Etat de Floride, Etats-Unis, par-devant un conseil de trois (3) arbitres. Un arbitre sera désigné par chacune des parties et le troisième arbitre sera conjointement choisi par les deux premiers. Dans le cas où un litige implique plus de deux parties, celles-ci, par consentement mutuel, feront le choix des deux premiers arbitres qui à leur tour désigneront le troisième.



Les parties devront supporter les frais et dépens résultant de la préparation de l'instance arbitrale et de la participation à son déroulement. Toutefois, les parties devront contribuer à parts égales au paiement du montant de la rémunération allouée aux arbitres, des honoraires de la Chambre de Commerce Internationale ainsi que tout autre montant requis par la procédure dans le cadre de l'instance.

La sentence arbitrale prescrira les dommages-intérêts ou autres réparations y compris des injonctions de réparation, aura un caractère irrévocable et obligatoire. Tout appel de ladite sentence pourra être introduite par devant n'importe quel tribunal compétent.

La partie, notamment un actionnaire ou la société en ce qui la concerne, ou ses actions, biens mobiliers, et/ou immobiliers, détenus ou non par elle pour son propre compte, qui bénéficie ou bénéficierait par la suite d'une immunité (souveraine ou non) contre toute action judiciaire, poursuite ou procédure issues de Tribunaux ou d'arbitrage, consent à renoncer, par la présente, inconditionnellement et irrévocablement à se prévaloir d'une telle immunité conformément à ses obligations stipulées dans les présents statuts et la Convention d'Actionnaires.

Les lois haïtiennes feront office de loi de référence.

Fait à Port-au-Prince, en quadruple original, le _____ avril deux mille treize.

L'ÉTAT HAÏTIEN
par Marie Carmelle Jean-Marie
Ministre de l'Économie et des Finances

LES INVESTISSEURS
par _____



6. ANALYSE FINANCIÈRE

ANALYSE FINANCIÈRE

LE PROJET IMMOBILIER

Le projet prévoit la construction de 445 nouvelles chambres d'hôtel, d'une taille moyenne de 33 m² totalisant près de 16,000 m²; 30 appartements d'artistes de taille similaire aux chambres d'hôtel totalisant 1,000 m²; ainsi qu'une cinquantaine d'espaces commerciaux et production artistique diverses totalisant 8,300 m², pour un grand total de 25,000 m² bâtis.

Certaines des chambres d'hôtel ainsi que certains appartements d'artistes seront construits aux 2^{ème} et 3^{ème} étages des bâtiments existants sur les rues Ste-Anne et du Commerce; les façades seront restaurées, et selon l'état des structures de bâtiment actuelles, les constructions seront des rénovations, des agrandissements aux bâtiments existants ou tout simplement de nouvelles constructions. Il est également proposé de construire un hôtel sur le secteur du quai existant, pour le jouté aux opérations du centre de conférence.

Les espaces commerciaux seront situés au rez-de-chaussée des hôtels ou appartements d'artistes, ou réalisés en constructions détachées.

Les 445 chambres d'hôtel seront produites au coût total de 24 M\$; ceci incluant les coûts de construction, le mobilier dans les unités, les frais d'aménagement paysager, les honoraires des consultants, ainsi que les autres frais de développement.

Les 30 appartements d'artistes seront construits au coût de 1,5 M\$, et les espaces commerciaux et de production d'art ou de commerces traditionnels (boutiques et restaurants) seront construits au cout de 9 M\$.

Les coûts totaux de réalisation de l'immobilier de Destination Jacmel sont donc de 34,5 M\$ (auxquels s'ajoutent les constructions déjà en chantier du Centre de Conférence et de l'hôtel La Jacmélienne).

LES INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS RÉCRÉATIFS COMMUNS

Des coûts d'infrastructures s'ajoutent aux coûts de réalisation d'immobilier de 34,5 M\$; il faut, en effet, améliorer la desserte stable en électricité, doter le secteur d'un traitement des eaux usées et améliorer les conditions de drainage du site. Il en coûtera ainsi 2,4 M\$ pour ces travaux (voir à cet effet la section spécifique antérieure sur les travaux d'infrastructures; d'autres travaux d'infrastructures étant financés par différents programmes gouivernementaux, ex. eau potable (DINEPA).

Des installations extérieures seront aussi requises : des stationnements pour accueillir les visiteurs, usagers, artistes et employés; des places et parc public; des sentiers pédestres; des cinémas extérieurs; des appareils d'éclairage; de l'aménagement paysager et du mobilier urbain. Un budget de marketing sera aussi requis afin de promouvoir la destination Jacmel, ainsi qu'un fond de départ pour la Société experte qui assurera la gestion du village. Une allocation de 4,5 M\$ est prévue pour construire les aménagements extérieurs, pour assurer le marketing de la destination et constituer un fond départ pour la Société.

Le modèle économique n'inclue aucun coût d'acquisition pour le foncier (« terrain et bâtiments existants ») ; en effet le montage organisationnel prévoit la création d'une Société anonyme Mixte SAM Destination Jacmel, selon le cadre légal en vigeur en Haiti, et ou le foncier de l'État et des propriétés privées est coverti en apport des actionnaires dans la SAM à sa juste valeur qui sera établie par des experts accrédités.

Le total des coûts d'infrastructures et d'équipements récréatifs communs est prévu à 6,9 M\$.

Le grand total des coûts immobiliers, des coûts d'infrastructures et d'équipements récréatifs est donc de 41,4 M\$.

L'ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION

Le plan détaillé d'aménagement de la destination ainsi que les plans détaillés de la phase 1 des bâtiments incluant chambres d'hôtel et espaces commerciaux seront produits dès 2013 (première année du modèle); ainsi que le début de la première phase de construction, avec des livraisons des chambres d'hôtel et d'espaces commerciaux prévues entre la deuxième et la cinquième année. Les appartements d'artistes seront réalisés plus hâtivement, soit dans la deuxième et la troisième année.

RECETTES TOTALES

Le modèle affiche des projections de recettes totales sur les 10 premières années d'opération de la destination.

Les chambres d'hôtes seront mises à la disposition de la clientèle dès que la construction sera achevée; le tarif initial sera de 120 \$ la nuit, et augmenterait possiblement jusqu'à 140 \$ à la dixième année d'exploitation. Le taux d'occupation annuel initial est estimé à 50 %, et augmentera jusqu'à 65 % lors de la dixième année d'exploitation. Le profit net sur les revenus hôteliers variera de 19 à 24 % du prix de location. Les chambres d'hôtel, une fois toutes réalisées, permettront de générer un revenu net annuel de 3,5 M\$. Nous jugeons le tarif de nuité conservateur, et selon la qualité de l'hébergement et du service fourni, des inclusions (repas et autres activités incluses), le tarif pourrait facilement augmenter jusqu'à un tarif de 200 \$ par nuit.

Les appartements d'artistes hébergent ces derniers, et ne sont pas créés avec un but lucratif; le concept est de bien héberger les ambassadeurs d'un projet de tourisme créatif. Leur taux de location initial de 20 \$ la nuit permet de couvrir les frais d'exploitation.

Les espaces commerciaux seront loués aux artistes et commerçants; l'hypothèse de loyer annuel de départ est de 79 \$ par m² (donc un atelier de 100 m² générerait un loyer annuel de 7,900 \$), mais pourrait varier selon la nature du commerce ainsi que la rentabilité de l'établissement. À terme, le loyer annuel net du parc d'espaces commerciaux ainsi que des appartements d'artistes pourrait totaliser plus de 500,000 \$ en revenu net annuel.

Ainsi, globalement, les revenus annuels nets de l'hôtellerie et des commerces, selon nos prévisions, pourraient totaliser plus de 4,0 M\$.

FINANCEMENT REQUIS

Nous mentionnions plus tôt que les coûts totaux de réalisation de Destination Jacmel sont prévus à 41,4 M\$; de ce montant, le coût des infrastructures et équipement récréatifs totalisant 6,9 M\$ devrait faire l'objet de subventions de l'État Haïtien à la mise en place de la Destination (idem aux travaux déjà en cours de promenade riveraine, de place publique), étant des actifs bénéficiant à toute la communauté.

Les coûts du parc immobilier sont de 34,5 M\$, afin de générer 4 M\$ de revenus nets annuellement à l'achèvement complet de la construction des actifs.

Le modèle ne tient pas compte des recettes commerciales nettes (boutiques et restaurants) de la destination, qui selon la réalisation des espaces commerciaux sur 5 ans, pourraient passer de 3 M\$ à 20 M\$. Le module éducatif, tel entre autre l'école d'artisanat proposée, génèrera aussi des revenus intéressants, non inclus au présent modèle.



De plus, les revenus d'affaires collatéraux (recettes de fréquentation de sites de destination avoisinants, comme le bassin Bleu, Seguin, la plage de Ti-Mouillage, etc ») bien que non plus inclus dans ce modèle, représenteront des sommes additionnelles substantielles.

Les revenus de l'hôtellerie et des commerces sont immédiatement réinvestis dans le modèle, c'est-à-dire pour financer une partie de la construction et des coûts d'exploitation.

Somme toute, il est important de noter que 29M\$ seront requis en financement externe : soit de la part du Gouvernement d'Haiti, d'investissements privés et ou autres partenariats mixtes.

Après les dix premières années d'exploitation, le modèle prévoit que le parc immobilier (hôtels, appartements d'artistes et commerces) sera vendu à une tierce partie, à une valeur conservatrice basée sur un taux de capitalisation de 10 %. Cette opération permettrait de rembourser l'État Haitien ainsi que les autres investisseurs, et de générer des recettes pour la Société tout en ayant créé une Destination 'moteur' d'économie touristique en Haiti.

Il est prévu au modèle que les tous les revenus de Destination Jacmel, autant les recettes d'hôtellerie et les opérations commerciales, sont exemptes de taxes corporatives.

Flux de trésorerie complets (Devises en Dollars Américains)

Flux de trésorerie provenant du Développement et des Opérations	TOTAL	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Addition: Recettes nettes des opérations commerciales												
Addition: Recettes nettes des loyers d’artistes	1 001 478	-	24 638	50 014	50 764	51 526	52 299	53 083	53 879	54 688	55 508	555 079
Addition: Recettes nettes des loyers commerciaux	8 097 058	-	181 284	181 284	286 844	366 250	472 093	472 093	472 093	472 093	472 093	4 720 931
Soustraction: Commissions de location loyers d’artistes et espaces commerciaux	422 081	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	422 081
Soustraction: Frais de transaction vente des loyers d’artistes et espaces commerciaux	79 140	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79 140
TOTAL Recettes nettes des opérations commerciales	8 597 315	-	205 921	231 298	337 608	417 776	524 392	525 176	525 973	526 781	527 601	4 774 789
Addition: Recettes nettes provenant des opérations hôtelières												
Addition: Recettes nettes provenant des opérations hôtelières	57 089 285	-	310 635	755 305	1 339 976	2 727 409	3 151 704	3 339 407	3 406 220	3 457 331	3 509 209	35 092 089
Soustraction: Commissions de location (8%)	2 807 367	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 807 367
Soustraction: Frais de transaction vente des chambres d’hôtel (1.5%)	526 381	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	526 381
TOTAL Recettes nettes provenant des opérations hôtelières	53 755 536	-	310 635	755 305	1 339 976	2 727 409	3 151 704	3 339 407	3 406 220	3 457 331	3 509 209	31 758 340
SOUS TOTAL: Recettes opérationnelles nettes (commerciales et hôtelières)	62 352 851	-	516 556	986 603	1 677 584	3 145 184	3 676 096	3 864 584	3 932 192	3 984 112	4 036 810	36 533 130
Soustraction: Coûts de Développement												
Soustraction: Terrain (1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Soustraction: Infrastructures (2)	2 425 500	606 375	606 375	606 375	606 375	-	-	-	-	-	-	-
Soustraction: Équipement récréatif commun (2)	3 465 000	-	1 155 000	1 155 000	1 155 000	-	-	-	-	-	-	-
Soustraction: Fond de mise sur pied de l’Association de villégiature (2)	250 000	-	250 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dévoilement du centre de villégiature et marketing global (2)	500 000	500 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aménagement Paysager du centre de villégiature	288 750	-	96 250	96 250	96 250	-	-	-	-	-	-	-
Soustraction: Coûts de projet totaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chambres d’hôtel phase 1	3 820 388	3 820 388	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chambres d’hôtel phase 2	4 329 773	-	4 329 773	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chambres d’hôtel phase 3	4 839 158	-	-	4 839 158	-	-	-	-	-	-	-	-
Chambres d’hôtel phase 4	5 093 851	-	-	-	5 093 851	-	-	-	-	-	-	-
Chambres d’hôtel phase 5	5 781 871	-	-	-	5 781 871	-	-	-	-	-	-	-
Appartements pour artistes	1 528 155	764 078	764 078	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Espaces commerciaux (de vente et de production)	9 142 356	3 656 942	-	2 285 589	1 371 353	1 828 471	-	-	-	-	-	-
TOTAL coûts de développement	41 464 802	9 347 783	7 201 476	8 982 372	14 104 700	1 828 471	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL: Recettes nettes provenant du développement, des opérations et des subventions de l’État Haïtien (avant taxes et frais de financement)	20 888 049	(9 347 783)	(6 684 920)	(7 995 769)	(12 427 116)	1 316 713	3 676 096	3 864 584	3 932 192	3 984 112	4 036 810	36 533 130
Addition: recettes provenant des subventions de l’État Haïtien												
Addition: Subventions de l’État Haïtien pour les Infrastructures et les équipements récréatifs communs	6 929 250	6 929 250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Recettes nettes totales provenant du développement, des opérations et des subventions de l’État Haïtien (avant taxes et frais de financement)	27 817 299	(2 418 533)	(6 684 920)	(7 995 769)	(12 427 116)	1 316 713	3 676 096	3 864 584	3 932 192	3 984 112	4 036 810	36 533 130
Recettes nettes cumulatives provenant du Dév., Opé. et subventions de l’État Haïtien (avant taxes et frais de financement)		(2 418 533)	(9 103 453)	(17 099 222)	(29 526 338)	(28 209 624)	(24 533 529)	(20 668 945)	(16 736 753)	(12 752 641)	(8 715 831)	27 817 299
Taux de rendement interne du projet (sans financement, incluant les subventions de l’État Haïtien)	10,4%											
Valeur Actuelle Nette du Projet @ 10% taux de rendement minimal	542 211											
Total équité additionnelle & prêt de tierce partie requis	29 526 338											

NOTES: (1) Présentement, il n’y a pas de valeur de terrain. Les partenaires devront convenir d’une valeur.
(2) Ces coûts seront remboursés sous forme de subventions de l’État Haïtien.
(3) Les recettes sont exemptes de taxe corporative, la destination touristique étant possiblement exempte.



7. IMPACT ÉCONOMIQUE DE L'IMPLANTATION DE L'INDUSTRIE TOURISTIQUE À JACMEL



IMPACT ÉCONOMIQUE DE L'IMPLANTATION DE L'INDUSTRIE TOURISTIQUE À JACMEL

INTRODUCTION

Le secteur touristique a été retenu par le Gouvernement Haïtien (GH) comme un des vecteurs de la croissance économique. Dans d'autres pays de la Caraïbe tel la Jamaïque ou Cuba, le développement des activités touristiques a pu stimuler l'investissement, créer des emplois, et générer des revenus pour plusieurs autres activités. Faut-il encore ajouter l'effet important que le tourisme produit sur la balance des paiements ?

À travers le tourisme, Haïti veut se remettre en selle après les dures épreuves (instabilité politique, catastrophes naturelles) qu'elle a endurées au cours de ces dernières années. Dans cette optique, le pays compte mettre à profit non seulement l'attrait physique de ses sites, mais aussi un riche patrimoine culturel et historique. La ville de Jacmel répond à l'ensemble de ces critères, et elle est mise au devant comme projet phare.

Dans ce rapport, l'impact économique de l'implantation d'une offre touristique à Jacmel est documenté. La méthodologie utilisée pour quantifier ces retombées tant à l'échelle du pays qu'à celle de la ville est présentée. Et, au regard des conditions initiales, il est possible de jauger les effets économiques découlant d'une offre touristique qui commence par l'aménagement du Centre ville de Jacmel.

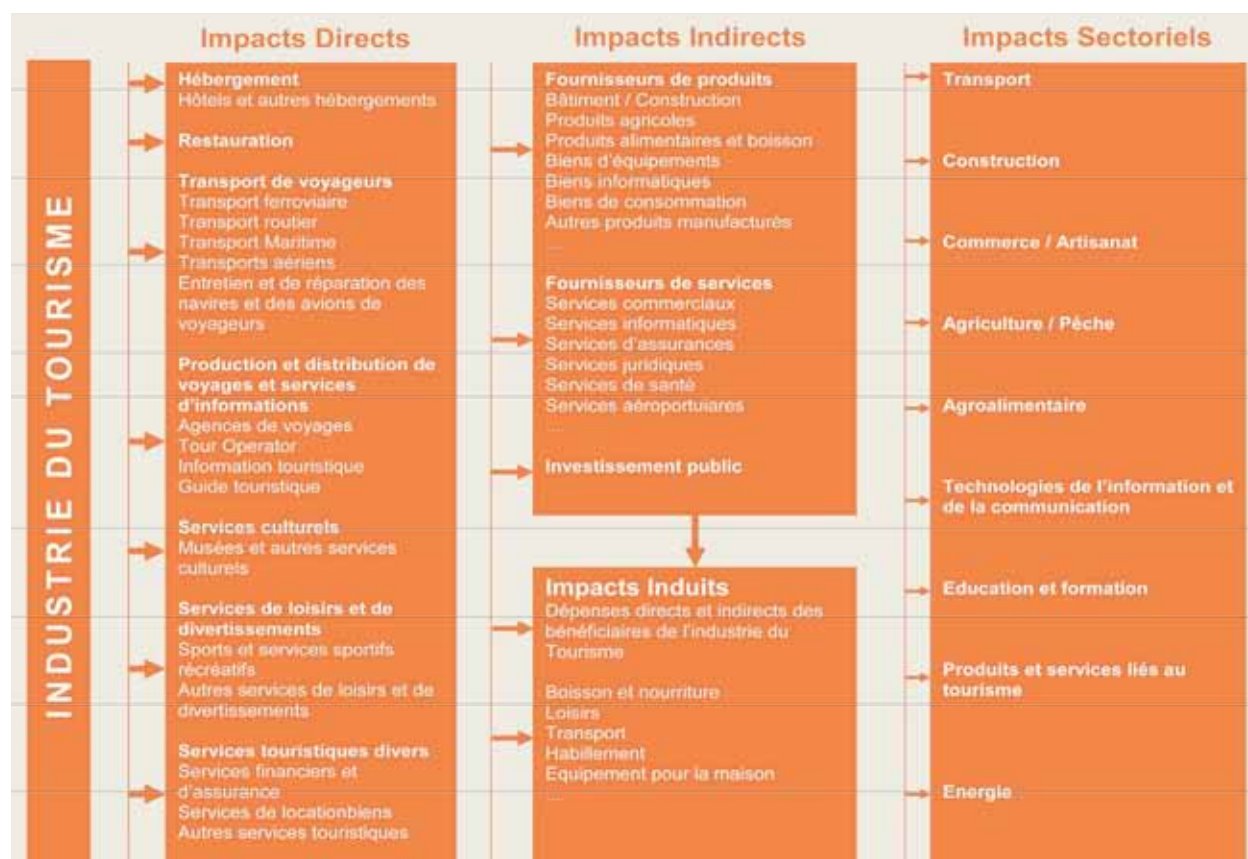
MÉTHODOLOGIE

La méthodologie retenue s'inspire des recommandations émises par l'Organisation Mondiale du Tourisme (OMT) en matière d'identification et de quantification de l'impact économique du tourisme, selon que les effets soient directs, indirects ou induits.

Les effets directs ont rapport avec l'activité touristique elle-même alors que les effets indirects se réfèrent aux intrants produits par d'autres secteurs pour le secteur touristique. Finalement, les effets induits concernent la demande en biens et services générée par les salaires payés aux employés du secteur touristique et à ceux des entreprises qui produisent pour elle.

La typologie des différents impacts apparaît dans le graphique 1. L'information permet d'apprécier le potentiel économique que l'industrie touristique peut libérer, tant elle stimule plusieurs autres secteurs de l'activité économique. Dans le cas d'Haïti, une attention particulière mérite d'être apportée aux secteurs du logement, de l'agriculture, de l'agro-industrie, et de l'artisanat. Cette démarche repose sur un double argumentaire. D'un côté, la construction de logements et de bâtiments offre l'opportunité de création d'emplois correspondant au profil de compétence de la main d'œuvre haïtienne. D'un autre, des débouchés sont créés pour les produits locaux, notamment ceux de l'agriculture, de l'agro-industrie, et de l'artisanat.

Graphique 1 : typologie des impacts de l'industrie du tourisme



Source : François VELLAS : L'IMPACT INDIRECT DU TOURISME : UNE ANALYSE ECONOMIQUE. 3ème réunion des Ministres du Tourisme du T20 FRANCE, Paris, 25 Octobre 2011.

Les conditions initiales de l'économie Jacmélienne seront décrites à l'aide de statistiques d'enquêtes réalisées par l'Institut Haïtien de Statistique et d'Informatiques (IHSI), d'une part, et le Ministère de l'Agriculture des Ressources Naturelles et du Développement Rural (MARNDR) d'autre part. Des données financières fournies par la Banque de la République d'Haïti (BRH) de même que certaines estimations des recettes touristiques réalisées par le Ministère du Tourisme (MdT) seront également mises à contribution. S'il est vrai qu'une bonne compréhension des conditions initiales permettra de mieux apprécier la portée de l'impact anticipé pour Jacmel, il permet aussi de jeter un éclairage utile sur les besoins en investissement public.

Le tableau 1 identifie certains des effets économiques que l'on peut anticiper de l'expansion de l'industrie touristique sur Jacmel. Cette initiative sous-tend des investissements publics et privés, et il sera opportun d'en évaluer l'impact sur l'économie locale des points de vue de l'investissement, de la production agricole et agroalimentaire, et de l'emploi.

Tableau 1:
Quelques retombées économiques de l'expansion touristique pour Jacmel

SECTEUR	BRANCHE D'ACTIVITÉ	EFFET
PRIMAIRE	AGRICULTURE	L'augmentation du revenu agricole par la réduction des pertes causées par l'accès difficile aux marchés.
		L'augmentation de la production agricole, de l'élevage, et de la pisciculture par : • la modernisation de l'agriculture ; • l'amélioration des infrastructures ; • un meilleur encadrement technique des agriculteurs et des éleveurs.
SECONDAIRE	AGRO-INDUSTRIE	L'émergence de nouvelles unités de transformation des produits agricoles.
	BATIMENTS/ LOGEMENT	La construction de logements imputable à : • l'immigration dans la zone ; • l'augmentation de revenus
	FABRICATION DE PRODUITS ARTISANAUX	L'augmentation de la production artisanale
TERTIAIRE	TOURISME	La création de chambres d'hôtels et de services de restauration.
	COMMERCE ET AUTRES SERVICES	L'émergence de nouveaux établissements commerciaux et de services.

Il ne fait pas l'ombre d'un doute que les retombées économiques de l'implantation d'un espace touristique majeur ne se limitent pas à la seule ville de Jacmel ou même à sa périphérie immédiate. Pour s'en convaincre, on n'a qu'à penser à la demande de biens et de services provenant d'autres communes et d'autres départements géographiques. L'agriculture Jacmélienne, ou même celle de tout le Sud-Est, ne pourrait répondre à elle seule aux besoins du secteur, et des talents devront également venir d'ailleurs pour suppléer aux compétences locales. De plus, le projet de structuration d'une offre touristique au centre ville de Jacmel ne constitue qu'une première étape (environ 50 millions de dollars d'investissement par le secteur public) conçue pour lancer la Destination Jamel. Cette première étape franchie, la ville et ses environs (zone touristique de Raymond-les Bains, par exemple) devraient devenir le théâtre d'une offre beaucoup plus substantielle : jusqu'à 2.000 chambres d'hôtel à en croire le Plan Directeur du Tourisme (PDT) élaboré en 1996. Vue sous cet angle, le projet revêt une envergure nationale et l'on doit considérer l'impact sur le Produit Intérieur Brut (PIB). Celui-ci est déterminé à partir des estimations économétriques établissant une relation de long terme entre les recettes touristiques et le PIB.



Dans le cas particulier d'Haïti, Dumont (2009¹) a pu documenter une relation stable et significative entre les recettes touristiques et la croissance économique : 1% d'augmentation des recettes touristiques est associée à une augmentation de 0,6% du PIB. Toutefois, des tests de direction de causalité indiquent que des efforts devraient être consentis d'abord pour réduire la pauvreté parce que le lien directionnel passe par la réduction de la pauvreté qui conduit à la croissance, qui à son tour facilite l'émergence du tourisme. Dans les mots de l'auteur, les résultats : « ... montrent que des mesures d'expansion économique se traduisent par du développement touristique, d'où la nécessité d'atteindre un minimum de développement pour permettre à des secteurs comme le tourisme et d'autres de bénéficier des effets d'entraînement de cette croissance ».

D'une part, il a été documenté que dans certains pays, le tourisme exerce un impact sur la réduction de la pauvreté et, parmi ces effets on trouve² :

- La valorisation des emplois peu qualifiés ;
- L'intégration des jeunes dans des emplois est pérennisée ;
- La réduction des inégalités salariale hommes/femmes ;
- La mobilité dans de bonnes conditions des travailleurs ruraux vers les emplois touristiques.

D'autre part, dans le cas de la ville de Jacmel, un tourisme d'enclave ne se présente pas comme une option, et les investissements à consentir pour constituer l'espace touristique vont dans le sens de la réduction de la pauvreté à travers la fourniture de meilleurs services sociaux de base (eau et assainissement, électricité, éducation, santé) conjointement avec les efforts d'aménagement. Les dépenses d'investissement inscrites au budget de la République pour l'exercice fiscal 2012-2013 supportent cette assertion. Elles incluent des dépenses en infrastructures, en énergie, en éducation, mais également dans le domaine culturel. Elles concourent à une amélioration des conditions de vie, en même temps qu'elles favorisent l'émergence du tourisme.

1 Louis Dupont, « Cointégration et causalité entre développement touristique, croissance économique et réduction de la pauvreté : cas de Haïti », Études caribéennes en ligne. Décembre 2009, mis en ligne le 4 août 2011.

2 François VELLAS : L'IMPACT INDIRECT DU TOURISME : UNE ANALYSE ECONOMIQUE. 3ème réunion des Ministres du Tourisme du T20 FRANCE, Paris, 25 Octobre 2011

Tableau 2 :

Projets d'Investissements Publics à Jacmel inscrits dans la loi de Finances 2012-2013 (En gourdes)

INFRASTRUCTURES/ AMÉNAGEMENT	RÉHABILITATION/ENTRETIEN ROUTES URBAINES DE JACMEL	8,342,642.00
	PONT SUR LA RIVIÈRE GAUCHE (Rte Jacmel-La vallée de Jacmel)	123,000,000.00
	RÉHABILITATION DE L'AÉROGARE DE JACMEL	1,005,818.00
	PROTECTION DE LA VILLE DE JACMEL CONTRE LES INONDATIONS	50,000,000.00
	SOUS-PROGRAMME DE STRUCTURATION TERRITORIALE ET DE DÉVELOPPEMENT DE JACMEL, MARIGOT, CAYES JACMEL/ LA VALLÉE	235,000,000.00
ENERGIE	CONSOLIDATION CENTRE SEMI AUTONOME JACMEL ET GAILLARD	60,000,000.00
CULTURE	APPUI A LA RESTAURATION DE LA MAISON DOUGE À JACMEL (A.E.J)	22,000,000.00
	CREATION D'UN ATELIER-ÉCOLE POUR LES MÉTIERS DE L'ART ET DU PATRIMOINE À JACMEL	8,250,000.00
EDUCATION/FORMATION	PROJET DE LANCEMENT DE L'UNIVERSITÉ PUBLIQUE DU SUD-EST À JACMEL (UPSEC)	12,000,000.00
TOTAL		519,598,460.00

Mongan³ (2010) utilisant des données du Burkina Faso a également documenté une relation stable et significative entre le développement du tourisme et la croissance : 1% d'augmentation des flux de voyageurs internationaux devrait se traduire, ceteris paribus, par un accroissement de 1,8 % du PIB. À l'encontre de Dumont (2009), Mongan établit que la direction de causalité évolue plutôt du développement du tourisme vers la croissance: la part de la variation de la croissance due au tourisme est de 5,4%, alors qu'à l'inverse, seulement 0,4% de la variation du tourisme est imputable à la croissance. Ces résultats tendent à appuyer les politiques dites TLG (Tourism-Led Growth).

Qu'il s'agisse de privilégier d'abord des mesures de politiques publiques agissant sur la pauvreté ou celles qui cibleraient plutôt la croissance, l'effet sur le PIB est indéniable. Et, le tourisme peut avoir un effet multiplicateur important : une gourde produite dans le secteur est capable de créer plus qu'une gourde dans l'économie.

3 <http://lnweb90.worldbank.org/exteu/SharePapers.nsf>: Saint-Martin MONGAN, TOURISME, CROISSANCE ET REDUCTION DE LA PAUVRETE AU BURKINA FASO, Novembre 2010.



Les flux de diverses classes de visiteurs anticipés par l'implantation de la « **Destination Jacmel** »⁴ dans le moyen terme sont disponibles, et ils seront combinés aux dépenses de visiteurs estimées et aux autres recettes⁵ par visiteur pour obtenir une estimation de l'évolution des recettes touristiques. Alors, les résultats empiriques dont mention a été faite antérieurement permettent d'évaluer l'impact de l'implantation programmée sur la croissance du PIB. Plusieurs scénarios faisant jouer la relation à long terme entre croissance des recettes touristiques et croissance du PIB dans la fourchette 0,5% -2% seront envisagés.

En résumé, la méthodologie consiste à apprécier l'impact économique à deux niveaux : au niveau local à travers l'expansion des principales branches d'activité concernées (agriculture, agro-industrie, logement, commerce et artisanat) et au niveau national par l'effet des recettes touristiques sur le PIB. Sur le plan local, il est prévu également de prêter attention aux implications de la création de la destination sur l'investissement et l'emploi.

4 Destination Jacmel

5 30.00 dollars US par passager selon le Bulletin Trimestriel de Statistique Touristique (BUST II), Ministère du Tourisme (MDT), Vol I, No. 2, Avril-Juin 08

CONDITIONS INITIALES

Dans cette section, les conditions initiales sont décrites à partir des données démographiques, financières, et économiques. Il est anticipé que l'injection de nouveaux capitaux opérera un changement de la situation socioéconomique existante.

Population

La population de la commune de Jacmel totalise un peu plus de 210 mille habitants, dont environ 40 mille sont des résidents de la ville de Jacmel, soit approximativement 18% de la population totale de la commune. Les statistiques du tableau 3 montrent que Jacmel, située à l'intersection de deux sections communales, 1^{re} Bas Cap Rouge et 6^{ème} Montagne la Voute a une densité de population presque aussi forte que la plupart des autres villes du pays, dont les données apparaissent au tableau 4. Jacmel est comparable par sa densité au Cap-Haïtien à Port-de-Paix, et à Jérémie. Par contre, la proximité de sections communales exhibant une densité beaucoup présente des opportunités d'expansion urbaine.

Tableau 3 : Population et densité dans la commune de Jacmel			
COMMUNE DE JACMEL	POPULATION	SUPERFICIE (KM ²)	DENSITE
1 ^{re} Section Bas Cap-Rouge	59,347	72.38	819.94
2 ^e Section Fond Melon-Selles	1,777	11.42	155.60
3 ^e Section Cochon Gras	12,298	52.79	232.96
4 ^e Section La Gosseline	5,015	39.77	126.10
5 ^e Section Marbial	2,246	16.2	138.64
6 ^e Section Montagne La Voûte	36,840	46.78	787.52
7 ^e Section Grande Rivière de Jacmel	6,400	41.2	155.34
8 ^e Section Bas Coq-Chante	10,157	22.78	445.87
9 ^e Section Haut Coq-Chante	5,878	30.94	189.98
10 ^e Section La Vanneau	9,960	37	269.19
11 ^e Section La Montagne	20,371	68.87	295.79
Quartier Marbial	465	0.57	815.79
Ville de Jacmel	39,643	3.18	12,466.35

Source : IHSI

Tableau 4: Densité de population dans d'autres villes haïtiennes

AUTRES VILLES HAITIENNES	POPULATION	SUPERFICIE (KM2)	DENSITE
CAP-HAITIEN	155,505	12.71	12,234.85
CAYES	71,236	8.98	7,932.74
PORT-DE PAIX	99,580	7.82	12,734.02
GONAIVES	228,725	12.91	17,716.89
SAINT-MARC	122,747	11.19	10,969.35
FORT-LIBERTE	18,417	2.03	9,072.41
OUANAMINTHE	58,250	3.14	18,550.96
MIRAGOANE	10,947	1.14	9,602.63
JEREMIE	34,788	2.87	12,121.25
PORT-AU-PRINCE	875,978	25.29	34,637.33
HINCHE	30,595	3.75	8,158.67
MIREBALAIS	15,562	2.1	7,410.48

Source : IHSI

Toutefois, la situation générale de l'équipement, des services et des infrastructures dans les sections communales avoisinantes (voir annexe 3 : tableaux a7-a10 ; b7-b10) exige un effort significatif en travaux d'aménagement, en infrastructures, et en fourniture de services publics: seulement 25-50% des ménages des sections communales concernées ont accès à l'eau potable, et l'électricité fait défaut. De plus, la Commune reste exposée à des inondations fréquentes, provoquant entre autres une pollution de l'eau. Par contre, le bon état des axes routiers⁶, facteur de désenclavement, facilitent l'accès de la population à certains services et rend la commercialisation des produits agricoles moins coûteuse. Les routes représentent un atout du point de vue touristique puisqu'elles facilitent l'accès aux sites.

Des données recueillies lors du recensement général de la population haïtienne en 2003 (RGPH, 2003) évaluent à 96% le nombre d'habitations de la commune connectées à un réseau d'eau, et seulement 7,5% des ménages urbains (0,2% en milieu rural) se servent de l'eau traitée. Selon cette même source mais côté assainissement, 83% et 52 % des ménages ruraux et urbains utilisent des modes de décharge sauvage pour se débarrasser de leurs déchets, respectivement. Finalement la lampe à gaz constitue le moyen d'éclairage utilisé pour près de 82% et 48% des ménages ruraux et urbains, respectivement. Seulement 7% et 37% des ménages ont accès à l'électricité de ville en milieu rural et urbain, respectivement.

Ce bref état des lieux permet d'affirmer qu'il existe de grandes opportunités d'investissements publics à Jacmel (concevable également dans un cadre de partenariat public/privé) pour un accès amélioré aux services de base : eau, assainissement, et électricité. Une offre touristique peut permettre de viabiliser ces investissements dans la mesure où elle coïncide avec une augmentation des revenus et des clients.

⁶ Particulièrement dans la périphérie immédiate du projet. Cependant, des efforts additionnels importants méritent d'être consentis. Certaines parties de sections communales importantes demeurent enclavées. C'est le cas de Marbial, de la Montagne, de Baintet, de Blauckoss, de Baudin, de Montagne la Voute, et de Cap Rouge. Deplus, suite au cyclone Sandy, il n'existe plus de moyens de sortir de la Vallée de Jacmel pour aller à Baintet, puisque la route est coupée entièrement au niveau de Tikita, à 3 ou 4 kilomètres de la Vallée de Jacmel.

Bâtiments

En 2003, toujours selon le RGPH, on dénombrait environ 107 mille bâtiments à usage individuel dans la commune, dont quelques 14 mille se situaient en zone urbaine. À partir des statistiques du tableau 5, il est facile de calculer que la grande majorité (entre 70% et 77%, selon que l'on soit en milieu urbain ou rural) des bâtiments ne dépasse pas trois pièces.

Tableau 5. Nombre de maisons dans le Sud-Est	Nombre de bâtiments à usage individuelle		
	Total	Urbain	Rural
Nombre de pièces	107,463	13,452	94,011
1	8,980	2,222	6,758
2	61,912	5,110	56,802
3	11,672	1,998	9,674
4	18,883	2,433	16,450
5	2,671	642	2,029
6	2,245	556	1,689
7	489	177	312
8	377	179	198
9 et +	234	135	99

Source : IHSI

Dans une perspective de développement touristique et des flux migratoires associés, ces statistiques traduisent un certain déficit en disponibilité de logements. Ce diagnostic est renforcé tant par la typologie des bâtiments que par l'analyse des matériaux de construction utilisés.

La plupart des bâtiments sont des « maisons basses »⁷ et quand l'on tient compte du nombre de pièces dont la majorité dispose, il est autorisé d'affirmer une disponibilité restreinte d'espaces de locations. Là encore, ce déficit représente une opportunité d'investissement et de création d'emplois.

⁷ D'autres statistiques montrent que moins de 2% des moins de 1,5% des maisons basses ont un parquet en mosaïque ou en céramique en zone urbaine. La grande majorité (82%) a un sol en terre, offrant des opportunités limitées pour l'agrandissement par l'ajout d'étages.

Évolution de l'activité économique générale à travers le prisme des dépôts bancaires

Cette section utilise les statistiques bancaires pour tâter le pouls de la situation économique générale à Jacmel. L'épargne longue (comptes d'épargne et dépôts à terme) peut servir d'indicateur pour l'évolution de la situation économique des agents, et en particulier de leurs revenus, même si une part significative de la population n'est pas bancarisée. Car, dans une certaine mesure l'épargne des individus bancarisés dépend de la santé de l'économie et des échanges qu'ils effectuent avec l'ensemble de la population. Les données du tableau 7 montrent un fléchissement marqué du taux de croissance de toutes les classes de dépôts entre 2009 et 2011, comparé à l'intervalle 2007-2009. Cette tendance est beaucoup plus forte quand on considère les dépôts d'épargne et les dépôts à terme : 52% contre 138%, et -6% contre 81%, respectivement. La progression de 63% du total des dépôts entre 2009 et 2011 est donc imputable à l'évolution des dépôts à vue. Dans la mesure où on ne peut pas écarter l'hypothèse que cette augmentation est due en grande partie aux opérations des organisations non gouvernementales (ONG), le tassement des taux de croissance peut être interprété comme une perte de dynamisme de l'économie Jacmélienne. Cette lecture concorde avec l'absence de grands projets d'investissement dans la zone au cours des dernières années, et ce résultat milite en faveur d'un besoin de relance. Les sections suivantes se penchent sur l'activité économique à l'échelle sectorielle. L'économie est dominée (voir annexe 3 : tableaux a1-a4 ; b1-b4) par l'agriculture.

Tableau 7: Évolution des dépôts bancaires à Jacmel (Milliers de gourdes)					
BANQUE	2007	2009	VARIATION	2011	VARIATION
	DEPOTS A VUE				
BNC	66,792	77,175	115%	157,602	104%
SOGEBANK	42,437	83,379	196%	158,406	90%
UNIBANK	45,158	104,590	232%	241,620	131%
SOUS-TOTAL	154,387	265,144	172%	557,629	110%
	DEPOTS D'ÉPARGNE				
BNC	152,681	208,312	136%	288,275	38%
SOGEBANK	161,864	204,286	126%	337,700	65%
UNIBANK	138,789	214,607	155%	327,254	52%
SOUS-TOTAL	453,335	627,205	138%	953,229	52%
	DÉPOTS A TERME				
BNC	31,641	24,281	77%	18,926	-22%
SOGEBANK	39,943	38,027	95%	29,260	-23%
UNIBANK	29,064	19,326	66%	28,808	49%
SOUS-TOTAL	100,648	81,635	81%	76,993	-6%
GRAND TOTAL	708,369	973,984	37%	1,587,851	63%

Source : BRH



Agriculture et agro-industrie

Les résultats préliminaires du Recensement Général de l'Agriculture (RGA) publiés par le MARNDR pour 2008 pour le département du Sud-Est révèlent que l'agriculture mobilise près de 235,000 emplois permanents fournis en grande partie (98,9%) par la main-d'œuvre familiale. Les céréales (le maïs) et les légumineuses (haricot) composent les principales spéculations des agriculteurs. La commune de Jacmel, après seulement celle de Belle-Anse⁸, concentre le plus grand nombre d'exploitations agricoles (17.168/86.409), et il y existe très peu d'unités de transformation (voir annexe 3 : tableaux a5 et b5). L'agriculture n'est pas mécanisée, et l'irrigation est également peu pratiquée.

Des opportunités de modernisation de l'agriculture et d'augmentation de la productivité existent. Dans ce contexte, on devrait mentionner que la production de fruits est en régression, or c'est une filière porteuse quand on met la consommation touristique en perspective, mais aussi quand on tient compte des possibilités de création de valeurs ajoutées.

La situation alimentaire dans les communes est préoccupante en elle-même (voir annexe 3 : tableaux : a6 et b6) mais elle indique aussi que la commune est loin d'être auto-suffisante, un point à intégrer dans la programmation de l'approvisionnement alimentaire des circuits touristiques. Notons dans ce contexte qu'un fort pourcentage de la production agricole est destiné à l'autoconsommation. Plus spécifiquement, 58,2% des surfaces agricoles utiles (SAU) produisent principalement pour l'autoconsommation.

8 17.745 sur 86.409 exploitations.

Activités touristiques

Les données présentées dans le tableau 8 (Inventaire des Richesses et Potentialités d'Haïti, 2005) suggèrent une expansion des activités touristiques si l'on se réfère à l'augmentation des hôtels et des restaurants. Cette tendance est confirmée par le RGA effectué en 2008.

Tableau 8: Structure et évolution de l'économie de Jacmel			
Branche	Type d'entreprise	1998-2005	
SERVICES	Hôtel	6	12
	Pension	0	
	Restaurant	10	17
	Autres centres d'accueil	1	
	Banque	2	
	Borlette	7	
	Bureau de change	0	
	Maison d'affaires	16	
	Autres institutions économiques	7	
	Caisse Populaire	17	
	Coopérative commerciale	4	
	Station d'essence	3	
	Morgue privée	2	5
	Pharmacie	14	31
	Service Photocopies	12	10
	Salons de coiffure	5	
	Photographie	3	14
	Dry Cleaning	2	
	Garage		
	Imprimerie		6
	Laboratoire Médicale		5
	Cyber Café		9
	Agence de voryage		7
	Location de voitures		1
	Car Wash		
	Multiservice		2
	Service d'assurance		
	Service d'immobilier		
	Service d'ordinateurs		
	Cabinet d'architecture		
	Publicité et autres		
	Location diverse		
	Video production		
	Cabinet d'avocat		
	Autre		3

Tableau 8: Structure et évolution de l'économie de Jacmel

Branche	Type d'entreprise	1998-2005	
COMMERCE	Market	4	3
	Grand Magasin (Tissus)		10
	Grand Centre d'Achat		7
	Boutique	58	353
	Matériaux de construction	6	22
	Provisions alimentaires	16	38
	Depôts	7	25
	Quincaillerie	15	
	Spéculateur	5	
	Auto Parts	9	18
	Librairie		1
	Papetterie		13
	Matériel Informatique		1
	Boîte à musique		2
	Eau Traitée		1
	Lunetterie		
	Matériels électroniques		
	Galerie d'Art		
	Vente d'Articles divers		
	Autres		141
INDUSTRIE ET ARTISANAT	Usine à glace		1
	Usine Bloc		5
	Usine métallurgique		
	Production de matelas		
	Usine de vêtements		
	Boulangerie		7
	Cassaverie		
	Production de peinture		
	Production de cuir		
	Mise en sac de riz et de ciment		
	Guildiverie (production de clairin, ...)		
	Moulin		
	Production de sachet d'emballage		
	Production d'huile		1
	Production de pate alimentaire /spagetti		
	Production de sucre		
	Production de café		
	Artisanat		14
	Autre industrie	25	21

SOURCE : IHSI



Autres branches

Comme dans l'ensemble du pays, le commerce est prédominant à Jacmel, et connaît une expansion mesurable à en juger par la création de nombreux établissements. Les petites enseignes sont prépondérantes comme le montre le nombre de boutiques. Par contre, le menu épars (activités non existantes) qu'exhibe le tableau 8 procède d'un accès limité aux services (professions libérales, par exemple) dont une économie plus dynamique pourrait avoir besoin. Toutefois, on peut souligner, non sans intérêt, l'émergence d'établissements de services nécessaires au secteur touristique : agence de voyage, multiservice, photographie.

L'artisanat connaît également un certain essor, un fait établi également par le RGA, mais l'industrie patauge ou est peu dynamique. On dénombre une usine de production d'huile, une usine à glace, et cinq usines à bloc. Il existe très peu d'activités du secteur secondaire de l'économie, celui de la transformation et de la construction.

Récapitulatif analytique

Le potentiel agricole de Jacmel attend d'être réalisé, et l'agro-industrie est très peu développée. Ceci implique que l'industrie touristique devra s'approvisionner ailleurs, le temps que des investissements permettent à l'économie locale de l'alimenter. La présence d'une demande viable devrait conforter les décisions d'investissement. Entre les court et moyen termes, des ressources financières seront nécessaires dans les domaines de l'urbanisation, de l'aménagement, de l'eau et de l'assainissement, et pour améliorer les infrastructures énergétiques.

À court terme, la construction semble présenter les meilleures opportunités en termes d'investissements et d'emplois. Le parc immobilier à Jacmel ne suffit pas pour la main-d'œuvre qui devra venir en support d'une activité touristique significative.

IMPACT ÉCONOMIQUE DE LA DESTINATION JACMEL

Pour bien peser l'impact économique de l'implantation d'une zone touristique à Jacmel, il faut comprendre l'envergure des investissements dans les court, moyen, et long termes. Dans le court terme, l'offre s'articule autour du centre ville historique, mais à plus long terme, il s'agirait de développer la zone de Raymond-les-Bains.

Le centre ville historique

Dans un premier temps, comme nous l'avons vu au Chapitre 4, la « Destination Jacmel » commence par l'aménagement du centre ville, et des investissements publics majeurs totalisant plus de 50 millions de dollars US sont planifiés :

- Construction d'une promenade en bord de mer et d'un théâtre à ciel ouvert : \$ 3MM
- Reconstruction de l'Hôtel la Jacmélienne : \$ 5.5MM
- Construction d'un centre de conférence: \$ 2.5MM
- Aménagement d'une place publique: \$ 1MM
- Réhabilitation de la Rue du Commerce-Quartier des Artisans : \$ 1.5MM
- Gestion des Déchets : \$ 2MM
- Agrandissement de l'aéroport: \$ 13MM
- Drainage et système de traitement d'eau: \$ 13MM
- Système d'eau potable : \$ 14MM
- Total : \$ 50,5MM

De plus à l'horizon 2018, un espace commercial de 90,000 pieds carrés devrait voir le jour et 1,113 chambres d'hôtels deviendront disponibles. Entre 2014 et 2018, le flux de visiteurs projeté est ventilé dans le tableau 9.

Tableau 9: Flux de visiteurs projetés	2014	2015	2016	2017	2018
Résidents et membres de la Diaspora					
Visiteurs locaux	151,857	156,261	160,792	165,455	170,253
Haïtiens de la diaspora	61,110	62,882	64,706	66,582	68,513
Membres de la communauté internationale résidant en Haïti	49,500	50,936	52,413	53,933	55,497
Excursionnistes					
Destination Jacmel	32,996	55,095	66,810	107,923	151,081
Périphérie de Jacmel	135,780	151,123	164,667	188,619	214,554
Touristes d'affaire	0	26,309	48,180	52,560	56,940
Total	431,243	502,606	557,568	635,072	716,838

Source : DESTINATION JACMEL , CHAPITRE 4

D'ici 2018, plus de 700 mille visiteurs évolueront dans l'espace, un chiffre qui représente le double des 430,000 qui auront commencé à la fréquenter dès 2014. Il est prévu une augmentation correspondante des chambres d'hôtel (voir Tableau 10) pour accueillir cette clientèle : plus d'une centaine de chambres sont ajoutés chaque année. À \$ US 60,000 d'investissement par chambre, au moins pour les hôtels de la Destination Jacmel, il en résulte un minimum d'investissements annuels de plus de \$ US 5 millions jusqu'à 2018.

Tableau 10 : Evolution des chambres d'Hôtel à Jacmel et dans sa périphérie	2014	2015	2016	2017	2018
DESTINATION JACMEL-HOTELS EXISTANTS	38	103	103	103	103
DESTINATION JACMEL-NOUVEAUX HOTELS	75	75	105	205	295
CENTRE DE CONFERENCE (NOUVELLES CHAMBRES)	0	85	150	150	150
PERIPHERIE DE JACMEL-CHAMBRES ADDITIONNELLES	465	488	513	538	565
Total	578	751	871	996	1,113
Variation		173	120	125	117

Source : DESTINATION JACMEL , CHAPITRE 4

L'implantation de la Destination Jacmel permet à une économie commerciale (voir Tableau 11) d'émerger. À terme, elle est fréquentée principalement par les visiteurs internationaux : près de 60% d'ici 2018. Ils y logent, mangent dans les hôtels et restaurants et achètent dans les boutiques, et ateliers.



Tableau 11: Taille de l'économie commerciale et de certains services et recettes de l'État (\$ US)	2014	2015	2016	2017	2018
Résidents et membres de la Diaspora					
Visiteurs locaux	577,580	826,558	1,148,213	1,595,040	2,215,750
Haïtiens de la diaspora	258,299	369,580	513,403	713,193	880,651
Membres de la communauté internationale résidant en Haïti	209,226	299,366	415,864	577,697	713,340
Excursionnistes					
Destination Jacmel	1,450,457	2,743,988	3,660,202	6,503,897	10,015,227
Périphérie de Jacmel	688,696	1,065,843	1,567,846	2,424,460	3,723,061
Touristes d'affaire	0	695,484	1,464,684	1,837,512	2,289,234
Sous-total	3,184,258	6,000,819	8,770,212	13,651,799	19,837,263
Autres Dépenses touristiques (transport, Internet, accommodations)	1,318,415	2,410,381	3,521,665	5,482,956	7,968,207
Recettes de l'État 1/	5,063,280	6,975,810	8,389,710	10,473,060	12,677,250
Total	9,565,953	15,387,010	20,681,587	29,607,815	40,482,720

Source : DESTINATION JACMEL et calculs à partir des hypothèses de base consignées dans le CHAPITRE 4.

1/ Calculs effectués sur la base des \$ US 30 documentés par le Ministère du Tourisme pour les visiteurs internationaux.

Les excursionnistes sont porteurs de devises dans l'économie, et leurs apports pourraient avoisiner les 38 millions de dollars annuellement d'ici 2018.

Le plus long terme : Raymond-les-Bains

Effet d'agglomération aidant, et avec des investissements additionnels en infrastructures, la Destination Raymond-les-Bains (voir ANNEXE 4) voit le jour : la région de Jacmel atteint le potentiel de 2.000 chambres visées par le PDT. Il est permis de poser l'hypothèse que pareilles circonstances verraient un doublement des investissements privés puisque la capacité d'hébergement aurait à augmenter par un facteur de 2. Bien entendu, il pourrait se révéler irréaliste de supposer que le nombre de visiteurs augmenterait par ce même ordre de grandeur. Il semble plus prudent de tabler sur un coefficient de 1,5. Alors, les destinations se partageraient annuellement près de 1 million de visiteurs. Cette perspective de long terme conforte aujourd'hui les prises de décision autour du lancement de la Destination Jacmel.



Impact Economique

Comme annoncé, l'impact économique sera mesuré tant à l'échelle de l'économie locale qu'à celle de l'économie nationale.

Jacmel

Selon les prévisions, l'économie Jacmélienne bénéficiera de flux financiers importants. D'une part, le secteur public devra allouer des ressources significatives pour entreprendre des travaux d'infrastructures et consolider les services de l'État dans la région. D'autre part, l'investissement privé pourra se mobiliser sur plusieurs fronts : i) partenariats public-privé dans les domaines de l'eau et de l'assainissement ou encore dans la fourniture de l'énergie électrique; ii) hôtels, restaurants, espaces commerciaux; iii) offre de services connexes au tourisme; iv) construction de logements, d'espaces commerciaux et de services pour les salariés. À terme, si l'on retient un flux de 1 million de visiteurs par année, des flux financiers de 100 millions de dollars (dont au moins la moitié en devises) devraient circuler dans la région. Il faut ajouter à ces flux le nombre de salariés et d'entrepreneurs nécessaires pour faire fonctionner la machine : une économie bouillonnante a émergé.

Agriculture et Agro-industrie

L'état actuel de l'agriculture et de l'agro-industrie tel qu'il se présente à l'analyse des données disponibles ne permet pas de projeter, dans le court terme, des retombées significatives de l'implantation touristique pour la zone. Dans un premier temps, la région devra importer d'ailleurs dans le pays. Des investissements importants seront nécessaires pour moderniser et transformer l'agriculture. Ce dernier point revêt une importance particulière car, comme cela s'est fait ailleurs, l'implantation touristique exercera, directement ou indirectement une pression sur le foncier dont le prix ne manquera pas d'augmenter. Dans de pareilles circonstances, les agriculteurs ont avantage à s'adonner à des cultures à forte valeur ajoutée, les fruits par exemple.

De toute façon, toutes choses étant égales par ailleurs, la proximité d'une économie aussi dynamique crée un marché naturel pour les agriculteurs de la région, et les revenus agricoles augmenteront à cause d'une pression sur les prix⁹, d'une part, et la commercialisation d'une plus grande part de la production, d'autre part. Les opportunités d'emploi créées en dehors de l'agriculture par le développement du tourisme provoqueront un déplacement de la main d'œuvre agricole vers les activités de construction, par exemple. Ce phénomène débouchera sur une plus grande productivité de l'agriculture. Dans cette même veine, la disponibilité de salaires non-agricoles, prise comme une forme d'assurance, pourrait faciliter l'adoption de nouvelles techniques par les agriculteurs. Ce genre de processus est bien documenté dans la littérature du développement économique.

À terme, on pourrait aussi assister à la création d'unités de transformation spécialisées de produits locaux : fabrication de jus, laiterie, etc. Et, une dynamique similaire pourrait déboucher sur un essor plus soutenu des activités avicoles et de l'apiculture.

9 Tenant compte des contraintes sur l'offre à court terme.



Art et Artisanat

Jacmel jouit déjà d'une excellente réputation dans les domaines de l'art et de l'artisanat, particulièrement ceux du papier mâché et de la confection d'objets utilitaires peints sur du bois. C'est une ville attrayante capable d'attirer des artisans provenant de tout le pays, surtout quand on tient compte des efforts qui seront consentis dans le secteur par les promoteurs de la Destination Jacmel et du financement déjà injectés par le biais de différents projets. L'implantation touristique va grandement stimuler cette filière, et on devrait assister à une augmentation de la production et des exportations. Selon les statistiques du commerce extérieur publiées par la BRH¹⁰, les exportations de produits fabriqués en Haïti à base de matière première locale vers les USA connaissent une baisse tendancielle depuis au moins cinq ans : de \$ US 5 millions en 2006, elles ne totalisaient pas plus \$US 3,3 millions en 2010, soit une baisse de 51% environ. En 2002, elles avaient atteint \$US 5,9 millions.

Si l'on émet l'hypothèse que le flux de visiteurs qui oscille dans la fourchette 500,000 à 1 million dépense en moyenne \$5US par an et par visiteur, les exportations artisanales augmenteraient de \$ US 2,5 millions à \$ 5 millions par an.

Logement, Commerce

Au niveau du secteur tertiaire, cela va de soi, l'implantation touristique implique l'essor de la branche « Restaurant et Hôtel » du PIB. En plus et, dans l'esprit du graphique 1, il faut compter les effets indirects et les effets induits. Parmi les effets indirects, mention a déjà été faite des importants investissements publics, et des opportunités de partenariats public-privé.

Dans cette section, un ordre de grandeur est estimé sur ce que pourrait être l'impact (effet induit) de l'implantation touristique sur les branches « Commerce » et « Bâtiments ». Pour ce faire, nous focalisons sur les 5 à 10 mille employés du secteur touristique qui auront besoin d'hébergement pour eux et leur famille, et sur leur demande en consommation. Ce flux pourrait correspondre à un nombre de ménages évoluant dans l'intervalle 3 – 7 mille, si l'on tient compte de la présence de plusieurs couples parmi les employés. Par contre, si l'on retient la moyenne de 5 personnes par ménage pour Haïti, la nouvelle population d'immigrants à loger, à nourrir et à servir se chiffrerait dans les 15 à 35 mille.

Cette évolution se traduit par une demande additionnelle de 3 à 7 mille nouvelles unités de logement : appartements et maisons individuelles. La prépondérance des maisons basses à Jacmel impliquera la mise en chantier de plusieurs constructions. De plus, même si l'on considère un salaire de \$ US 200/employé/mois¹¹, la demande sur l'activité « Commerce » sera soutenue par une base de revenu d'au moins un demi milliard de gourdes (MdG) par année : 15 mille personnes consommant environ 100 gourdes/jour donnent lieu à des factures de l'ordre de 550 millions de gourdes/an. Quand on ajoute à ce chiffre la taille de l'économie commerciale créée pour les visiteurs, on se rend compte qu'il s'agit d'un marché additionnel de plus de \$US 15 millions dès 2014.

Alternativement, si l'on retient 80% de la masse salariale comme revenu disponible, l'utilisation des pondérations des différents postes de dépenses dans le panier de la ménagère pour le calcul de l'indice des prix à la consommation débouche sur une répartition des dépenses des ménages.

10 Banque de la République d'Haïti (BRH) : Rapports Annuel 2010, 2006. www.brh.net

11 \$2.600 par an en tenant compte d'un treizième mois, mais sans tenir compte des pourboires.

Tableau 12: Structure des dépenses	
Alimentation, Boissons, et Tabacs	219,928,800
Habillement, Tissus et Chaussures	29,964,480
Loyer du logement, énergie et eau	48,266,400
Aménagement et entretien du logement	20,529,600
Santé	12,667,200
Transport	60,016,320
Loisirs, spectacles, enseignement, et culture	25,509,120
Autres biens et services	19,918,080
TOTAL	436,800,000

Investissement et emploi

L'implantation de la « **Destination Jacmel** » nécessite des investissements principalement dans le domaine des infrastructures, et de l'hébergement. Une enveloppe de \$ US 50,5 millions en investissement public a déjà été réservée, et les constructions (ou aménagement) d'hôtels et d'unités de logement devraient mobiliser \$33,5 millions et \$50 millions¹², respectivement. En plus de ces montants, il faut considérer l'aménagement des espaces commerciaux et autres investissements privés qui pourraient se chiffrer à \$US 5 millions. Somme toute, il s'agit d'un investissement de l'ordre de \$US 145 millions à moyen terme.

Un projet pareil pourrait, dans sa phase construction créer jusqu'à 5.000 emplois. Au terme de l'année 2018, plus de 3.000 emplois permanents seront imputables à l'hôtellerie, et les activités connexes de même que le commerce et les autres services en créeront autant. Ces résultats économiques seront renforcés par le lancement de la « Destination Raymond-les-bains ».

Collectivités locales

L'expansion du tourisme et des activités commerciales auront un effet positif sur les revenus des Collectivité Locales à travers les taxes qui alimentent le Fonds de Développement et de Gestion des Collectivités Locales (FGDCT). Par ailleurs, l'accroissement du parc immobilier consolidera également les perceptions d'impôts locatifs.

Haïti

Dans la section méthodologique, des résultats empiriques établissant un lien entre la croissance du PIB et le développement touristique avaient été présentées. Cette section explore les implications d'un développement touristique pour le PIB haïtien. Cette appréciation est d'autant plus importante qu'elle s'apprécie dans un contexte où le GH entend mettre en place des stratégies permettant de placer l'économie Haïtienne sur une trajectoire de croissance accélérée.

12 548 chambres à un coût unitaire de \$US60.000 et 5.000 unités de logement à raison de \$US 10.000/unité. Un montant de \$US 10.000 est supposé pour la balance des 565 chambres dans les hôtels existants.

Des estimations de recettes touristiques réalisées par le MdT en 2008 chiffreraient celles-ci à environ \$US 176 millions. Ce montant inclut l'hébergement, les redevances perçues sur les croisiéristes, le loisir et le transport de même que les autres recettes de l'État. Il est donc comparable aux données du tableau 11 qui estiment l'ensemble des rentrées à environ \$ US 9,5 millions pour 2014. Alors si on utilise \$US 180 millions comme base de référence pour évaluer l'apport de la « Destination Jacmel » à l'augmentation des rentrées touristiques, on obtient un résultat de 5%. Et, si on applique à ce taux la relation structurelle de long terme entre rentrées touristiques et PIB¹³, on obtient un impact potentiel de 3% de croissance additionnel.

Il est possible de simuler les implications pour le PIB Haïtien à partir de projections disponibles (voir ANNEXE 5) sur le long terme¹⁴, c'est à dire à l'horizon 2050.

Tableau 13: Simulations du PIB avec des taux de croissances supérieurs imputables au tourisme (1)								
PROJECTIONS DU SCENARIO DE BASE (PIB en dollars constants des Etats-Unis, 2005)			SCENARIOS IMPUTES AU TOURISME					
			1	2	3	4	5	6
ANNEE	PIB	Taux de croissance	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%
2020	6,183	3.0%	6,215	6,245	6,275	6,305	6,335	6,365
2030	8,492	3.3%	8,766	9,243	9,744	10,270	10,820	11,398
2040	11,883	3.4%	12,366	13,683	15,133	16,728	18,483	20,412
2050	16,589	3.3%	17,443	20,254	23,500	27,248	31,572	36,555

(1) Un taux de croissance de 8% avait été retenue par les auteurs pour l'année 2012. Celui-ci a été ramené à 2,5% pour être conforme aux dernières estimations disponibles avant d'effectuer les simulations.

Les taux de croissance alternatifs ont été appliqués à partir de 2020 pour donner à l'économie le temps de prendre son élan. Les calculs révèlent, selon les hypothèses évoquées, que le tourisme montre un grand potentiel de stimuler la croissance. Les effets sur le PIB par tête est d'un intérêt particulier, car seuls les taux de croissance les plus élevés permettent d'obtenir un PIB/capita réel supérieur à \$US 2.000 à l'horizon 2050 puisque, d'ici là, la population haïtienne totalisera 16 millions d'habitants.

La World Travel & Tourisme Council (WTTC¹⁵) a estimé à \$US 100 millions pour 2011, la contribution directe du secteur touristique au PIB Haïtien, alors que la contribution totale (somme des effets directs, indirects, et induits) est évaluée à \$US 300 millions. Un investissement de \$US 145 millions pur créer la « Destination Jacmel » et lancer le tourisme dans la région offre l'opportunité de rapidement doubler ces résultats. Il importe de signaler également que les estimations de la WTTC relatives à l'emploi chiffrant à 44.000 et 133,500, le nombre d'emplois directs et totaux imputables à l'industrie touristique en Haïti pour la même année 2011, respectivement. Ces statistiques permettent de penser que 5.000 emplois directs créés par la « Destination Jacmel » génèreront un total de 15.000 emplois dans l'économie.

13 1 % de croissance dans les rentrées est associé à une croissance de 0,6% du PIB.

14 Jean Fouré, Agnès Bénassy-Quéré & Lionel Fontagné: The Great Shift: Macroeconomic projections for the world economy at the 2050 horizon. Centre d'Etudes Prospective et d'Informations Internationales. Baseline Data Base 2.1. No 2012 – 03, Février.

15 World Travel & Tourism Council, Economic Impact 2012, Haiti.



Risques et opportunités

La WTTC prévoit une expansion du tourisme dans les dix prochaines années¹⁶. Certes, cette expansion représente une opportunité pour Haïti. Mais, en plus des risques évidents découlant d'une reprise lente de l'activité économique mondiale, mais comme tout projet, « la Destination Jacmel » fait face à un ensemble de risques qui méritent d'être pris en compte pour garantir la réalisation du potentiel identifié. Ceux-ci sont de plusieurs ordres : a) sécurité et paix publique; b) sécurité du foncier; c) urbanisation sauvage; d) aléas climatiques.

Sécurité et paix publique. Haïti a été secoué par le passé par plusieurs troubles de nature politique, et la survenance de tels événements peut nuire au bon déroulement des activités du projet, et même constituer un facteur de découragement pour les investisseurs et les opérateurs. Les promoteurs du projet pourraient s'inspirer de ce qui a été fait par la destination Labadie qui est restée ouverte même durant des périodes de troubles. Dans ce contexte et, à l'intérieur d'une stratégie de communication, il y aurait un historique à tracer pour l'accalmie qui a perduré à Jacmel –un coin à part¹⁷– en dépit de turbulences ailleurs dans le pays. De plus, un plan de sécurité pour toute la zone devrait être élaboré, et celui-ci devrait bénéficier des ressources financières et humaines adéquates.

Sécurité du foncier. L'expansion touristique va nécessiter l'accès à un foncier sécurisé. Il est primordial que des problèmes affectant la fiabilité des titres de propriété ne surviennent. Ces difficultés peuvent être néfastes à la réalisation de certains investissements. Pour empêcher que cela se produise, l'État peut entreprendre un relevé cadastral dans l'objectif de sécuriser le foncier. Dans la mesure du possible l'État peut aussi rendre ses propriétés disponibles à certains projets, par exemple dans le cadre de partenariats public-privé.

Urbanisation sauvage. La création d'emplois à Jacmel va déboucher sur une immigration substantielle. Il est urgent que l'État élabore un plan d'aménagement de la grande région, et se penche dans ce contexte sur un plan d'urbanisation.

Aléas climatiques. La ville de Jacmel se trouve sur la route des cyclones et ceux-ci y ont causé des dégâts matériels importants par le passé. Cette vulnérabilité est une particularité que la ville partage avec d'autres destinations touristiques de la Caraïbe, et des dispositifs de gestion et de mitigation de risques et désastres devraient être implantés à Jacmel.

16 La contribution directe du tourisme au PIB mondial devrait croître de 4,2% par an d'ici 2022.

17 Les montagnes qui l'entourent et qu'il faut traverser pour y avoir accès lui confèrent un caractère insulaire.



EN RÉSUMÉ

Le développement du tourisme à Jacmel aura un impact positif sur l'économie locale, mais aussi sur l'ensemble du pays. L'initiative implique un investissement de près de \$US 145 millions et débouchera sur la création de plus de 5.000 emplois durables. Au niveau local ou régional le commerce, le logement, et le secteur des services seront grandement stimulés, d'une part, et les exportations artisanales connaîtront un nouveau dynamisme. Mais, c'est probablement au niveau national qu'il faut rechercher les retombées positives sur l'agriculture et l'agro-industrie à court ou à moyen termes. À plus long terme, l'agriculture Jacmélienne ne pourra pas répondre à la demande, mais devra probablement se transformer vers des cultures de plus fortes valeurs ajoutées.

Les prévisions tablent sur plus de 700 mille visiteurs par année à l'horizon 2018, dont près de 60% seront des excursionnistes internationaux : les rentrées de devises seront substantielles, un résultat qui conforte la position d'Haïti (solde de la balance des biens et services) dans la balance des paiements. Les perspectives de formation, grâce à des économies d'agglomération se dégageant à partir des infrastructures mises en place dans les court et moyen termes, d'un autre pôle touristique à Raymond-les-Bains dans le long terme confortent les décisions d'investissement qui doivent être prises aujourd'hui concernant la « **Destination Jacmel** ».

Le Gouvernement Haïtien est à la recherche de solutions qui permettent de réduire la pauvreté par la création d'emplois durables et sont porteuses d'une croissance soutenue. Une relation structurelle documentée entre les rentrées touristiques et le PIB national a été mise à contribution pour effectuer des calculs sur ce que pourrait être l'apport du tourisme à une croissance plus significative. Les résultats suggèrent que le développement du tourisme peut placer l'économie sur une trajectoire de croissance beaucoup plus accélérée.

La « Destination Jacmel » rencontre une préoccupation du GH de créer des emplois, de faciliter l'émergence d'activités susceptibles de donner lieu à l'accumulation de valeurs ajoutées significatives via des effets d'entraînement et la stimulation de plusieurs secteurs dans l'économie, dont l'agriculture et l'artisanat. De plus, il contribue à changer l'image du pays, une externalité positive non négligeable.



CONCLUSION

aille d'or



CONCLUSION

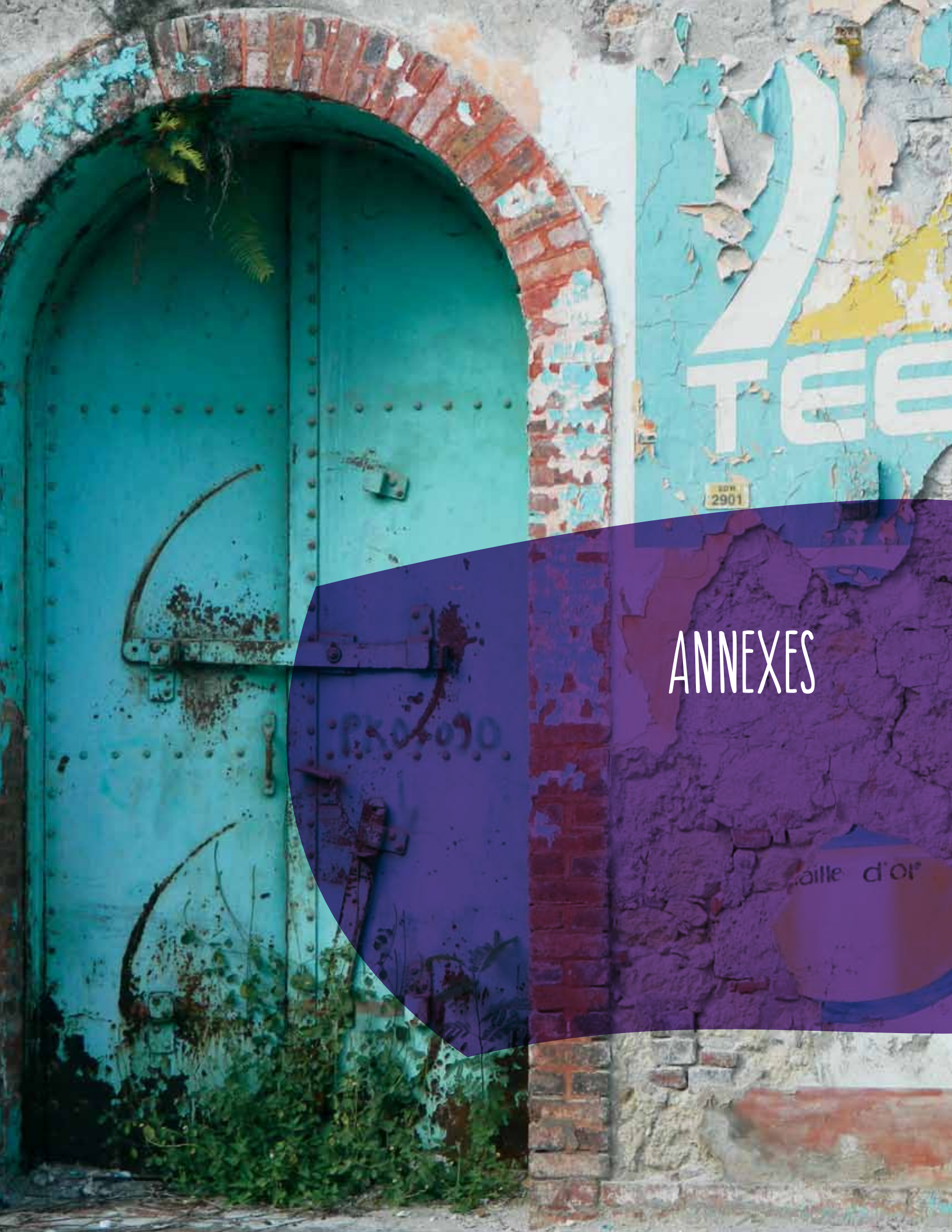
Notre plan d'affaires démontre que Jacmel possède le potentiel de devenir une grande Capitale Créative des Caraïbes, ainsi qu'un modèle à l'échelle nationale et internationale pour le développement du tourisme culturel moderne de grande qualité, et ce, pour les raisons suivantes :

- D'abord, notons la qualité de son patrimoine architectural et de sa production artistique et culturelle;
- Ensuite, il y a la volonté de L'État Haïtien de faire de Jacmel une destination touristique et artistique icône en Haïti et dans les Caraïbes. Cette volonté est concrétisée par une contribution financière pour la réalisation des infrastructures initiales requises, rendant ce développement touristique possible. Notons, les améliorations à l'aéroport existant; la construction d'une promenade rivéraine et d'un Centre de Conférence; l'amélioration au réseau d'eau potable de Jacmel; la mise sur pied d'un programme de gestion des déchets; le déploiement d'une nouvelle Police touristique; la protection de la ville et des rivières contre les inondations; la reconstruction de l'hôpital de Jacmel; la réhabilitation des rues du Commerce et Ste-Anne et autres aménagements de places extérieures; sont toutes des composantes essentielles auxquelles le gouvernement s'est déjà commis;
- De plus, l'intérêt confirmé et la participation active des propriétaires actuels et autres parties prenantes rendent aussi ce projet réalisable.
- Finalement, le présent plan d'affaires fait la démonstration de la faisabilité du projet à de multiples niveaux;
 - Financière et Économique; en démontrant le financement et les efforts de développement initiaux convertis en une opportunité d'affaires viable, ainsi que son important impact économique sur toute la communauté par la création de nombreux emplois directs, indirects et induits;
 - Touristique; en mettant en valeur le tourisme culturel / créatif d'Haïti, basé sur de belles ressources et compétences présentement sous exploitées, et dont la comparaison avec plusieurs exemples réalisés ailleurs dans le monde confirment la viabilité de cette vision;
 - Commerciale; une démonstration de la faisabilité commerciale, le modèle commercial basé sur les arts (sous toutes ses formes) conçus en fonction des besoins estimés;
 - Opérationnelle; la possibilité de mettre sur pied une société propriétaire (SAM Société anonyme Mixte) et administratrice de la destination;
 - Architecturale et urbanistique; un plan directeur est proposé, accompagné d'une cédule de développement (phasage) ainsi que des flux de trésorerie.

En somme, le plan d'affaires propose une Vision durable et fait la démonstration de la viabilité de l'initiative. L'impact de ce projet déborde largement de son contexte régional; il rayonnera sur tout Haïti et réintroduira cette dernière comme ambassadrice touristique des Caraïbes.

Le plan est clair, il ne reste qu'à l'exécuter, tous ensemble.

Stéphanie B. Villedrouin
Ministre du Tourisme



ANNEXES

d'or

ANNEXE 1

APPENDIX A : INSPIRATIONAL RESEARCH JACMEL HISTORY + COMPARABLE ARTISAN VILLAGES

JACMEL: A BRIEF HISTORY

History Overview

Founded in 1698, Jacmel has a distinguished history of economic and cultural prosperity. By the middle of the 19th century, Jacmel served as a major Caribbean loading point for steamships bound for Europe.

Jacmel was the first town in the Caribbean to have telephones and potable water and electricity. The town center was destroyed by a huge fire in 1896 and then rebuilt in the unique Creole architectural style that remains to this day. Jacmel is Haiti's fifth largest city, with an estimated population of 40,000.

Coffee & Architecture

A prominent center for trade and commerce, Jacmel was once a significant port for the exportation of coffee and precious oils. By the late 19th century, Jacmel was the richest town in Haiti with its strong coffee exports. There were no coffee plantations, the peasants were subsistence farmers, and grew coffee for the small amounts of cash.

Rue du Commerce was the primary street for rich coffee-exporting families to live and work. There were only a few «big families» and all of them built houses with the ground floor as their office, with the two stories above it for living. The kitchen and servants quarters were in the courtyard and the depots for the coffee were usually next to the house and elsewhere on the street.

The 19th Century houses themselves were all designed in Europe -- primarily France -- and made of materials selected there. The iron, tiles, etc. were manufactured in Europe. Only the wood, with Haiti's abundant source of mahogany at that time, was local.

Jacmel's Changing Economy

With the decline of trade in the Duvalier era, the economy of the country changed and many of the wealthy Jacmel families relocated to Port au Prince and closed their Jacmel houses. The well-known Hotel Florita (shown below) was thus sealed in the 50's, until the town was "rediscovered" by adventurous Americans (and Canadians) at the beginning of the 70's.

ALTOS DE CHAVON

Introduction

The Altos de Chavon village, a re-creation of a medieval European village, is a work of art itself. In 1976, Dominican stonecutters, woodworkers, and ironsmiths built the entire village from nothing, combining their crafts to create the rich architectural landscape that exists today.

The village is located within the gates of Casa de Campo, an upscale resort in **La Romana, along the southeastern coast of the Dominican Republic**. Entrance to the village is free for guests at Casa de Campo, while others pay a \$25 admission fee.

Altos de Chavon has developed into a popular “artists’ colony” today, providing a beautiful and inspirational setting for artists to live, work or study at the on-site Altos de Chavon School of Design.

The village is host to 3 major art galleries, several craft ateliers, handicraft boutiques and restaurants and bars.

The Altos de Chavon craft ateliers are small production centers where trained local artisans produce ceramic, silk-screen, and woven-fiber products. The performing arts are showcased in the village’s 5,000-seat open-air amphitheater, host to guests such as Frank Sinatra and Carlos Santana. *See Appendix A for additional photos of the Altos craft boutiques and ateliers.*

The St. Stanislaus Church, plazas and terraces are just a few of the sites available for special occasions.

See Appendix B for Altos de Chavon Resort Map

Casa de Campo

HotelGuest Rooms = 183

Kings/Suites/Doubles = 111/12/70

Room Rates = High season (Jan 4 to April 24) = \$396-2275

Low season (April 24 to Oct 21) = \$295-1875

50 villa homes with up to 5 bedrooms

2 conference centers total 15,000 SF of meeting space for business, banquets and receptions.

The resort’s 7,000 acres also hold a sixteenth-century-style Italian village, three top-ranked Pete Dye-designed golf courses, a world-class spa, skeet and sporting clays center, tennis center, and equestrian center equipped for trail rides, international jumping competitions, and tournament polo.



The Gallery

The Gallery of Altos de Chavon is dedicated to the promotion of national culture through the exhibition of Dominican art. An important platform for art and design students and artists in residence, the Gallery also serves as host to high-level international exhibitors. Dominican artists who show at the Gallery gain vital access to the large number of worldwide visitors to Altos de Chavon. The art gallery opens a new exhibit approximately every 6 weeks.

The Amphitheatre

The heartbeat of the Performing Arts Center of the Altos de Chavon School of Design is the 5,000 seat Grecian-style amphitheater. This architectural marvel was inaugurated by the late Frank Sinatra in 1982 with a live HBO special, which still airs on PBS stations throughout the US as “The Concert of the Hemispheres.” Today, the amazing site is choice venue of many music videos, touring concerts and private celebrations. Live performances have included: Sting, Gloria Estefan, Shakira, Marc Anthony, Spyro Gyra, Michel Camilo, Juan Luis Guerra, Air Supply, Julio Iglesias, Placido Domingo, and more. Kandela! the Caribbean musical review, is performed here each week throughout the winter months while year-round it is the site for international touring concerts.

The Archeological Museum

A must see for all ages is The Archeological Regional Museum, located behind the Church of St. Stanislaus. Often overlooked, the museum is rich with pre-Columbian artifacts that document the island’s history. Featuring an extraordinary collection of more than 3,000 artifacts, including important pieces that have been featured in exhibits at the Museo del Barrio in New York, at the Petite Palais in Paris, and in Seville, Spain as a part of the Quincentenary of the Discovery of America. If you are looking for an educational / cultural experience during your Casa de Campo vacation, this Museum should be added to your “must-see” list.

Restaurants & Bars

While visiting the Altos de Chavon village, there quite a few dining establishments for meals, afternoon treats, or for cool, refreshing drinks from morning until well into the evening. Many restaurants in the evening require reservations. Be sure to check prior to your arrival.

List of Restaurants: La Piazzetta, Gino in Trastevere, La Cantina, Le Boulanger, Onno’s Bar, Papa Jacks Bar & Restaurant



For families catch the latest releases at the cinema, or kids have their own fun with our Kidz and Tweens at Night programs.

Kidz N' Casa - Rates Ages 4-7:

\$ 55.00 per child per day

\$ 33.00 per child per half day

Surcharge of \$ 10.00 per child per hour for late pick-up

Kidz Night Out:

Seven nights a week from 6:00 pm to 11:00 pm

\$ 52.00 per child per night, includes dinner and activities

24-hour advance reservation required; cancellation surcharge is \$ 26.00

Stores

For unique, one of a kind local crafts the Altos de Chavon village is the place to shop. Here you will find distinctive fine jewels, fashions, fine cigars, hand-crafted embroidered linens and more. Future designers from the Altos de Chavon School of Design also have a shop here that features pottery, fine arts, woven crafts and more. A purchase at this store supports the school and, who knows - you might acquire an item that may become highly valuable one day! For great memories to take home and wonderful gifts for those who were unable to join you, visit the boutiques at the Altos de Chavon village.

List of Stores: Jenny Polanco Project, Casa Montecristo Cigar Lounge, Everett Designs, Dye Fore Pro Shop, Altos de Chavon Art Studios by Emilio Robba, Tiendra Batey.

The School of Design

The Altos de Chavon School of Design is located in the international art and design community of Altos de Chavon in La Romana, Dominican Republic. The School's multicultural approach to art and design education, encompasses two years of intensive professional training, encourages graduates to compete in international design circles, to broaden their education in the fine and applied arts, and to serve as the creative lifeblood for emerging industry. The vigorous art and design program leads to the Associate in Applied Science (AAS) degree in one of four major concentrations: fashion design, graphic design, interior design, and fine arts/illustration. Under a unique controlled-curriculum arrangement with Parsons School of Design, qualified School of Design graduates gain automatic acceptance into the BFA program at Parsons' New York or Paris campus or at participating art and design institutions throughout the United States.

St. Stanislaus Church

At the heart of the Altos de Chavon village is the Church of St. Stanislaus. Consecrated in 1979, Pope John Paul II sent the ashes of Poland's patron saint, St. Stanislaus and a hand carved statue from Krakow to commemorate the church's inauguration. The church is the site of weekly Catholic masses and is a treasured site for many weddings.

THE FRENCH QUARTER

Background

The French Quarter, also known as the Vieux Carré, is the oldest neighborhood in New Orleans. When New Orleans was founded in 1718, the city was centered upon the French Quarter. The neighborhood has a total area of 0.66 square miles.

The French Quarter is New Orleans' cultural hub, well-known for its arts, architecture, history and night-life. It is home to 9 officially recognized historic buildings and to the infamous bar-lined Bourbon Street. The district is centered upon Jackson Square, an open park the size of a city-block located in front of the historic St. Louis Cathedral.

Major Streets

Bourbon Street

Perhaps the most famous street in New Orleans, Bourbon Street is known for its bars, burlesque clubs and all-night partying. The historic street extends 13 blocks and is also home to landmarks such as the Royal Sonesta Hotel and Jean Lafitte's Blacksmith Shop, a former privateer front that operates as a bar and restaurant today. The intersection of Bourbon Street and St. Anne Street begins the section of Bourbon that caters to New Orleans' flourishing gay community.

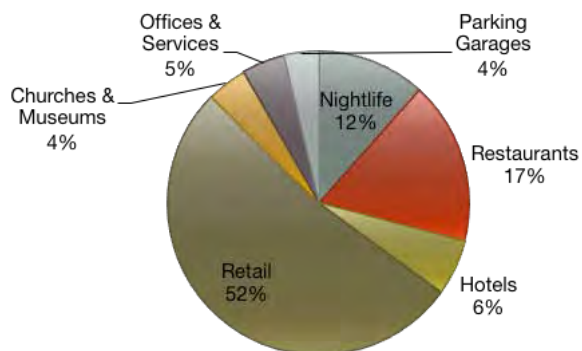
Royal Street

One block over from Bourbon Street is the French Quarter's epicenter of local artistic culture. Royal Street is lined with antique shops and boutiques, fine jewelry stores, colorful art galleries and world-class hotels and restaurants. Tourists flock to Royal Street to discover a 'real' New Orleans experience.

Some of the most picturesque and most frequently photographed buildings, many dating back to the 18th and 19th centuries, are along the 13-block stretch of Royal in the French Quarter. Scenic courtyards offer visitors shade from the elements at some of New Orleans' finest restaurants. Art galleries are filled with sculptures, paintings and mixed media from internationally renowned artists, including George Rodrigue and his famous "Blue Dog."

French Quarter Businesses¹

- o 99 building owners
- o 346 merchants
- o 115 restaurants
- o 77 bars and clubs
- o 39 hotels
- o 31 office and services
- o 28 churches and museums
- o 24 garages



¹ <http://www.fqba.org/>



Please see Appendix A for a detailed listing and maps of French Quarter dining, nightlife, shopping, art galleries, antiques, and music venues.

Tourism in New Orleans²

- Tourism is one of the top revenue generators in the city and contributes almost 30% of the city's operating budget through hotel occupancy and sales taxes.
- More than 7.5 million visitors came to New Orleans in 2009.
- Tourism largely led the post-Katrina economic recovery and brings in an average of \$5 billion per year.

Local French Quarter Population

- Population: 3,813 in 2010
- 33% walk to work (compared to 5.3% in the rest of the city)
- Higher average family income than the rest of New Orleans

Preserving Culture

As the historic and cultural epicenter of the city, it is important for the unique character of the French Quarter to be maintained. The Vieux Carré Commission (VCC), established in 1995, is an agency of the City of New Orleans charged with this goal. The mission of the VCC is to protect, preserve, and maintain the distinct architectural, historic character, and zoning integrity of the French Quarter. This is accomplished through the regulation of all repairs, alterations and construction that affect the exterior of any building situated on private property in the French Quarter.

² <http://www.neworleansonline.com/neworleans/business/index.html>

SAN MIGUEL DE ALLENDE

San Miguel de Allende is a city and municipality located in the far eastern part of the state of Guanajuato in central Mexico. It is 274 km from Mexico City and 97 km from the state capital of Guanajuato.^[1] Historically, the town is important as being the birthplace of Ignacio Allende, whose surname was added to the town's name in 1826, as well as the first municipality declared independent of Spanish rule by the nascent insurgent army during the Mexican War of Independence.

However, the town waned during and after the war, and at the beginning of the 20th century was in danger of becoming a ghost town. Its Baroque/Neoclassical colonial structures were “discovered” by foreign artists who moved in and began art and cultural institutes such as the Instituto Allende and the Escuela de Bellas Artes. This gave the town a reputation, attracting artists such as David Alfaro Siqueiros, who taught painting.

Since then, the town has attracted a very large number of foreign retirees, artists, writers and tourists, which is shifting the area's economy from agriculture and industry to commerce catering to outside visitors and residents.

The main attraction of the town is its well-preserved historic center, filled with buildings from the 17th and 18th centuries. This and the nearby Sanctuary of Atotonilco have been declared World Heritage Sites.

San Miguel de Allende has long had a reputation as a haven for visual artists. Since the 1950s, when Diego Rivera and David Alfaro Siqueiros worked there, it has attracted professional and amateur painters, sculptors and printmakers to the classes and workshops frequently held.^[40] In addition to two major art institutions (Instituto Allende and Bellas Artes), artists and art venues can be seen in various parts of the town. One notable art gallery is the Galería Manuel Chacon, which carries contemporary art.^[21] ^[23] On the streets, it is not unusual to see someone sketching people on the street or selling their own work.^[40] More recently, the town has been attracting writers as well as artists.

Source: www.wikipedia.org

SAINT-PAUL DE VENCE

Introduction

Saint-Paul or Saint-Paul-de-Vence is a commune in the Alpes-Maritimes department in southeastern France. One of the oldest medieval towns on the French Riviera, it is well known for its modern and contemporary art museums and galleries such as Fondation Maeght which is located nearby.

Medieval walls encircle narrow streets and capture the heritage of more than a thousand years. The fountain at the heart of the village fills St-Paul's medieval vaults with music. The village of Saint-Paul de Vence harbors countless treasures within its ramparts.

The only downside to visiting Saint Paul is that you won't be alone. This is a bit of a tourist trap, and can be overrun at times (300 people live within the fortified walls, but 2.5 million tourists visit annually).

Shopping

You can hardly take a few steps in Saint Paul without happening on an art gallery. Even if you aren't ready to spend money on original artwork or prints, it is simply enjoyable to gaze at the various works.

As an artists' village, it is also filled with more affordable artwork in the form of various crafts. The costume jewelry on sale at many of the shops is quite affordable and unique. There are interesting and creative knick-knacks for decorating your home throughout the town.

You can also find a variety of Provencal fabrics on sale, as well as local gourmet delicacies like olive oils, wine and fruit liquors.

Place du jeu de boules

A legendary square edged with century-old plane trees where the villagers like to gather. The Café de la Place stands on one side: its terrace is the perfect spot for enjoying the atmosphere. The famous Colombe d'Or is on the other: its regulars included the greatest artists of the 20th century: Matisse, Chagall, Picasso, Braque, Léger, Folon, etc.

Follow the ramparts, climbing towards the village, and enter by the Porte de Vence.

Porte de Vence

This intimidating, powerful, fortified gateway reminds us that Saint-Paul was a key border stronghold. Saint-Paul's ramparts were constructed in the 16th century on the order of François I and have remained intact. The entrance is also protected by a tower with machicolations from the 14th century - a vestige of medieval town walls.

Turn right onto Rue de la Tour and follow the ramparts southwards to the Porte de Nice (Nice Gate). Take in the panorama of Saint-Paul's countryside studded with vines and olive trees, as well as the Mediterranean Sea. Enter the cemetery.

The cemetery

Soak up the atmosphere in the cemetery.

Cypress trees several centuries old shade the remains of artist Marc Chagall, who spent the final years of his life in Saint-Paul (1966 to 1985).

Rue Grande

Leave the cemetery through the Porte de Nice and take Rue Grande. Revel in the charm of the village houses and traces of their past splendor.

Number 71 is a fine gabled house from the 16th century with double and single windows opening onto the street. A little further on, number 92 was the mansion of the Alziary family from Roquefort; Honoré Alziary was the magistrate of Saint-Paul.

Place de la Grande Fontaine

Located at the heart of the village, this was once the market square. Savor the cool air in the vaulted washhouse where washerwomen would come to rub and beat their washing.

Don't be surprised if the sundials dotted around the village always say it's time for a cooling break by the big fountain!

Turn right, up Montée de la Castre. Number 2 is the house that Simone Signoret shared with Yves Montand at the beginning of their love story. Continue to Place de l'Eglise, the highest spot in village.

Place de l'église

You may hear the pleasing chime of the bells as they continue to mark the pace of village life. This square is edged with monuments that are jewels in Saint-Paul's historical crown: the keep of the former château now the "Mairie" (town hall) of Saint-Paul, the Church of the Conversion of Saint-Paul constructed between the 14th and 16th centuries, plus the Folon chapel.

Don't miss the opportunity to go back in time with a visit to the Local History Museum (Musée d'Histoire Locale). Meet all of the characters who shaped the history of Saint-Paul: François I, Vauban, Jean de Saint-Rémy...

In short

The Village

- Pedestrian Village
- Great sense of arrival
- Controlled traffic flow – Circular tour
- Streets paved in artistic way
- Terrible back of house
- Great architectural edges
 - Stairs
 - Very small spaces
 - Working village – 2nd floor are homes
- Same concept over and over again

Concepts

- 6 Restaurants
- 4 Entertainment / Cultural
- 2 Hotels (Rooms to rent available inside the village)
- 20 Retail (Apparel, Houseware, Souvenirs and Children's)
- 49 Gifts / Galleries
- Street Market
- 2 Public restrooms
- 4 SPAs (2 inside the Ramparts and 2 outside)

SANDESTIN GOLF & BEACH RESORT

Introduction

Sandestin Golf and Beach Resort is a 2,400-acre (9.7 km²) destination resort in Miramar Beach (Destin), Florida, United States, on Northwest Florida's Gulf Coast. The resort is located between the Gulf of Mexico and the Choctawhatchee Bay, in Walton County. The resort of Sandestin is often called a "gated city"; lodging and residences are spread through 30 neighborhoods with 1,600 condominiums, houses, villas, town homes, and hotel accommodations. Many celebrities are often spotted vacationing there in the off seasons and a few even own homes inside of Sandestin.

The resort has more than seven miles (11 km) of beaches and bay front, four golf courses, 15 tennis courts, 19 swimming pools, a 98-slip marina, children's programs, a fitness center and spa, 65,000 square feet (6,000 m²) of meeting space and a pedestrian village made up of shops, casual and fine dining restaurants, and nightlife venues.

The private and gated resort was built on undeveloped land but was designed to look like it had grown out of a historic fishing village. According to official state departments, the village is responsible for bringing in over **3.6 million visitors every year**. Many visitors who arrive to Destin end up staying on the east side of the village where is located one of the most popular resorts in the Florida – Sandestin Beach Resort.

Sandestin Highlights

- A master planned community
- 2,400 acres
- 3,500 homes
- 1,350 rental accommodations
- 30 neighborhoods
- 65,000 sq. ft. conference space
- 4 championship golf courses
- 15 tennis courts

The Village of Baytowne Wharf

The Village of Baytowne Wharf, inside of Sandestin Golf and Beach Resort, is the resort's "heart and soul". It is a central dining and retail venue, with shops and boutiques, restaurants and eateries, and nightlife. It also includes activities such as a zip line, carousel, ropes course, bungee jump and much more.

The Village of Baytowne Wharf is home to more than 30 world-class Destin, Florida shops and specialty boutiques offering colorful choices, local treasures and unique gifts. You'll find everything from resort apparel and kidswear to art and accessories. Start your Destin shopping excursion by pursuing the surf and sportswear at Aloha Surf Company, and end the evening on a sweet note with a treat from The Candymaker.

Dining & Eateries

From Acme Oyster House to the Bistro Bijoux, you'll find plenty of casual and fine dining restaurants in Destin, Florida. If you'd prefer to stay in and relax, there are several Destin, Florida restaurants that will deliver your meal to your door.

Visitors to The Village of Baytowne Wharf will discover tantalizing treats at every turn. From charming eateries to fine dining, the Village of Baytowne Wharf hosts an array of culinary experiences.

Destin restaurants include authentic New Orleans restaurants, fresh seafood, Southern barbeque, fresh bakeries & coffee shops, ice cream parlors and more. Relax and enjoy live blues music at the Funky Blues Shack, or visit one of our popular Destin lakeside grills, like Hammerheads Bar and Grille. For even more convenience, order takeout from one of the Destin restaurants offering delivery service.

Destin Nightlife – Destin Bars & Nightclubs

When the sun sets at Sandestin, The Village of Baytowne Wharf comes alive. The Events Plaza is always rocking with live music and a lineup of events, concerts and entertainment year-round. Happy Hour is a cherished institution where guests and locals mingle and kick back each day at a variety of Destin bars and nightclubs.

Destin Activities & Family Attractions

Adventure Landing Playground

Relax while the kids play mornings through evenings on the imaginative nautical themed playground. Adventure Landing Playground is an enclosed fenced area, where kids can safely climb, swing, run and play.

Baytowne Adventure Zone

Get an aerial view of the Village and its surroundings, as you soar across the lagoon on the Florida Gulf Coast's only zipline. Then head over to the ropes course for skill testing fun. If you still haven't had enough fun, the Coconut Climb and Eurobungy are sure to put you over your limit.

Baytowne Carousel

From racecars and dragons to zebras and reindeers, let your child's adventurous side come alive with the festive lights and music at the Baytowne Carousel.

Blast Arcade and Laser Maze

Blast Arcade and Laser Maze is a 4,000 square foot fun zone. Suitable for kids of all ages featuring a state-of-the-art Laser Maze and more than 50 of the most awesome arcade games available today.

EuroBungy

Using bungee cords and a trampoline, you can spin, flip and leap your way to fun at a favorite in family attractions.



Rick Moore's Magic Shop

Entertain the family with a live magic show by Rick Moore as he performs unique tricks and illusions. The magic shop will also feature a variety of specialty magic kits, juggling items, puppets and MORE. Rick Moore has been performing magic professionally for more than 30 years and his magic has been seen all over the world in more than 30 countries.

Tower Climb

As you climb, you'll feel the thrill of this exciting attraction in Destin, Florida! Located in The Village of Baytowne Wharf, the Tower Climb is the tallest climbing wall in the area.

Concepts (*Appendix A: Resort Map*)

- 19 Restaurants / Bars
- 3 Entertainment / Cultural
- 6 Retail
- Apparel, Houseware, Souvenirs and Children's
- 5 Gifts / Galleries

ANNEXE 2



INGÉNIERIE FINANCIÈRE POUR LA MISE EN PLACE D'UN FONDS D'INVESTISSEMENT POUR LE DÉVELOPPEMENT DU TOURISME EN HAÏTI

SEPTEMBRE 2012



DAA

1. CONTEXTE

D'immenses défis restent à relever pour le plein essor du tourisme en Haïti. Citons parmi eux la carence des infrastructures et de certains services de base, la détérioration de l'image du pays à l'étranger sur fonds d'instabilité politique, par exemple, et associé à ce point-là, le manque de « preneurs » et d'investisseurs parmi les grands porteurs. Pourtant, le Gouvernement Haïtien (GH) a exprimé sa ferme volonté de faire du tourisme un des fers de lance de la refondation économique, et a fait le choix de l'ouverture vers le Privé, c'est-à-dire celui de la participation et de la concertation, pour propulser l'économie sur une trajectoire de croissance accélérée. Cette option est jouable si et seulement si : a) les capitaux nécessaires à la mise en œuvre de cette entreprise économique d'envergure peuvent être intéressés ; et b) les savoir-faire garantissant la structuration d'une offre compétitive dans le secteur touristique est mobilisé simultanément. Or justement, devant le potentiel de déficit de crédibilité des annonces faites par l'Etat, et eut égard aux doutes ou craintes qui pourraient exister sur sa capacité de s'engager dans la durée, il faut des actions résolues qui puissent conforter, sur un horizon suffisamment long, les prises de décisions des investisseurs souhaités.

A côté des orientations générales de la politique économique, et des dispositions qu'il pourrait prendre au niveau du cadre légal, notamment en matière d'accompagnement, une mise financière significative par l'Etat dans un secteur dit priorisé, en plus des dépenses fiscales engendrées par l'application du code des investissements, constituent des signaux suffisamment forts pour conférer à l'engagement du Public une crédibilité aux yeux du Privé. Crédibilité d'autant plus marquée quand elle est scellée par une association Public et Privé.

Il se trouve que le cadre légal Haïtien permet déjà de constituer de façon pérenne, un fonds pour le développement du tourisme dans le pays. Il s'agit en effet d'un décret promulgué le 20 décembre, 1965 faisant suite à une loi du 22 décembre 1959. Cette dernière crée un « **fonds spécial** » dénommé « Fonds National du Développement du Tourisme », alors que le décret susmentionné en précise les objets et sources d'alimentation.

Le reste du rapport est structuré de la manière suivante. Dans une deuxième section, une revue de la législation applicable et des opportunités qu'elle offre sont discutées. C'est dans cette section également que des flux financiers découlant de la fiscalité prévue par la loi sont présentés. Dans une troisième section traitant de l'ingénierie financière proprement dite, certains aspects caractéristiques du marché financier haïtien sont discutés pour une mise en contexte de l'ingénierie financière proposée. Il s'agit d'une stratégie d'escompte de « cash flow » par l'émission de bons. Différents scénarii sont considérés en formulant des hypothèses tant sur la maturité que sur les taux d'intérêt. Des recommandations sont émises pour l'alimentation d'un fonds d'investissement. Dans une quatrième section, les structures à mettre en place, les arrangements institutionnels portant sur l'utilisation du fonds national, les relations fonctionnelles entre l'Etat et les sociétés mixtes que le fonds permettra de capitaliser sont étudiés. Des projets d'investissement porteurs, et des partenaires financiers potentiels sont identifiés. Une cinquième section clôture le rapport avec un bref exposé sur les grands enjeux économiques et financiers, et l'opportunité de mobiliser, aujourd'hui, les ressources susceptibles de permettre la matérialisation effective du potentiel touristique reconnu à Haïti.

2. LE FONDS NATIONAL DE DEVELOPPEMENT DU TOURISME (FNDT)

Le FNDT n'existe que statutairement. Créé par la loi du 22 décembre 1959, la fiscalité qui l'alimente jusqu'à aujourd'hui est inscrite dans le décret du 20 décembre 1965. Cette dernière législation précise également les objets du fonds et les utilisations qui peuvent être faites de ses ressources. Il s'agit en l'occurrence de faire :

- a) les frais de propagande touristique tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du pays ;
- b) toutes les dépenses que nécessitent l'aménagement et l'entretien de l'équipement touristique national, c'est-à-dire les musées, théâtres publics, sites, monuments historiques, plages, et tout ce qui peut contribuer au développement du Tourisme en général.

Ce libellé autorise une utilisation relativement large du fonds, pourvu que le projet ou l'activité à financer ait une incidence positive sur le développement du tourisme national. Bien que la loi prévoie que le Ministre du Tourisme (à l'époque l'Office National du Tourisme et de la Propagande) reçoive le 10 de chaque mois, pour le mois précédent, les états d'encaissement du compte, aucun décaissement ne peut être effectué sans l'autorisation écrite du Ministre de l'Economie et des Finances (à l'époque, le Secrétaire d'Etat des Finances et des Affaires Economiques).

Les postes de perception prévus pour l'alimentation du fonds sont au nombre de dix, et selon les vœux de la loi, ces ressources sont versées au compte FNDD¹ par la Direction Générale des Impôts (DGI) et l'Administration Générale des Douanes (AGD), **sans aucun prélèvement**.

Le fonds est constitué par :

1. Les recettes encaissées par l'Administration Générale des Contributions à l'occasion de l'utilisation des chaloupes de l'Etat au service de l'Office National du Tourisme et de la Propagande;
2. Toutes recettes provenant de l'Administration du Théâtre de Verdure, et perçues par l'Administration Générale des Contributions;
3. La taxe perçue à l'entrée de la Citadelle ou de tous autres monuments historiques;
4. 10% additionnels sur les patentes suivantes : hôtels, *shops* touristiques, « Night Clubs », stations balnéaires, agences de voyage et de tours, agences de compagnie de navigation aérienne ou maritime, agences de location de voitures, les institutions bancaires privées, les compagnies pétrolières;
5. Une taxe de dix Gourdes (G.10.00) à percevoir par l'Administration Générale des Contributions à l'occasion de l'émission de la carte de Chauffeur-Guide;
6. 10% sur le montant des ventes de cartes touristiques;
7. 5% sur toutes les factures de chambres d'hôtels;
8. Une taxe additionnelle de vingt Gourdes (G. 20.00) sur les certificats de départ émis par l'Administration Générale des Contributions attestant que l'intéressé ne doit aucun impôt ou taxe ni à l'Etat ni aux Communes;
9. Une taxe additionnelle de deux Gourdes (G. 2.00) sur les certificats de Bonne Vies et Mœurs à percevoir par l'Administration Générale des Contributions;
10. 10% de la valeur CIF, déclarée ou rajustée de tous véhicules usagés importés.

Certaines rubriques prévues ne sont plus de mise, par exemple, le Théâtre de Verdure n'existe pratiquement plus, l'Etat ne dispose pas de Chaloupes au service du Ministère du Tourisme, et les certificats de départ ne sont plus d'application. Par ailleurs, la gestion actuelle des sites historiques, dont la Citadelle, ne permet pas la collecte des ressources prévues. Et, l'on peut douter de la rentabilité d'autres postes, telles les dix gourdes à percevoir sur la carte de Chauffeur-Guide et les 2 gourdes sur les certificats de Bonnes Vies et Mœurs. Par contre, on peut supposer que les postes 4, 7 et 10 représentent un potentiel intéressant du point de vue du FNDD.

La rubrique 4 (les patentes) couvre beaucoup d'entreprises, alors que la rubrique 7 (taxe sur les chambres d'hôtels) ouvre de bonnes perspectives financières, surtout pour le futur, puisque la mise en œuvre de la stratégie touristique doit déboucher sur l'émergence de milliers de chambres d'Hôtels. Finalement, les importations de voitures usagées sont importantes en Haïti, et il est permis de projeter, au regard des tendances observées au cours des quatre dernières années, des flux financiers significatifs à partir de cette rubrique.

1 Le compte doit être domicilié à la Banque de la République d'Haïti (BRH).

La taxe touristique, libellé comme telle, est actuellement perçue par l'AGD et les statistiques présentées dans le tableau 1 montrent une collecte importante de ressources, et celles-ci affichent une tendance haussière. Puisque le compte FNDT n'est pas opérationnel, ces montants sont versés au compte général du trésor².

Tableau 1. MONTANTS PERCUS AU TITRE DE LA TAXE TOURISTIQUE AU BENEFICE DU FONDS NATIONAL DE DEVELOPPEMENT DU TOURISME (EN GOURDES) MAIS VERSÉS SUR LE COMPTE DU TRESOR PUBLIC.

EXERCICE FISCAL	MONTANT PRÉLEVÉ	VARIATION
2008-2009	462 606 711,19	
2009-2010	660 683 358,59	43 %
2010-2011	1 056 840 064,86	60 %
2011-2012*	1 076 775 443,40	

Source: Administration Générale des Douanes

*OCT-AOUT³

Les statistiques présentées supportent l'hypothèse d'une base de ressources annuelles stables d'au moins 1,2 milliards de gourdes pour le FNDT. Ce montant qui correspond à environ \$ US 26,7 millions (au taux de change actuel⁴) constitue un levier financier appréciable. C'est ce cash flow que l'on peut escompter de façon à obtenir, aujourd'hui, les ressources qui serviront de gage pour l'engagement réel de l'Etat dans le secteur et qui, de ce fait, lui permettront de mobiliser les capitaux privés et les savoir-faire associés auxquels allusion a été faite antérieurement. L'Etat peut de façon crédible offrir de s'associer⁵ avec le Privé dans des projets touristiques à forts potentiels financiers et économiques, d'une part, mais est en mesure de promettre de consentir des investissements pouvant faciliter la réalisation de projets touristiques, d'autre part..

Des calculs préliminaires indiquent que des montants importants peuvent être collectés aujourd'hui. En effet, à titre d'exemple, la valeur actualisée⁶ d'un flux financier annuel de cinq cent millions de gourdes⁷ (environ \$ US 11,8 millions au taux de 42,5 pour un dollar américain) sur vingt ans totalise 6,2 milliards de gourdes (\$ US 146,7 millions au taux actuel), en supposant que l'on retienne un taux d'intérêt de 5 % l'an.

3. INGÉNIERIE FINANCIÈRE, OPPORTUNITÉS ET SIMULATIONS

Le système financier haïtien est dominé par les institutions bancaires, et ce secteur, composé de huit banques⁸, est caractérisé par une surliquidité chronique. En dehors d'effets financiers (bons, obligations et actions) émis par des filiales de banque comme la UNIFINANCE, et les titres à court terme émis par la Banque Centrale⁹ (maturité maximale de 91 jours) le marché financier haïtien n'est ni profond, ni diversifié. Il n'existe

2 En dépit de l'exigence légale qui est faite au percepteur de verser cette taxe, sans aucun prélèvement, au compte FNDT.

3 Si l'on annualise les perceptions de l'exercice fiscal 2011-2012, sans tenir compte des effets saisonniers, l'on obtient environ 1,175 milliards de gourdes.

4 42,5 gourdes pour 1 dollar américain.

5 La prise de participation de l'Etat à travers des Partenariats Public-Privé (PPP) constitue une garantie additionnelle du Privé par rapport à certains risques tels ceux émanant du foncier.

6 La « valeur actualisée » est une formule qui permet de calculer la valeur présente d'un flux futur. Elle indique par conséquent le montant que l'on peut emprunter aujourd'hui en émettant des obligations aux taux d'intérêt appropriés. Du point de vue de l'acquéreur des titres obligataires, il s'agit de savoir combien il lui faut de rendement (le taux d'intérêt qui reflète son coût d'opportunité) sur une valeur qu'il verse aujourd'hui à l'émetteur et qui lui sera remboursée sur une durée déterminée.

7 Environ la moitié des ressources stables sur lesquelles le FNDT peut compter.

8 dont deux banques de l'Etat et deux banques étrangères.

9 Ce n'est que récemment que des bons du Trésor ont été introduits. Cependant, sur fonds d'excédents de

pas de bourses de valeurs, et le secteur des assurances et celui des fonds de pension ne sont pas encore des acteurs très présents dans le système.

Les statistiques portant sur les disponibilités du système pour les cinq dernières années apparaissent dans le tableau 2, alors que les données sur les dépôts et les prêts sont présentées dans le tableau 3. Le tableau 4 renseigne sur les taux d'intérêt pratiqués sur le marché haïtien.

Le système bancaire haïtien détient depuis plusieurs années des liquidités importantes, et des contraintes pèsent sur l'intermédiation financière. Au 30 juin 2012, le volume des liquidités totalisait près 74,3 milliards de gourdes, soit environ \$ US 1,7 milliards¹⁰ ou encore 25 % du Produit Intérieur Brut (PIB). Le calcul des variations du total des liquidités entre 2007 et 2012 révèle qu'il s'agit d'un trait caractéristique et de surcroît les liquidités exhibent une tendance à la hausse.

Tableau 2. COMPOSITION DU BILAN DU SYSTÈME BANCAIRE HAÏTIEN (MILLIERS DE GOURDES).

	Au 30 Juin 2012	Au 30 Septembre 2011	Au 30 Septembre 2010	Au 30 Septembre 2009	Au 30 Septembre 2008	Au 30 Septembre 2007
Actif						
Disponibilités						
Encaisse	5 891 038,49	4 341 463,46	3 521 562,54	6 036 410,80	5 397 865,40	3 028 954,20
Avoirs à la BRH	56 123 953,62	50 750 275,73	45 132 956,69	26 657 597,50	22 238 170,80	18 252 218,90
Avoirs à l'étranger	9 059 618,88	11 555 470,09	9 273 445,94	5 420 539,30	4 575 180,00	3 343 819,70
Avoirs dans les banques locales	1 789 689,84	1 779 544,44	1 996 897,24	1 752 318,80	1 721 049,50	1 726 469,40
Autres liquidités	1 412 584,09	1 535 110,82	1 236 778,91	1 207 864,30	1 586 337,20	1 715 074,10
TOTAL DES DISPONIBILITES	74 276 884,91	69 961 864,54	61 161 641,31	41 074 730,70	35 518 602,90	28 066 536,30
Variation	6%	14%	49%	16%	27%	-
Bons B.R.H.	5 962 817,75	6 327 919,50	9 249 058,46	9 551 922,10	9 396 743,00	9 008 380,40
Autres placements	28 438 731,12	29 666 558,12	28 488 078,70	16 319 451,60	17 570 608,60	12 128 584,00
Portefeuille net	47 000 802,62	38 697 304,49	29 430 717,02	33 315 183,80	29 180 775,70	22 564 576,00
Immobilisations	4 863 080,04	4 365 832,74	4 435 864,65	4 107 002,00	4 266 676,90	4 425 367,60
Autres actifs	5 054 051,87	4 975 825,00	5 172 025,28	3 544 804,00	4 368 142,00	3 570 812,70
ACTIF TOTAL	165 596 368,31	153 995 304,38	137 937 385,43	107 913 094,20	100 301 549,10	79 764 257,00

Source: Banque de la République d'Haïti (BRH)

Par ailleurs, une part significative des liquidités est constituée d'Avoirs à la BRH (dont les réserves obligatoires) et les « Bons BRH » et « Autres placements » ont une pondération importante dans l'actif des banques. Au 30 juin 2012, par exemple ses deux postes totalisaient quelques 34 milliards de gourdes, un montant qui correspond à 73 % du portefeuille net. Ceci suggère que l'accumulation des liquidités et la politique de placement se font au détriment de l'intermédiation financière. Les statistiques du tableau 3 confirment cette hypothèse : entre 2007 et aujourd'hui seulement 33 % à 37 % des dépôts ont été utilisés pour faire des prêts. Pareille politique débouche sur l'existence d'un volume important de liquidités oisives dans le système financier haïtien. Et, l'analyse des données du tableau 3 peut montrer également qu'une part importante de ces liquidités est en dollars américains, puisque 65 % du total des dépôts sont aujourd'hui maintenus dans cette devise.

Trésorerie chronique, le processus de leurs émissions est quelque peu ralenti.

10 Au taux de 42,5 gourdes pour un dollar américain.

Tableau 3. EVOLUTION DES DÉPÔTS ET DES PRÊTS DANS LE SYSTÈME BANCAIRE (MILLIERS DE GOURDES).

	Total des depots	Variation	Total des depots en \$ us	Variation	Total des prets	Variation	Ratio prets/ depots
Au 30 Juin 2012	145,872,266	8 %	94,131,153	11 %	48,356,544	9 %	33 %
Au 30 Septembre 2011	135,548,996	14 %	84,469,193	17 %	44,372,290	11 %	33 %
Au 30 Septembre 2010	119,252,742	29 %	71,955,607	37 %	40,075,590	30 %	34 %
Au 30 Septembre 2009	92,460,412	9 %	52,630,102	7 %	30,900,716	-1 %	33 %
Au 30 Septembre 2008	84,724,658	28 %	49,323,698	43 %	31,186,655	26 %	37 %
Au 30 Septembre 2007	66,030,665	-	34,587,486	-	24,669,797	-	37 %

Source : BRH

Lest taux d'intérêt pratiqués dans le système bancaire haïtien durant les cinq dernières années sont portés au tableau 4.

Tableau 4: TAUX PRATIQUÉS DANS LE SYSTÈME BANCAIRE

		Dépôts				Prêts	
		Épargne		À terme		Taux	
	Année	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gourdes	2007	0,25 %	2 %	1 %	8 %	16 %	51 %
	2008	0,20 %	1,75 %	0,50 %	5,00 %	14 %	32,50 %
	2009	0,10 %	1 %	0,25 %	1,50 %	10 %	32,00 %
	2010	0,05 %	0,75 %	0,02 %	3,00 %	14 %	32 %
	2011	0,05 %	0,75 %	0,04 %	0,35 %	5 %	32,80 %
	2012	0,05 %	0,75 %	0,04 %	0,50 %	5 %	36 %
Dollars américains	2007	0,25 %	0,75 %	1,50 %	5 %	8,50 %	15 %
	2008	0,20 %	1,25 %	0,50 %	2,50 %	9 %	14 %
	2009	0,10 %	0,25 %	0,15 %	0,75 %	8,50 %	14 %
	2010	0,03 %	0,75 %	0,04 %	0,50 %	8 %	14 %
	2011	0,03 %	0,25 %	0,04 %	0,50 %	4,5 %	14 %
	2012	0,03 %	0,25 %	0,02 %	1,00 %	6,0 %	15 %

Source : BRH

Les taux de captation de ressources sont très bas, et entre 2007 et 2012, ceux-ci sont à la baisse. On remarque également un fléchissement des taux sur les prêts, plus particulièrement des taux minimum qui reflètent un « prime rate ». Il est important de remarquer que, aujourd'hui à l'encontre des périodes antérieures, le « prime rate » des prêts en gourdes se rapproche de celui des prêts en dollars. Ce résultat est sans doute imputable aux politiques de stabilisation macroéconomique, mais traduit aussi le degré de dollarisation de l'économie.

Les effets de la politique de stabilisation macroéconomique mise en œuvre ces dernières années tels que mesurés par la stabilité du change et la maîtrise de l'inflation sont reflétés dans l'évolution des taux d'intérêt sur le marché monétaire. Les données du tableau 5 permettent de voir la chute sensible, par un facteur de trois depuis 2007, des taux sur les trois types d'émissions obligataires de la BRH.

Tableau 6. EVOLUTION DES TAUX D'INTÉRÊT SUR LES BONS BRH

	Bons à 7 jours	Bons à 28 jours	Bons à 91 jours
Septembre 2007	6 %	8 %	8.90 %
Septembre 2012	1 %	2 %	3 %

Source : BRH

Deux aspects saillants ressortent de cette discussion sur le marché financier haïtien.

- a) Il existe un volume important de liquidités sur le marché ;
- b) Les taux de captation ne sont pas élevés.

Ces caractéristiques représentent des opportunités pour la stratégie d'émission de bons évoqué antérieurement, puisque les ressources financières sont largement disponibles et relativement peu coûteuses. La discussion de la section 2 a déjà donné un aperçu des possibilités financières offertes par la législation existante, surtout si l'on décide d'utiliser les ressources qu'elle permet de percevoir comme levier. Dans la section suivante, plusieurs simulations sont faites pour estimer les ressources captables par l'émission d'obligations en jouant sur trois paramètres : la maturité des instruments, les taux d'intérêt, et la proportion des ressources du FNDT utilisée dans le montage financier.

Toutefois, avant de présenter ces simulations, il est important de clore la discussion sur des opportunités qui s'offrent pour l'alimentation rapide du FNDT. Celles-ci émergent à cause de a) l'existence de surplus de trésorerie dans les caisses de l'Etat depuis quelques années ; b) de la mauvaise affectation des ressources perçues en faveur du FNDT ; c) du traitement spécial des crédits budgétaires ouverts pour le remboursement de la Dette Publique.

3.1 TRÉSORERIE PUBLIQUE ET LE FNDT

La loi prévoit que les fonds perçus au bénéfice du FNDT soient versés à ce compte dans leurs totalités, sans prélèvement des organes de perception. Or, depuis plusieurs années la taxe touristique perçue par l'AGD est versée, à l'encontre de la loi, sur le compte du Trésor. Les données du Tableau 1 montrent que cette perception s'est élevée à près de 3,3 milliards de gourdes entre 2008-et 2012, au seul titre des 10% frappant la valeur CIF des voitures usagées importées. C'est un montant considérable, et toutes les ressources similaires non affectées constituent en fait au regard de la loi une DETTE du Trésor envers le FNDT.

Si l'Etat devait payer cette DETTE dans sa totalité depuis la mise en application de la loi de 1965, les montants pourraient être assez importants. L'heure est bien évidemment au compromis et aux décisions pragmatiques. Une démarche similaire avait permis au Fonds d'Entretien Routier (FER) d'avoir accès aux ressources perçues en sa faveur, mais versées au Trésor. Fort heureusement, la législation haïtienne couvrant les finances publiques attribuent un caractère évaluatif (et non limitatif) aux crédits destinés au service de la dette publique. Par conséquent, le Ministre de l'Economie et des Finances a une provision légale pour ordonnancer le remboursement d'une dette constatée, comme dans le cas du FNDDT, même si celle-ci n'avait pas été prise en compte lors de l'évaluation du budget ou le vote de la loi de Finances. Les articles traitant de ce point dans les deux derniers projets de loi de Finances apparaissent dans l'encadré suivant.

Article 27. Sont considérés comme crédits évaluatifs dans le présent budget les crédits destinés au service de la dette publique et ceux figurant aux « Interventions Publiques », prévus à la couverture de frais de justice, réparations civiles, expropriation, dégrèvements et restitutions ;

(Projet de loi de Finances, 2011-2012)

Article 19. Sont considérés comme crédits évaluatifs dans le présent budget les crédits destinés au service de la dette publique, à la couverture de frais de justice, réparations civiles, expropriation, dégrèvements et restitutions. Ces crédits figurent dans le secteur « Autres Administrations ».

(Projet de loi de Finances, 2012-2013)

En plus des provisions légales, les moyens financiers existent pour alimenter le FNDDT rapidement sur la base d'une reconnaissance de dette par le Trésor en la personne du Ministre des Finances¹¹. En effet, grâce aux efforts consentis pour la perception des impôts et taxes depuis 2005, les recettes de l'Etat ont plus que triplées. De telle sorte que, aujourd'hui, l'Etat a les moyens de pourvoir à ces besoins de fonctionnement, et même de contribuer au programme d'investissement public (PIP). Les difficultés rencontrées, particulièrement dans l'exécution du PIP, pour diverses raisons¹², explique l'accumulation d'excédents de trésorerie importants dans les caisses d l'Etat.

Les données de la BRH montrent qu'au 31 Août 2012¹³, l'excédent de caisse du Trésor totalisait 4,355 milliards de gourdes. Il est permis de penser qu'une partie de ces ressources peut servir à éteindre¹⁴ la dette du Trésor envers le FNDDT. La liste des postes budgétaires éligibles à ce traitement est restreinte. En effet, les articles de loi de finances reproduits dans l'encadré montrent qu'il s'agit de la dette publique et des « interventions publiques ». Par conséquent, l'on pourrait transférer, sous réserve de disponibilité, jusqu'à 2 milliards de gourdes du compte du Trésor à celui du FNDDT.

11 Il se pourrait que l'avis de la Cour Supérieure des Comptes et du Contentieux Administratif (CSCCA) soit sollicité.

12 Délais occasionnés par le processus de passation de marché, manque de préparation de certains projets, délais causés par les prestataires de services et les firmes, etc.

13 Aide-mémoire du 5 Septembre 2012.

14 Selon protocole approuvé par la CSCCA.

3.2 SIMULATIONS

Les résultats des simulations effectuées pour déterminer les montants que l'émission de bons permettrait de recevoir sont présentés dans le tableau 7. L'hypothèse d'une alimentation annuelle de 1,2 milliards du FNDT est maintenue.

Tableau 7. SIMULATIONS DE VALEURS ACTUALISÉES.

Maturités			
5 ans			
Taux d'intérêt	50 % des flux annuels du FNDT	75 % des flux annuels du FNDT	100 % des flux annuels du FNDT
3 %	2 747 824 312	4 121 736 468	5 495 648 625
5 %	2 597 686 002	3 896 529 004	5 195 372 005
7 %	2 460 118 462	3 690 177 692	4 920 236 923
10 %	2 274 472 062	3 411 708 092	4 548 944 123
10 ans			
3 %	5 118 121 702	7 677 182 553	10 236 243 404
5 %	4 633 040 958	6 949 561 436	9 266 081 915
7 %	4 214 148 925	6 321 223 387	8 428 297 849
10 %	3 686 740 263	5 530 110 395	7 373 480 527
15 ans			
3 %	7 162 761 052	10 744 141 578	14 325 522 104
5 %	6 227 794 823	9 341 692 234	12 455 589 646
7 %	5 464 748 403	8 197 122 605	10 929 496 806
10 %	4 563 647 704	6 845 471 556	9 127 295 408
20 ans			
3 %	8 926 484 916	13 389 727 374	17 852 969 833
5 %	7 477 326 206	11 215 989 308	14 954 652 411
7 %	6 356 408 547	9 534 612 821	12 712 817 095
10 %	5 108 138 232	7 662 207 348	10 216 276 464
25 ans			
3 %	10 447 888 615	15 671 832 922	20 895 777 230
5 %	8 456 366 740	12 684 550 109	16 912 733 479
7 %	6 992 149 907	10 488 224 860	13 984 299 814
10 %	5 446 224 011	8 169 336 016	10 892 448 022

Moins la maturité est longue, moins la proportion des fonds du FNDT utilisée comme levier dans le montage financier est importante, et plus le taux d'intérêt est élevé, moins la valeur actualisée des flux considérés est élevée. Par conséquent, moins l'émission capte de ressources. Par exemple, un taux d'intérêt de 10 %, quand seulement 50 % des flux du FNDT sont mis à contribution ne parvient qu'à supporter des obligations à hauteur de 2,3 milliards de gourdes environ, sur cinq ans. Par contre, en maintenant toutes les autres hypothèses, un taux d'intérêt de 5 % permettrait de collecter 2,6 milliards de gourdes.

Une échéance de 5 ans est très courte, l'utilisation de seulement 50 % des flux du FNDT est très conservatrice, et un taux d'intérêt de 10 % semble élevé au regard de la situation de surliquidité qui prévaut sur le marché financier haïtien. D'autant plus que l'on y observe des taux moins élevés. Par exemple, la Banque Nationale de Crédit (BNC) offre des prêts hypothécaires en gourdes à 8 % sur trente ans, et ce taux reste fixe pendant

10 ans. De plus, des taux hypothécaires de 7 % existent aujourd'hui sur le marché. A la lumière de ces données et, tenant compte en plus du bas niveau de risque impliqué par les flux financiers à escompter, il semble justifié d'utiliser comme référence : a) une mise à contribution de 75 % des flux du FNDT ; b) une échéance de 15 ans au moins ; c) un taux d'intérêts de 5 %¹⁵. La simulation faite avec ces paramètres montrent que l'on peut collecter 9,3 milliards de gourdes avec une maturité de 15 ans. Mais, si l'on étend la maturité à 25 ans, l'émission pourrait totaliser 12,7 milliards de gourdes.

Tableau 8. EQUIVALENT DES ÉMISSIONS EN \$ US AU TAUX DE 42,5/\$ US 1

5 ans		
50 %	75 %	100 %
61,122,024	91,683,035	122,244,047
10 ans		
109,012,728	163,519,093	218,025,457
15 ans		
146,536,349	219,804,523	293,072,698
20 ans		
175,937,087	263,905,631	351,874,174
25 ans		
198,973,335	298,460,003	397,946,670

Exprimé en dollars américains par le biais du taux applicable aujourd'hui, les émissions d'obligations pourraient, selon les hypothèses retenues, varier entre \$ US 220 millions et \$ US 300 millions.

Une façon alternative de comprendre la viabilité financière de la proposition d'émissions obligataires est de penser au *cash-flow* nécessaire pour supporter un prêt de 12,7 milliards¹⁶ de gourdes sur vingt-cinq ans à 5 %. Il peut être facilement vérifié que les paiements mensuels totalisent 74,2 millions de gourdes. En comparaison, l'alimentation annuelle de 1,2 milliards de gourdes du FNDT correspond à un flux mensuel de 100 millions de gourde : les paiements mensuels représentent 75 % des rentrées mensuels du FNDT.

4. FONCTIONNEMENT : ARRANGEMENTS INSTITUTIONNELS, PROJETS ET PARTENARIATS

Le FNDT est un fonds, et Il faut qu'une structure de gestion soit montée pour en garantir une utilisation performante. La stratégie consiste à utiliser le fonds pour signifier et prouver l'engagement de l'Etat dans le secteur touristique. Le FNDT peut servir à faciliter et à encourager l'émergence de partenariats Public-Privé (PPP) et à stimuler l'investissement privé¹⁷ dans le secteur. L'investissement privé peut se manifester de deux façons. Premièrement, il se réalise par la prise de participation dans les sociétés à créer, et deuxièmement il peut se matérialiser par l'acquisition des titres obligataires que la société peut émettre, grâce à la garantie des flux du FNDT. Le fonds alimente le PPP régulièrement selon protocole formel entre le PPP et le Ministre des Finances¹⁸.

15 Le taux des bons BRH est à 3 %.

16 Ce montant correspond à la valeur actualisée de 75 % des flux annuels du FNDT sur vingt-cinq ans avec un taux de 5 %.

17 Particulièrement l'investissement direct étranger.

18 Strictement parlant, l'Etat représenté par le Ministre des Finances émet une obligation au PPP en échange d'une fraction de l'actionnariat. Cette obligation promet une portion des fonds du FNDT au PPP, et celui-ci peut alors utiliser cet instrument pour garantir ses propres obligations qui seront vendues au public. Bien entendu, l'Etat peut aussi contribuer du cash ou d'autres actifs qui lui donneraient une part encore plus grande de l'actionnariat.

Le processus à envisager est le suivant. Dans une première étape, une société anonyme mixte (SAM) est créée, et l'Etat verse des fonds issus du paiement de la dette envers le FNDT au capital de la société sous forme de fonds propres. Similairement, l'Etat peut verser un capital foncier et un patrimoine immobilier aux fonds propres de la société.

La création de la société mixte se justifie exclusivement par l'identification de partenaires sur des projets rentables compris comme des centres de profits. Le partenaire verse aussi des fonds propres au capital de la société. Sur la base des plans d'affaires, et des activités à réaliser, dans une deuxième étape, la société mixte procède à l'émission d'obligations pour lever les fonds nécessaires à l'établissement des centres de profits.

L'apport de l'Etat est composé de sa mise en fonds propres et du montant des obligations, puisque c'est en définitive, le FNDT qui en assure le paiement. La part des partenaires dans la SAM se calcule par leur contribution en fonds propres.

Dans le meilleur des cas, l'Etat n'est pas majoritaire dans les SAM qu'il a aidé à créer¹⁹. D'une part, cette démarche montre bien qu'il s'agit d'une politique publique cherchant à conforter et à stimuler l'investissement privé sur des projets porteurs dans le tourisme. Cette stratégie permet l'émergence d'un plus grand nombre de SAM, et la stimulation des investissements d'autre part.

4.1 PROJETS ET CENTRES DE PROFIT

Le Gouvernement Haïtien (GH) a identifié la « DESTINATION JACMEL » et d'autres opportunités de développements touristiques dans l'ensemble du pays. Celles-ci existent au Nord, particulièrement dans la région de la Labadie et du Borgne, de même qu'autour des sites historiques de la Citadelle et du Palais Sans-Souci. Au Sud, il s'agit des régions de Port-Salut et de Saint-Jean du Sud, sans oublier l'important couloir Aquin-Côtes de Fer. Parmi les sites touristiques d'intérêt au Centre, on peut retenir les rives et abords pittoresques du Lac Péligre, les chutes de Bassin Zim et le haut lieu de pèlerinage que constitue Saut d'Eau. L'Artibonite de son côté peut exploiter les sites religieux importants que sont Soukri et Souvenance, par exemple.

Mais, en ce temps post-séisme où la nécessité de refondation du pays est admise, devoir de mémoire oblige, le GH juge également impératif de sauvegarder, dans le processus de reconstruction, le patrimoine architectural en province et dans la capitale. Port-au-Prince continuera d'exercer une influence sur l'image du pays, et donc sur l'attrait d'Haïti comme destination touristique. Par conséquent, sa reconstruction relève d'une grande importance stratégique. Dans ce contexte où le renouveau urbain revêt un tel intérêt, la restauration des maisons du style « Gingerbread » qui y sont concentrées s'impose. D'ailleurs, elles constituent une composante prédominante d'un bâti qui a eu accès, durant deux années consécutives, à la liste prestigieuse dressée par le World Monument Fund (WMF) du patrimoine à surveiller au niveau mondial²⁰.

Chacune des destinations touristiques englobe un ensemble de sous-projets et de centres de profits : hôtels, restaurants, shops, ateliers, musées, visites de monuments, excursions, etc. Plusieurs initiatives²¹ importantes sont déjà envisagées pour Jacmel de façon à faciliter l'établissement de ces centres de profits. Avec le FNDT et sur la base des investissements déjà consentis, l'Etat est en mesure de provoquer l'émergence d'une SAM pour le développement de la « Destination Jacmel ».

19 Même si l'Etat devait être majoritaire initialement, il pourrait être intéressé à vendre une partie de ses actions une fois le projet bien lancé. Par ailleurs, l'Etat peut détenir des classes d'actions qui font qu'il ne soit pas nécessairement majoritaire au Conseil d'Administration. Tout ceci est fait pour conforter l'investisseur privé.

20 Elles sont selon cet organisme « *le reflet d'une époque de prospérité et de créativité, durant laquelle Haïti était un élément éblouissant dans la vie internationale* ». Faut-il ajouter qu'une offre hôtelière viable est possible à partir de certaines de ces structures, une fois qu'elles auront été restaurées.

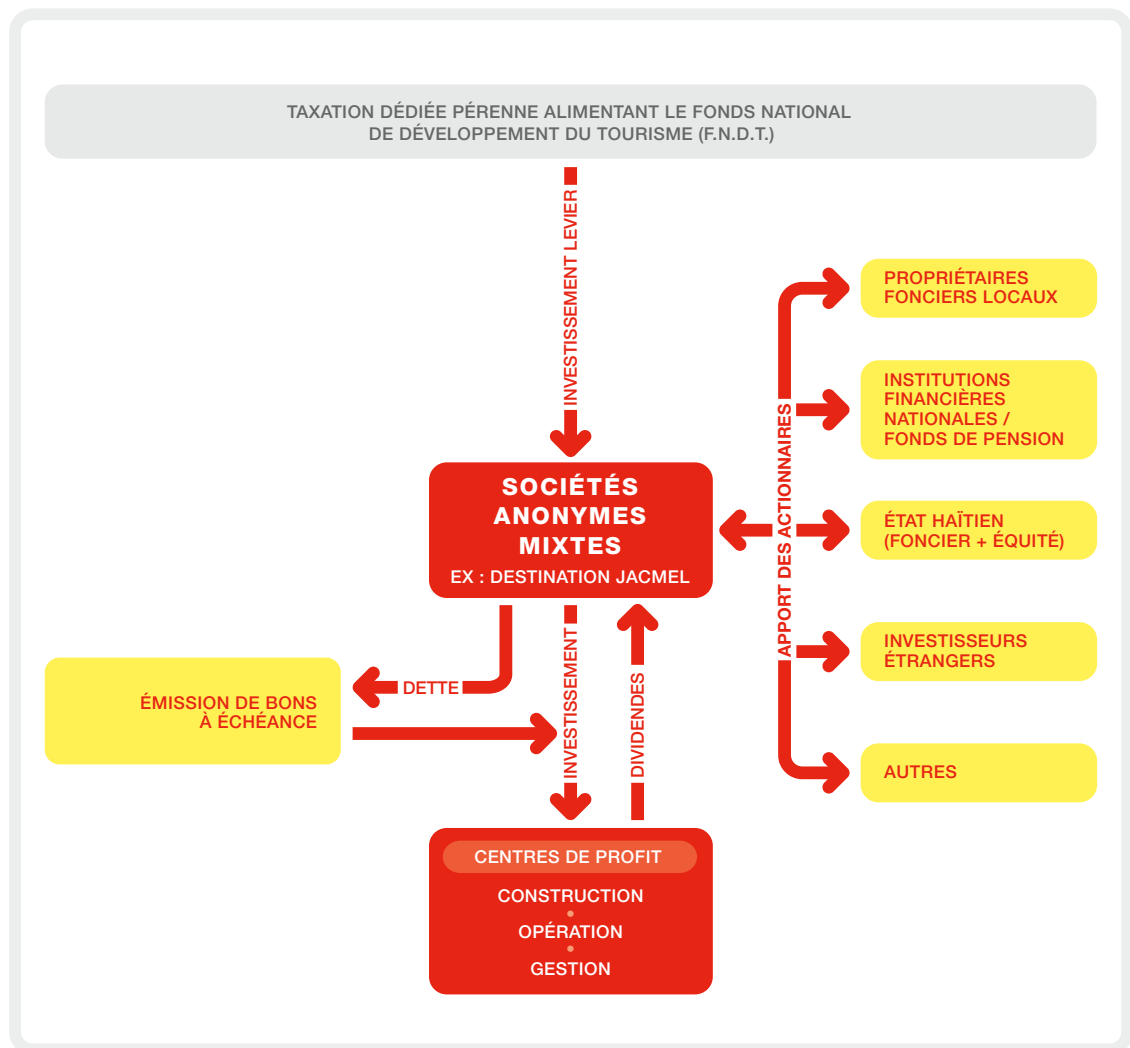
21 Ces initiatives financées à partir des fonds PetroCaribe à hauteur de \$US 40 millions comprennent l'extension de la piste de l'aéroport de catégorie internationale, la construction d'un centre de conférence, l'aménagement d'une promenade riveraine, la reconstruction de l'hôtel La Jacmélienne, etc.

Le graphique ci-dessous illustre le fonctionnement d'une SAM et une composition possible de son actionnariat.

Les bons peuvent être émis sous la forme de coupons. Dans ce cas, les intérêts sont versés périodiquement (chaque six mois, par exemple) et le principal est payé à maturité. Par exemple, supposons qu'une émission de 12 milliards de gourdes soit effectuée. Les obligations ont une maturité de vingt cinq ans et le taux d'intérêt est de 5%. Cette opération peut se faire via l'impression de 12000 bons ayant une valeur faciale de 1 million de gourdes chacun. A chaque bon sont associés 50 coupons de 25 mille gourdes chacun correspondant au paiement semestriel des intérêts par l'émetteur, en l'occurrence la SAM. Les instruments sont totalement négociables.

DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE HAÏTI

Ingénierie financière



Un autre exemple permet d'illustrer encore mieux la mécanique des flux. Dans le cas où les obligations seraient porteuses d'un taux d'intérêt nominal de 3,5%, les montants sur les coupons s'élèveraient à 17,500 gourdes. Alors, considérant que le principal (12 milliards de gourdes) selon les hypothèses retenues ne serait payé qu'à maturité²², les liquidités disponibles à la SAM pourraient faire l'objet de placements. La création récente de Bons du Trésor (Arrêté du Jeudi 30 Septembre, 2010 : Moniteur No. 94) offre cette possibilité²³. Les calculs présentés dans tableau 9 illustrent les flux et cumuls qu'une pareille stratégie pourrait impliquer. L'hypothèse d'un taux d'intérêt de 1% sur les bons du Trésor est retenue.

Tableau 9. FLUX FINANCIERS RELATIFS A L'ALIMENTATION ET AUX PAIEMENTS D'INTERETS ET CUMUL ISSU AU PLACEMENT DES LIQUIDITES.

Periode	Alimentation à partir du FNDD	Interets annuels sur les bons (3,5%/an)	Balance placee par la SAM	Cumul/bons du tresor (1%)
0	1,200,000,000	-	1,200,000,000	1,212,000,000
1	900,000,000.00	420,000,000	480,000,000	1,708,920,000
2	900,000,000.00	420,000,000	480,000,000	2,210,809,200
3	900,000,000.00	420,000,000	480,000,000	2,717,717,292
4	900,000,000.00	420,000,000	480,000,000	3,229,694,465
5	900,000,000.00	420,000,000	480,000,000	3,746,791,410
6	900,000,000.00	420,000,000	480,000,000	4,269,059,324
7	900,000,000.00	420,000,000	480,000,000	4,796,549,917
8	900,000,000.00	420,000,000	480,000,000	5,329,315,416
9	900,000,000.00	420,000,000	480,000,000	5,867,408,570
10	900,000,000.00	420,000,000	480,000,000	6,410,882,656
11	900,000,000.00	420,000,000	480,000,000	6,959,791,482
12	900,000,000.00	420,000,000	480,000,000	7,514,189,397
13	900,000,000.00	420,000,000	480,000,000	8,074,131,291
14	900,000,000.00	420,000,000	480,000,000	8,639,672,604
15	900,000,000.00	420,000,000	480,000,000	9,210,869,330
16	900,000,000.00	420,000,000	480,000,000	9,787,778,024
17	900,000,000.00	420,000,000	480,000,000	10,370,455,804
18	900,000,000.00	420,000,000	480,000,000	10,958,960,362
19	900,000,000.00	420,000,000	480,000,000	11,553,349,965
20	900,000,000.00	420,000,000	480,000,000	12,153,683,465
21	900,000,000.00	420,000,000	480,000,000	12,760,020,300
22	900,000,000.00	420,000,000	480,000,000	13,372,420,503
23	900,000,000.00	420,000,000	480,000,000	13,990,944,708
24	900,000,000.00	420,000,000	480,000,000	14,615,654,155
25	900,000,000.00	420,000,000	480,000,000	15,246,610,696
TOTAL	22,500,000,000.00	10,500,000,000.00	12,000,000,000	

Cette stratégie garantit le paiement des intérêts et du principal. Bien entendu, sans placement dans les bons du Trésor, les flux du FNDD suffisent à rembourser principal et intérêts. Mais, il n'est pas rationnel pour la SAM de constituer ces réserves sans qu'elles soient rémunérées.

22 Avant maturité et, puisque les instruments sont négociables, les bons peuvent être achetés et vendus par le Public. Leur prix, c'est-à-dire la portion de la valeur faciale payée, pourra varier avec les taux d'intérêt en vigueur sur le marché financier au moment de la transaction.

23 Les articles 18 et 19 de cet arrêté se lisent ainsi : Art 18. Le Ministre de l'Economie et des Finances désigne les Bons du Trésor qui pourront être négociés sur le Marché Secondaire. Art 19. Le Ministre de l'Economie et des Finances détermine les catégories de personnes et d'institutions qui peuvent détenir des Bons du Trésor en tant qu'investisseurs finaux et les moyens dont ils peuvent s'en porter acquéreur.

4.2 PARTENAIRES ET INVESTISSEURS POTENTIELS

Plusieurs partenaires financiers potentiels peuvent être identifiés. D'abord, à Jacmel par exemple, une enquête récente a révélé l'intérêt de certains propriétaires à verser leur foncier dans le capital d'un PPP. Ensuite, les discussions des sections précédentes ont permis d'identifier un surplus de liquidité dans le système bancaire haïtien. Certainement des institutions financières pourraient être intéressés à utiliser ces liquidités à des fins de placement. Il faut encore compter avec les liquidités des fonds de pension, dont celui de la pension civile et de l'Office Nationale des Assurances. Les rendements offerts par un placement dans les SAM pourraient être nettement supérieurs à ceux qui leur sont accessibles présentement. De plus, avec la création récente de la société mixte PETION-BOLIVAR, il existe une possibilité de mobilisation significative de fonds. Celle-ci recevra une part importante des fonds PetroCaribe, et elle aura à les investir dans des projets rentables et susceptibles de contribuer au développement social et économique du pays. Les fonds de PetroCaribe (Accord bilatéral entre le Venezuela et Haïti, portant sur l'acquisition de produits pétroliers par Haïti avec des modalités de crédit à des termes concessionnels) accusent au 31 Août 2012 un solde bancaire de US\$ 427 millions environ. Finalement, des investisseurs étrangers pourront être sollicités. Certains ont déjà manifesté un grand intérêt sur Jacmel.

5. CONCLUSION

Le Gouvernement Haïtien (GH) a exprimé sa ferme volonté de faire du secteur touristique en Haïti un des fers de lance du développement économique et social du pays. D'une part, cette volonté tient compte d'un vaste potentiel non encore exploité. Celui-ci repose sur au moins trois attributs : beauté et diversité des sites naturels ; patrimoine historique très riche ; menu culturel aussi varié qu'abondant.

D'autre part, l'objectif traduit une préoccupation du GH de créer des emplois, tout en facilitant l'émergence d'activités susceptibles de donner lieu à l'accumulation de valeurs ajoutées significatives via des effets d'entraînement et la stimulation de plusieurs secteurs dans l'économie, dont l'agriculture et l'artisanat. De plus, le fait que le développement touristique contribuera aussi à la rentrée de devises fortes, une évolution favorable à la balance des paiements d'Haïti, et à changer l'image du pays constituent des externalités positives non négligeables.

Par l'entremise d'une législation en place (décret du 20 décembre 1965, Moniteur #17) qui prévoit la création d'un fonds national pour le développement du tourisme (FNDDT), une stratégie financière a été identifiée qui offre l'opportunité pour l'Etat de signifier son engagement dans ce secteur. De plus, l'analyse financière a révélé qu'en se servant de ce fonds comme levier, l'Etat a la capacité de mobiliser des ressources significatives (plusieurs dizaines de millions de dollars) et de faciliter la participation du Privé dans l'essor du secteur. La stratégie consiste à escompter le cash flow futur du FNDDT. Les conditions sur le marché financier haïtien aujourd'hui (liquidités oisives, taux d'intérêts peu élevés) sont très propices à l'émission d'obligations sécurisées par les flux prévisibles et stables qui alimentent le fonds. Finalement, la législation haïtienne régissant les finances publiques et la situation de surplus de trésorerie qui caractérise la conjoncture donnent la possibilité d'alimenter le fonds rapidement.

La « Destination Jacmel » est une première, et les stratégies déployées pour son implantation sont d'autant plus importantes qu'elles serviront de modèle / guide pour ce qui doit ou peut être fait ailleurs dans le pays. En effet, plusieurs destinations touristiques nécessitent du financement et, en plus des fonds que l'on devra trouver, il importe de stimuler l'intérêt des investisseurs privés et d'identifier les meilleurs arrangements institutionnels qui pourront faciliter la mise en œuvre et le succès des projets touristiques. L'Etat doit assumer un rôle de catalyseur pour faire démarrer la machine et doit se doter de crédibilité dans le processus.



L'enjeu est de taille car, les projets concernés dans les régions touristiques prioritaires donneront lieu à des investissements pouvant totaliser plusieurs centaines de millions de dollars américains. Plusieurs milliers d'emplois directs sont en jeu, et le développement touristique donnera une forte impulsion à plusieurs secteurs de l'activité économique. Somme toute, la réalisation de ces projets contribue aux visées stratégiques énoncées par le GH de voir l'économie haïtienne accéder à une croissance accélérée.

ANNEXE : DÉCRET FNDT



Donné au Palais National, à Port-au-Prince, le 8 Décembre 1965.
An 162ème. de l'Indépendance

Dr. FRANÇOIS DUVALIER

Par le Président:

Le Secrétaire d'Etat des Finances et des Affaires Economiques: CLOVIS M. DESINOR
Le Secrétaire d'Etat du Commerce et de l'Industrie: LEBERT JEAN-PIERRE
Le Secrétaire d'Etat de l'Intérieur et de la Défense Nationale: JEAN M. JULME
Le Secrétaire d'Etat de la Coordination et de l'Information: PAUL BLANCHET
Le Secrétaire d'Etat des Affaires Etrangères et des Cultes: RENE CHALMERS
Le Secrétaire d'Etat de la Justice: RAMEAU ESTIME
Le Secrétaire d'Etat de l'Agriculture, des Ressources Naturelles et du Développement Rural: VICTOR MEYERS CONSTANT
Le Secrétaire d'Etat du Travail et du Bien-Etre Social: MAX A. ANTOINE
Le Secrétaire d'Etat des Travaux Publics, des Transports et Communications: PAUL BLANCHET
Le Secrétaire d'Etat de la Santé Publique et de la Population: GERARD PHILIPPEAUX
Le Secrétaire d'Etat de l'Education Nationale: LEONCE VIAUD

DECRET

Dr. FRANÇOIS DUVALIER
Président à Vie de la République

Vu les articles 66 et 90 de la Constitution;

Vu la Loi du 8 Septembre 1961 sur le Tarif Douanier;

Vu le Décret de la Chambre Législative en date du 20 Septembre 1965, suspendant les garanties prévues aux articles 17, 18, 19, 20, 25, 31, 34, 38, 70, 71, 72, 93, (7ème. alinéa) 97 109, 110 119, (2ème. alinéa), 122, (2ème. alinéa), 147, 148, 151, 152, 190, 195 de la Constitution, et accordant Pleins Pouvoirs au Chef du Pouvoir Exécutif à l'effet de prendre, durant une période de six (6) mois, par Décrets ayant force de Lois, toutes les mesures qu'il aura jugées nécessaires à la sauvegarde de l'Intégrité du territoire et de la souveraineté de l'Etat, à la consolidation de l'ordre et de la Paix, au maintien de la stabilité politique, économique et financière de la Nation, à l'approfondissement du bien-être des populations, à la défense des intérêts généraux de la République;

Considérant qu'il y a lieu de créer une sous-position au Tarif Douanier, devant régir les produits dénommés «Froment & Méteil» importés pour usage industriel;

Sur le rapport des Secrétaires d'Etat des Finances et des Affaires Economiques, du Commerce et de l'Industrie;

Et après délibération en Conseil des Secrétaires d'Etat;

Décète:

Article 1.—Il est créé au Tarif Douanier, Section II, Chapitre 10 une sous-position régissant les produits «Froment & Méteil» pour usage industriel, se lisant comme suit:

Paragraphe 10-01-01: Froment et Méteil pour usage industriel:
Knet Gde 0.08

Article 2.—Le présent Décret abroge toutes Lois ou dispositions de Lois, tous Décrets ou dispositions de Décrets, tous Décrets-Lois ou dispositions de Décrets-Lois qui lui sont contraires et sera publié et exécuté à la diligence des Secrétaires d'Etat des Finances et des Affaires Economiques, du Commerce et de l'Industrie, chacun en ce qui le concerne.

Donné au Palais National, à Port-au-Prince, le 8 Décembre 1965.
An 162ème. de l'Indépendance.

Dr. FRANÇOIS DUVALIER

Par le Président:

Le Secrétaire d'Etat des Finances et des Affaires Economiques: CLOVIS M. DESINOR
Le Secrétaire d'Etat du Commerce et de l'Industrie: LEBERT JEAN-PIERRE
Le Secrétaire d'Etat de l'Intérieur et de la Défense Nationale: JEAN M. JULME
Le Secrétaire d'Etat des Affaires Etrangères et des Cultes: RENE CHALMERS
Le Secrétaire d'Etat de la Coordination et de l'Information: PAUL BLANCHET
Le Secrétaire d'Etat de l'Agriculture, des Ressources Naturelles et du Développement Rural: VICTOR MEYERS CONSTANT
Le Secrétaire d'Etat du Travail et du Bien-Etre Social: MAX A. ANTOINE
Le Secrétaire d'Etat des Travaux Publics, des Transports et Communications: PAUL BLANCHET
Le Secrétaire d'Etat de l'Education Nationale: LEONCE VIAUD
Le Secrétaire d'Etat de la Justice: RAMEAU ESTIME
Le Secrétaire d'Etat du Travail et du Bien-Etre Social: MAX A. ANTOINE
Le Secrétaire d'Etat de la Santé Publique et de la Population: GERARD PHILIPPEAUX

DECRET

Dr. FRANÇOIS DUVALIER
Président à Vie de la République

Vu les Articles 49, 83, 84, 90, 92, et 93 de la Constitution;

Vu la Loi du 22 Décembre 1959 créant un Fonds Spécial dénommé: «FONDS NATIONAL DU DEVELOPPEMENT DU TOURISME».

Vu la Loi Organique de l'Administration Générale des Contributions du 26 Octobre 1961;

Vu la Loi du 15 Juillet 1965, transférant au Département des Travaux Publics, Transports et Communications l'Administration de la partie du Front de mer s'étendant de Martissant à l'Usine de la Masco;

Vu le Décret de la Chambre Législative en date du 20 Septembre 1965, suspendant les garanties prévues aux articles 17, 18, 19, 20, 25, 31, 34, 38, 70, 71, 72, 93, (7ème. alinéa) 97 109, 110 119, (2ème. alinéa), 122, (2ème. alinéa), 147, 148, 151, 152, 190, 195 de la Constitution, et accordant Pleins Pouvoirs au Chef du Pouvoir Exécutif à l'effet de prendre, durant une période de six (6) mois, par Décrets ayant force de Lois, toutes les mesures qu'il aura jugées nécessaires à la sauvegarde de l'Intégrité du territoire et de la souveraineté de l'Etat, à la consolidation de l'ordre et de la Paix, au maintien de la stabilité politique, économique et financière de la Nation, à l'approfondissement du bien-être des populations, à la défense des intérêts généraux de la République;

Considérant l'importance de l'Industrie Touristique dans l'économie nationale et la nécessité d'assurer par tous les moyens son développement progressif;

Considérant qu'il a lieu d'intensifier les efforts déjà entrepris pour le Développement de cette Industrie et qu'il convient de modifier la loi du 22 Décembre 1959, créant le Fonds National du Développement du Tourisme;

Sur le rapport des Secrétaires d'Etat des Finances et des Affaires Economiques, du Commerce et de l'Industrie;

Et après délibération en Conseil des Secrétaires d'Etat;

Décète:

ARTICLE 1er.— Il est créé un Fonds spécial dénommé «FONDS NATIONAL DE DEVELOPPEMENT DU TOURISME» destiné à faire:

a) les frais de propagande touristique tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du pays;

b) toutes les dépenses que nécessitent l'aménagement et l'entretien de l'équipement touristique national, c'est-à-dire les musées, théâtre publics, sites, monuments historiques, plages et tout ce qui peut contribuer au Développement du Tourisme en général.

ARTICLE 2.— Ce Fonds sera constitué par:

1) Les recettes encaissées par l'Administration Générale des Contributions à l'occasion de l'utilisation des Chaloupes de l'Etat au service de l'Office National du Tourisme et de la Propagande;

2) Toutes recettes provenant de l'Administration du Théâtre de Verdure et perçues par l'Administration Générale des Contributions;

3) La taxe perçue à l'entrée de la Citadelle ou de tous autres monuments historiques;

4) 10% additionnels sur les patentes suivantes: hôtels, shops touristiques, «Night-Clubs», station balnéaires, agences de voyages et de tours, agences de compagnie de navigation aérienne ou maritime, agences de location de voitures, les institutions balnéaires privées, les compagnies pétrolières;

5) Une taxe de Dix Gourdes (G. 10,00) à percevoir par l'Administration Générale des Contributions à l'occasion de l'émission de la carte de Chauffeur-Guide;

6) 10% sur le montant des ventes de cartes touristiques;

7) 5% sur toutes les factures de chambres d'hôtel.

8) Une taxe additionnelle de VINGT GOURDES (G. 20.00) sur les certificats de départ émis par l'Administration Générale des Contributions attestant que l'intéressé ne doit aucun impôt ou taxe ni à l'Etat ni aux Communes;

9) Une taxe additionnelle de DEUX GOURDES (G. 2.00) sur les certificats de Bonnes Vies et Mœurs à percevoir par l'Administration Générale des Contributions;

10) 10% de la valeur CIF, déclarée ou rajustée de tous véhicules usagés importés.

ARTICLE 3.— Les valeurs mentionnées à l'article précédent seront versées à la Banque Nationale de la République d'Haïti, au compte «FONDS NATIONAL DE DEVELOPPEMENT DU TOURISME» par l'Administration Générale des Contributions sans aucun prélèvement.

Copies des états d'encaissement seront adressées au Département des Finances et des Affaires Economiques et à l'Office National du Tourisme et de la Propagande, le 10 de chaque mois, par l'Administration Générale des Contributions.

ARTICLE 4.— Aucun tirage sur le compte «FONDS NATIONAL DE DEVELOPPEMENT DU TOURISME» ne pourra s'effectuer sans l'autorisation écrite du Secrétaire d'Etat des Finances et des Affaires Economiques à la B. N. R. H.

ARTICLE 5.— Le présent Décret abroge toutes Lois ou dispositions de Lois, tous Décrets-Lois ou dispositions de Décrets-Lois, tous Décrets ou dispositions de Décrets qui lui sont contraires, et sera publié et exécuté à la diligence des Secrétaires d'Etat des Finances et des Affaires Economiques, du Commerce et de l'Industrie.

Donné au Palais National à Port-au-Prince, le 8 Décembre 1965, Au 162ème. de l'Indépendance.

Par le Président: Dr. FRANÇOIS DUVALIER

Le Secrétaire d'Etat des Finances et des Affaires Economiques: CLOVIS M. DESINOR

Le Secrétaire d'Etat du Commerce et de l'Industrie: LEBERT JEAN-PIERRE

Le Secrétaire d'Etat de l'Intérieur et de la Défense Nationale: JEAN M. JULME

Le Secrétaire d'Etat des Affaires Etrangères et des Cultes: RENE CHALMERS

Le Secrétaire d'Etat de la Coordination et de l'Information: PAUL BLANCHET

Le Secrétaire d'Etat de l'Agriculture, des Ressources Naturelles et du Développement Rural: VICTOR NEVERS CONSTANT

Le Secrétaire d'Etat des Travaux Publics, des Transports et Communications a.i.: PAUL BLANCHET

Le Secrétaire d'Etat de l'Education Nationale: LEONCE VIAUD

Le Secrétaire d'Etat de la Justice: RAMEAU ESTIME

Le Secrétaire d'Etat du Travail et du Bien-Etre Social: MAX A. ANTOINE

Le Secrétaire d'Etat de la Santé Publique et de la Population: GERARD PHILIPPEAUX

DECRET

Dr. FRANÇOIS DUVALIER

Président à Vie de la République

Vu les articles 48, 143, 144, 145, 146, et 147 de la Constitution; Vu la Loi du 26 Octobre 1961 réorganisant l'Administration Générale des Contributions;

Vu le Décret du 24 Septembre 1964 prévoyant des prélèvements au profit du Compte Infrastructure Mouvement Rénovation Nationale;

Vu le Décret du 8 Décembre 1965, faisant obligation à l'Administration Générale des Contributions de percevoir toutes valeurs généralement quelconques ordinairement perçues par des organismes et services de l'Etat;

Vu le Décret de la Chambre Législative en date du 20 Septembre 1965, suspendant les garanties prévues aux articles 17, 18, 19, 20, 25, 31, 34, 38, 70, 71, 72, 93, (7ème alinéa) 97 109, 110 119, 125, 31, 34, 38, 70, 71, 72, 93, (7ème alinéa), 122, (2ème alinéa), 147, 148, 151, 152, 190, 195 de la Constitution, et accordant Pleins Pouvoirs au Chef du Pouvoir Exécutif à l'effet de prendre, durant une période de six (6) mois, par Décrets ayant force de Lois, toutes les mesures qu'il aura jugées nécessaires à la sauvegarde de l'Intégrité du territoire et de la souveraineté de l'Etat, à la consolidation de l'ordre et de la Paix, au maintien de la stabilité politique, économique et financière de la Nation, à l'approfondissement du bien-être des populations, à la défense des intérêts généraux de la République;

Considérant qu'il est nécessaire de renforcer, à cet effet, les Voies et Moyens du Budget de Développement et de créer à ce Budget le «Poste Spécial» devant être alimenté par les revenus des sources indiquées dans le décret du 8 Décembre 1965.

Sur le rapport du Secrétaire d'Etat des Finances et des Affaires Economiques;

Et après délibération en Conseil des Secrétaires d'Etat;

Décète:

Article 1er.—Seront désormais perçus et versés, par l'Administration Générale des Contributions, à la B.N.R.H. au crédit du Compte Budget de Développement «Poste Spécial», les prélèvements suivants prévus au Décret du 24 Septembre 1964 au profit du Compte «Infrastructure Mouvement Rénovation Nationale»:

- a) Le montant des allocations figurant au budget des communes de la République et affectées aux travaux d'Urbanisme;
- b) 10% de la taxe «Contribution foncière de Propriétés Bâties», tels que prévus au Décret du 14 Sept. 1964;
- c) Un prélèvement de 5% sur le montant des visas des droits de Timbres perçus, tel que prévu au Décret du 22 Sept. 64;
- d) 10% à prélever sur le montant des patentes communales perçues, ainsi que sur le montant des droits des marchés publics, urbains et ruraux;
- e) Une taxe de Gdes. 10.00 à percevoir au moment du paiement de la taxe d'immatriculation des véhicules;
- f) 50% à prélever sur la «Contribution de Solidarité» perçue sur la taxe d'immatriculation des véhicules.

Article 2.—Les Banques établies en Haïti transféreront à la B.N. R.H. les reliquats de centimes de tous chèques émis par l'Etat Haïtien, pour être versés au profit du susdit Compte.

Article 3.—Le «Poste Spécial» au Compte BUDGET DE DEVELOPPEMENT sera en outre alimenté par les perceptions suivantes:

- a) Le prélèvement de 1% sur le Salaire des Employés Publics;
- b) Le montant des Certificats de Bonnes Vie et Mœurs.

Article 4.—Toutes ces perceptions seront assurées par des Inspecteurs assermentés de l'Administration Générale des Contributions.

Article 5.—Les valeurs encaissées du chef des sources ci-dessus mentionnées seront réparties comme suit:

- 10% pour le service d'Administration
- 40% pour les travaux d'Infrastructure, routes, rues, voies de communications etc...
- 25% pour les projets sociaux: écoles, logements ouvriers, foyers des enfants etc...
- 25% pour les projets agricoles et agro-industriels

Article 6.—Le présent Décret abroge toutes Lois ou dispositions de Lois, tous Décrets-Lois ou dispositions de Décrets-Lois, tous Décrets ou dispositions de Décrets qui lui sont contraires et sera publié et exécuté à la diligence des Secrétaires d'Etat des Finances et des Affaires Economiques, du Commerce et de l'Industrie, chacun en ce qui le concerne.

Donné au Palais National, à Port-au-Prince, le 14 Décembre 1965, Au 162ème. de l'Indépendance.

Par le Président: Dr. FRANÇOIS DUVALIER

Le Secrétaire d'Etat des Finances et des Affaires Economiques: CLOVIS M. DESINOR

Le Secrétaire d'Etat du Commerce et de l'Industrie: LEBERT JEAN-PIERRE

Le Secrétaire d'Etat de l'Intérieur et de la Défense Nationale: JEAN M. JULME

Le Secrétaire d'Etat des Affaires Etrangères et des Cultes: RENE CHALMERS

Le Secrétaire d'Etat de la Coordination et de l'Information: PAUL BLANCHET

Le Secrétaire d'Etat de l'Agriculture, des Ressources Naturelles et du Développement Rural: VICTOR NEVERS CONSTANT

Le Secrétaire d'Etat des Travaux Publics, des Transports et Communications a.i.: PAUL BLANCHET

Le Secrétaire d'Etat de l'Education Nationale: LEONCE VIAUD

Le Secrétaire d'Etat de la Justice: RAMEAU ESTIME

Le Secrétaire d'Etat du Travail et du Bien-Etre Social: MAX A. ANTOINE

Le Secrétaire d'Etat de la Santé Publique et de la Population: GERARD PHILIPPEAUX



SIÈGE SOCIAL ET BUREAU EN HAÏTI

Groupe IBI/DAA Inc.

460, rue McGill
Montréal (Québec) H2Y 2H2
CANADA
Tel : +1-514-954-5300
Fax : +1-514-954-5345

Groupe IBI/DAA Inc.

Complexe Le Belvédère, Bureau 614
Angle des rues Clerveaux et Chavannes
Pétion-Ville
HAÏTI
Tel : +509-37 83 56 66

René Hubert,

Associé, Responsable du développement International
Tel : +509-34 55 08 73
E-mail : rhubert@groupeibidaa.com