



# LES RÉFORMES INSTITUTIONNELLES NÉCESSAIRES

découpage administratif  
et tenure foncière

## Trois horizons de temps créés par le tremblement de terre du 10 janvier

- Le court terme:  
*Répondre aux urgences humanitaires*
- Le moyen terme:  
*gérer les populations déplacées*
- Le long terme:  
*Restructurer les espaces urbains détruits*

(la « reconstruction » mélange souvent les trois horizons et intègre d'autres paramètres)

# Port-au-Prince :

## région métropolitaine, région capitale 1

- La principale agglomération urbaine du pays est constituée des villes de Port-au-Prince, de Pétionville, de Delmas, de Carrefour, Cité Soleil et de Tabarre
- Certains urbanistes considèrent qu'il faudrait prendre en compte également les communes de Gressier, Croix-des-Bouquets et Kenscoff

# La région capitale en 2008

source: IHSI

	Nb d'habitants	% région métropolitaine
Port-au-Prince	858,054	38
Carrefour	415,266	18,4
Delmas	353,608	15,7
Pétion Ville	274,643	12,2
Cité Soleil	237,137	10,5
Tabarre	116,552	5,2
Région métropolitaine	<b>2,255,260</b>	

# Port-au-Prince :

## région métropolitaine, région capitale 2

Des inégalités à tous les niveaux:

- Dans les superficies
- Dans le volumes des populations
- Des services
- Des ressources

Mais une continuité du bâti qui en fait  
une unité avec des logiques propres

# Port-au-Prince :

## région métropolitaine, région capitale 3

- Superficie :
- En 1982 : 39.69 km<sup>2</sup>
- En 2003 : 158.50 Km<sup>2</sup>
- Densité de Population ( Hbts / Km<sup>2</sup> ) :
- En 1982 : 19.613 hab / km<sup>2</sup>
- En 2003 : 12.089 hab / km<sup>2</sup>
- Rythme de croissance démographique :  
4,9 % l'an
- Temps de doublement : 14 ans
- Population en 2017 : 4 millions

# Que faire?

- L'article 9 de la Constitution de 1987 divise le territoire national en départements, arrondissements, communes, quartiers et sections communales reprend les subdivisions de la loi du 19 août 1976, modifiée par celle du 18 septembre 1978 sur la délimitation du territoire.
- 
- Nulle part, la notion ville ou espace urbain n'est explicitement définie. L'IHSI, à défaut d'une délimitation légale, claire et précise, considère de manière opérationnelle, la continuité des bâtis.
- 
- Interpellation de toutes les instances de l'Etat pour une définition formelle et la délimitation physique de l'espace. Il faut réfléchir une région capitale, la redéfinir légalement et imaginer.

# Quelle la situation foncière aujourd'hui en Haïti ?

- Une structure foncière complexe, comme dans tous les pays, parce que, comme dans tous les pays, elle se construit avec le temps et présente des couches historiquement constituées qui renvoient à la complexité du fonctionnement de la société ;
- Une tradition de propriété privée vieille de trois siècles ;
- La généralisation de la petite propriété qui permet aujourd'hui de parler de minifundia ;
- Un domaine public de l'Etat indéfini et un domaine privé ;
- Une structure institutionnelle largement inspirée de la France où les professions délégataires de puissance publique – donc des privés – ont en charge la rédaction des actes translatifs de droits de propriété ;
- Une insécurité foncière née tant des faiblesses des institutions que des mauvaises articulations entre ces institutions ;
- L'inexistence d'outil puissant de financement spécifique pour l'immobilier.

# Quelle la situation foncière aujourd'hui en Haïti ?

Deux problèmes de fond:

- la rareté de la ressource foncière dans un pays dont la population a doublé au cours des trente dernières années;
- La faible cohérence et les performances médiocres des acteurs du foncier.

# Les perspectives

- Il est nécessaire aujourd'hui d'entreprendre une réforme foncière respectueuse du droit de propriété et qui prenne en compte l'ensemble des acteurs institutionnels du foncier :
- Les notaires ;
- Les arpenteurs ;
- La Conservation et la publicité foncière ;
- Le bureau du domaine (DGI) ;
- Le ministère des Finances
- Les tribunaux juges des conflits fonciers, tribunal de paix et tribunal de première instance, et les commissaires du gouvernement ;
- L'INARA ;
- Les avocats ;
- Le CNIGS ;
- Le ministère de la Justice

**Le cadastre constitue une partie de cette réforme.**

## Que faire?

- **Globalement, il faut saisir l'opportunité** de d'apaiser les conflits fonciers, comme réponse à une demande pressante de légalisation du statut des occupants des logements dans de nombreux bidonvilles, comme réponse aux besoins d'investissement à partir de prêts hypothécaires, comme réponse aux besoins de l'aménagement du territoire. Le cadastre ne peut à lui seul apporter une solution à tous ces besoins. Il y a de nécessaires réformes institutionnelles à faire. Réformes à l'intérieur des institutions gestionnaires du foncier, articulations à créer, simplifier, établir entre les différents acteurs du foncier.

# Une réponse aux questions de fond soulevées par le séisme

- Un crédit immobilier subventionné ;
- L'activation des lois et arrêtés sur la copropriété
- L'augmentation du parc locatif en abandonnant le rêve de faire de chaque Haïtien un propriétaire
- La densification urbaine, particulièrement au sud de la rivière Grise, la rive droite de cette rivière étant réputée pour ses caractéristiques peu propices à la construction ;
- Une claire cartographie des risques accompagnée d'une claire définition des normes de construction (et la mise en place des outils de contrôle en renforçant le rôle des élus locaux)
- Une nouvelle redéfinition de la région-capitale avec un dispositif institutionnel qui permet une prise en charge des populations