



POLITIQUE NATIONALE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT (PNLH)

RÉSUMÉ EXÉCUTIF

OCTOBRE 2013





MOT DU PREMIER MINISTRE

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

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

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

La PNLH, élaborée par l'Unité de Construction de Logements et de Bâtiments Publics (UCLBP) en concertation avec plusieurs acteurs nationaux et internationaux, est un outil que l'État haïtien s'est donné

en vue de résoudre, sur le long terme, le déficit de logements dans notre pays. Elle sera le cadre de référence à la fois des institutions publiques, des collectivités territoriales, des organisations de la société civile, des partenaires techniques et financiers, en un mot, de tous les acteurs intervenant dans le secteur du logement et de l'habitat.

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

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

Laurent Salvador Lamothe
Premier ministre



1. INTRODUCTION

La Politique nationale du logement et de l'habitat (PNLH) définit un ensemble de mesures visant à l'amélioration de l'habitat et au développement d'une offre de logements décents et abordables pour toutes les couches de la population haïtienne.

La PNLH entend fondamentalement «accroître l'accès au logement», incluant le logement social répondant aux normes de construction établies et promouvoir des modèles de construction de logements avec un accès aux services urbains de base.

La PNLH concerne l'ensemble du territoire national et orientera les efforts des autorités étatiques afin de renforcer les pôles de développement prioritaires permettant le rééquilibrage régional. La situation du logement caractérisée par la faible capacité financière d'une grande partie de la population, une croissance démographique accélérée et une capacité de production limitée a ainsi amené l'État à adopter cette Politique alignée sur deux des quatre axes majeurs du Plan stratégique de développement d'Haïti (PSDH) : le logement qui s'inscrit dans la Refondation sociale et l'habitat dans la Refondation territoriale.

La PNLH appelle à la définition de normes de construction de logements dans un cadre d'organisation de l'habitat en tenant compte de l'équité sociale et territoriale. Elle s'attache également à obtenir la participation effective des membres de la communauté dans le choix des solutions aux besoins qu'ils auront eux-mêmes identifiés et à adapter le cadre institutionnel, financier et réglementaire au défi de la construction.

La PNLH est en cohérence avec les objectifs de la Réforme de l'État, axée sur sa présence au niveau de l'ensemble du territoire (déconcentration des services et décentralisation) et avec les autres programmes touchant les activités économiques et sociales.

L'Unité de Construction de Logements et de Bâtiments Publics (UCLBP), dans le cadre de sa mission, a élaboré la PNLH et est l'un des principaux acteurs de sa mise en œuvre. Elle a pour attribution d'impliquer dans sa mise en œuvre tous les ministères et institutions publiques concernés.

2. SITUATION ACTUELLE DU SECTEUR DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT

Le secteur du logement, dans son ensemble, n'a jamais fait l'objet d'une prise en charge effective par l'État dans le passé. Il y a eu des initiatives limitées visant à répondre aux besoins des personnes à revenus modestes. La création de l'Entreprise publique de promotion de logements sociaux (EPPLS) a été l'une de ces initiatives.

Aujourd'hui, le pays dispose d'un parc de logements qui a été développé de manière désordonnée et grâce à l'effort consenti par de nombreux ménages haïtiens qui ont investi, sans aucune aide, dans la construction de leur logement avant et après le séisme de janvier 2010. Il s'agit d'un potentiel de production de logements qui peut être reconnu, appuyé, encadré et dirigé pour produire un habitat plus sûr dans les villes.

L'État, à travers ses différentes institutions, a déjà développé des outils pour favoriser le développement du secteur. Citons par exemple : la stratégie de communication pour une meilleure construction des logements en Haïti, le code national du bâtiment d'Haïti, l'arrêté du 20 août

2013 qui offre des avantages fiscaux aux initiatives d'investissements privés dans le secteur de l'immobilier, etc.

Cependant, il y a encore de multiples contraintes et déficiences dans ce secteur : absence ou non respect des normes de construction (dans un contexte de divers aléas et risques naturels), absence d'encadrement ou de supervision des initiatives individuelles qui sont le principal mode de production de logements, déficit de main-d'œuvre qualifiée, absence de planification urbaine, disponibilité de crédit immobilier quasi-nulle, faible capacité financière d'une grande partie de la population, etc.

L'enquête sur les conditions de vie des ménages après le séisme, réalisée par l'IHSI en 2012, indique que la population haïtienne a augmenté, passant de 10,2 millions à 10,7 millions d'habitants. 5,6 millions d'habitants vivent en milieu rural et 5,1 millions en milieu urbain, dont 2,3 millions dans la zone métropolitaine de Port-au-Prince (ZMPAP). L'augmentation du taux d'urbanisation, (de 40,8 %

en 2003 à 48 % aujourd'hui) indique une pression démographique de plus en plus importante sur les centres urbains du pays. En ce sens, une augmentation de l'offre de logements dans les villes et, plus particulièrement, une augmentation du stock locatif¹ s'avère nécessaire pour répondre à cette demande de plus en plus marquée.

Le cataclysme de janvier 2010 a été un facteur extrêmement aggravant pour un secteur déjà en difficulté. Une estimation révèle qu'Haïti devra faire face au défi de construire 500 000 nouveaux logements pour répondre au déficit actuel de logements et aux besoins jusqu'à 2020.

De nombreux projets de construction de logements ont été exécutés en réponse à cette catastrophe. Mais aujourd'hui, le principal enjeu pour le secteur du logement consiste à inscrire les actions dans un cadre stratégique clair et cohérent. C'est ce cadre que présente la PNLH.

¹ Selon les données de l'IHSI de 2003, le parc locatif représente 52,8 % des logements occupés dans la ZMPAP. De plus, une étude après le séisme a démontré que 86 % des ménages dans les camps de déplacés dans la ZMPAP étaient locataires à l'origine. Ces chiffres démontrent un grand besoin et urgence pour développer un stock locatif suffisant et décent.

3. VISION

Encourager la production de logements décents et abordables dans des espaces aménagés et urbanisés où toutes les Haïtiennes et tous les Haïtiens pourront se loger, travailler, circuler, se divertir et participer au développement socioéconomique de leur pays.



4. LES AXES STRATÉGIQUES

La PNLH est articulée autour de cinq (5) axes stratégiques. Ces axes définissent les grandes orientations relatives aux actions structurantes à mettre en œuvre et qui doivent découler de la loi sur l'aménagement du territoire et le développement local déjà au Parlement.

A. LA STRATÉGIE INSTITUTIONNELLE

Cette stratégie vise à affermir le leadership de l'État haïtien et à clarifier les rôles des principaux acteurs étatiques aux divers échelons de l'Administration centrale. L'UCLBP, en tant qu'entité responsable de la mise en œuvre de la PNLH, assure également la coordination intersectorielle. Elle travaillera particulièrement avec le Ministère de l'Intérieur et des Collectivités Territoriales (MICT) pour la coordination avec les différents niveaux administratifs locaux qui articuleront la PNLH avec les politiques publiques locales relevant de l'aménagement de leur propre territoire.

B. LA STRATÉGIE TECHNIQUE

Cette stratégie spécifie les moyens techniques de production de logements compatibles avec la protection de l'environnement. Elle englobe le logement qui soutient :

1. la fourniture d'une assistance technique aux ménages afin de garantir la qualité et la conformité aux normes et aux réglementations;
2. le développement des compétences des professionnels et ouvriers de la construction; et
3. la formation à l'intention des professionnels et des entreprises liés au secteur de la construction et la communication avec des autorités politiques; *les outils de gestion urbaine*, qui permettent de lutter contre la pauvreté, de valoriser l'habitat, de réduire les disparités économiques et sociales et de sortir de la précarité et *les infrastructures de base* qui doivent permettre le développement économique et social et garantir à la population l'accès à des services de base abordables.

C. LA STRATÉGIE DE FINANCEMENT

Cette stratégie cherche à la fois à favoriser la mobilisation de ressources et à permettre leur programmation adaptée et réaliste, à maximiser l'utilisation efficiente des ressources disponibles et à privilégier des approches équitables au financement. Ces ressources proviendront de fonds privés mobilisés à partir de l'épargne des ménages, d'autres financements du secteur privé, de fonds publics et du financement international.

D. LA STRATÉGIE DE GESTION DES RISQUES

Cette stratégie vise à prévenir et à atténuer les risques naturels liés aux aléas, de même que les risques environnementaux provoqués par les activités humaines. L'Approche mieux construire sera appliquée selon les directives du Système national de gestion des risques et des désastres (SNGRD) pour les risques naturels. En ce qui a trait aux risques

environnementaux, les directives pour l'application des bonnes pratiques environnementales dans le domaine de la construction seront fournies par l'UCLBP en collaboration avec le Ministère de l'Environnement et les autres institutions concernées.

E. LA STRATÉGIE DE BONNE GOUVERNANCE

Cette stratégie vise à promouvoir les principes de transparence, d'intégrité, d'efficacité et d'efficience dans la gestion des ressources qui seront mobilisées pour répondre aux besoins de logements de la population. Les intervenants dans le secteur devront informer l'UCLBP et l'Unité de lutte contre la corruption (ULCC) de toutes pratiques de corruption dont elles seront témoins durant la mise en œuvre des projets.





5. LES DOMAINES D'ACTION

La PNLH se fonde sur des actions agencées de manière à stimuler le secteur de l'immobilier et de la construction, favoriser l'investissement dans le secteur et garantir la réalisation du droit à un logement décent et abordable pour tous. Dans cette optique, elle identifie cinq (5) domaines d'action qui pourront apporter une réponse globale et coordonnée aux problèmes constatés dans le secteur du logement.

Ces domaines sont :

- A. la création de logements;
- B. le financement de la construction des logements;
- C. la sécurisation foncière;
- D. le renforcement des capacités des fonctionnaires et des professionnels du secteur des BTP; et
- E. la création d'emplois.

A. CRÉATION DE LOGEMENTS

Les actions porteront sur l'incitation à l'investissement dans de nouveaux développements urbains au niveau des grandes agglomérations urbaines, des villes moyennes, des bourgs et villages et des sections communales; le réaménagement et la restructuration de quartiers précaires et informels; la réhabilitation de quartiers; la densification des zones urbanisées; la mise à jour du cadre normatif dans le locatif.

B. FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

L'État s'assurera que l'Offre des opérateurs financiers s'inscrive dans un cadre normatif approprié et fera en sorte que des fonds de garantie soient constitués. Il s'agira pour l'État haïtien de :

- offrir des mesures incitatives à l'investissement dans le secteur du logement;
- renforcer le crédit alloué au secteur;
- mobiliser de nouvelles sources stables de financement (fonds provenant de l'épargne des ménages, les bailleurs, le secteur privé); et

- créer des fonds de garantie favorisant l'octroi de prêts aux particuliers qui souhaitent accéder à la propriété et aux professionnels du BTP qui veulent réaliser des projets immobiliers.

C. SÉCURITÉ FONCIÈRE

L'État définira et adoptera une politique foncière qui s'appuiera sur une législation foncière équitable et juste, incluant les modes d'utilisation et de tenure des terres. Cette politique permettra également d'identifier des réserves foncières en vue d'accroître l'offre de terrain. L'Institut National de la Réforme Agraire (INARA), l'Office National du Cadastre (ONACA) et le Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire (CIAT) proposeront des actions pertinentes en vue d'appuyer et d'encadrer les différents acteurs impliqués directement dans le domaine du foncier, du logement et de l'habitat.

D. RENFORCEMENT DES CAPACITÉS DES FONCTIONNAIRES ET DES PROFESSIONNELS DU BTP

L'UCLBP travaillera avec les institutions concernées pour :

- assurer et renforcer le leadership des responsables administratifs;
- établir des partenariats avec les instances de formation (universités, écoles techniques, etc.) pour l'intégration des besoins du secteur dans leurs curricula; et
- mettre en place des mécanismes pour assurer la formation et l'encadrement des agents de la fonction publique territoriale.



6. MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE NATIONALE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT

La mise en œuvre de la Politique nationale du logement et de l'habitat nécessitera un engagement des autorités haïtiennes au plus haut niveau en vue de :

- mettre en cohérence la PNLH avec les autres politiques publiques (aménagement du territoire, énergie, réforme de l'État, etc.);
- assurer la coordination de la mise en œuvre des programmes et projets de construction de logements sur tout le territoire;
- veiller à ce que les programmes et projets des intervenants nationaux et internationaux suivent les grandes lignes de politiques établies par le gouvernement ainsi que les thématiques prioritaires en matière de logement;
- définir les politiques en matière de logement et d'habitat au niveau régional et local;
- s'assurer que les propositions d'intervention de relocalisation des victimes du séisme du 12 janvier 2010 sont en cohérence avec la PNLH;
- élaborer et divulguer les normes, règlements et lois relatifs au logement et aux services de base afin de garantir le respect de leur application sur le territoire;
- identifier de nouvelles sources de financement et des opportunités de partenariat afin de promouvoir et d'encourager l'investissement privé dans la construction de logements à travers le pays.

Tous les ministères, et plus particulièrement le MPCE, MEF, MAST, ME, MARNDR, MICT, MTPTCE et le MCI rempliront chacun leur rôle d'appui à l'UCLBP en relation à la Politique nationale du logement et de l'habitat. Il en sera de même de l'OMRH et du CIAT. Les Délégations, Vice-Délégations et Collectivités Territoriales seront étroitement impliquées dans la mise en œuvre de cette Politique.

7. PROCÉDURE D'AMENDEMENT DE LA POLITIQUE NATIONALE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT

Une procédure d'amendement sera entamée dans tous les cas nécessitant des changements dans la Politique nationale du logement et de l'habitat. Un processus de consultation sera lancé pour débattre de la situation et dégager des conclusions pertinentes pouvant amener à des corrections, révisions, reformulations, modifications et/ou propositions d'amendement.



8. PROGRAMMES EN COURS ET PROGRAMMES ENVISAGÉS SUR LE COURT TERME

- Programme d'appui à la construction de logements en accession sur des parcelles assainies (financement chilien et Trésor public).
- Programme de construction de logements collectifs à loyer modéré pour les catégories à faibles revenus (financement vénézuélien et indien au Village Lumane Casimir).
- Programme de construction de logements en accession pour les agents de la fonction publique
- toutes catégories confondues à partir d'accords de partenariat public-privé (PPP).
- Programme de réhabilitation et d'appui à la construction de logements dans les quartiers affectés par le séisme du 12 janvier 2010.
- Programme de construction de logements abordables en accession ou en location pour les classes moyennes dans les grandes agglomérations urbaines et villes moyennes.

www.uclbp.gouv.ht

