

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC
INSTITUT NATIONAL DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
CENTRE – URBANISATION CULTURE SOCIÉTÉ

**LE RÉGIME URBAIN DE L'AIRE MÉTROPOLITAINE DE PORT-AU-
PRINCE À L'ÉPRVEUVE DU RÉFÉRENTIEL NÉOLIBÉRAL : ÉTUDE DE
CAS DES POLITIQUES DU LOGEMENT DE 1994 À 2014**

Par

Renel EXENTUS

Maitre ès sciences (M.Sc.)

Thèse présentée pour obtenir le grade de

Philosophiae doctor, Ph.D.

Doctorat en études urbaines

Programme offert conjointement par l'INRS et l'UQAM

Février 2024

Cette thèse intitulée

**LE RÉGIME URBAIN DE L'aire MÉTROPOLITAINE DE PORT-AU-
PRINCE À L'ÉPREUVE DU RÉFÉRENTIEL NÉOLIBÉRAL**

et présentée par

Renel Exentus

a été évaluée par un jury composé de

M. Pierre J. HAMEL président, INRS-UCS

M. Xavier LELOUP, directeur de thèse, INRS-UCS

Mme Yona JÉBRAK, examinatrice interne, UQAM

M. Eddy G. LUCIEN, examinateur externe, Université d'État d'Haïti

*Je dédie cette thèse à la mémoire des millions de
victimes des politiques de restructuration
néolibérale en Haïti et ailleurs dans le monde.*

RÉSUMÉ

Cette thèse est le produit d'une recherche sur les effets du référentiel néolibéral sur le régime urbain dans les Suds. Le travail de recherche s'est concentré sur l'aire métropolitaine de Port-au-Prince dans le département de l'Ouest d'Haïti. L'objectif de l'étude a consisté à documenter la manifestation du référentiel néolibéral dans le développement urbain en considérant l'angle des politiques de logements. L'étude couvre la période de 1994 à 2014.

L'appareillage théorique de l'étude est axé sur deux composantes : le référentiel néolibéral et la théorie du régime urbain. Cette double entrée théorique a permis d'analyser les mécanismes de production spatiale en priorisant à la fois les dynamiques locales et l'influence des forces globales sur l'orientation des programmes de logement.

Dans le cadre de cette recherche, nous avons répondu à la question suivante : par quels mécanismes le référentiel néolibéral affecte-t-il le régime urbain de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince? En nous appuyant sur la théorie du régime urbain, le référentiel néolibéral et l'approche postcoloniale du processus de l'informalisation, nous avons analysé les programmes de logements implémentés à l'AMP de 1994-2014. Nous avons également mis en lumière l'évolution des acteurs intervenant dans le secteur du logement tout décelant l'influence des agences internationales.

Pour mener à bien l'étude, nous avons posé trois hypothèses : la première affirmait qu'au cours du développement contemporain du réseau urbain de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince, l'avènement du référentiel néolibéral prend forme au travers d'un ensemble de mécanismes transnationaux. La seconde hypothèse renvoie à la recomposition des acteurs. Elle a montré que l'orientation néolibérale des politiques urbaines entraîne la recomposition des acteurs locaux à l'échelle du territoire de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince de 1994-2014. Troisièmement, nous avons formulé l'hypothèse selon laquelle, au cours des deux dernières décennies, le nouveau régime de croissance urbaine donne lieu à de nouveaux discours sur les politiques de logements à l'aire métropolitaine de Port-au-Prince.

Sur le plan méthodologique, nous avons fait le choix de l'étude de cas. Les données servant à valider les hypothèses sont en grande partie issues des vingt (20) entretiens semi-dirigés menés auprès des différents acteurs impliqués dans le développement urbain notamment la mise en œuvre des programmes de logements. Les données complémentaires émanent de la recherche documentaire. L'analyse des résultats nous ont permis d'identifier la forme que prend le référentiel néolibéral dans le développement urbain de Port-au-Prince. Elle a servi également à souligner dans quelle mesure où il a entraîné un changement dans la fonction de l'État et l'émergence de nouveaux acteurs dans la production urbaine. En somme, l'analyse a permis de mettre en lumière la trajectoire spécifique de l'application du référentiel néolibéral dans le développement de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince.

Mots-clés : référentiel néolibéral, Port-au-Prince, régime urbain, informel, Sud global, partenariat

ABSTRACT

This thesis constitutes research on the effects of the neoliberal frame of reference on the urban regime in the South. The research focuses on the metropolitan area of Port-au-Prince, Capital of Haiti. The objective of the study is to document the manifestation of the neoliberal frame of reference in urban development by considering the angle of housing policies. The study covers the period going from 1994 to 2014.

The theoretical apparatus of the study is focused on two components: the neoliberal frame of reference and the theory of the urban regime. This double theoretical entry made it possible to analyze the mechanisms of spatial production by prioritizing both local dynamics and the influence of global forces on the direction of housing programs.

As part of this research, we answered the following question: by what mechanisms does the neoliberal frame of reference impact the urban regime of the metropolitan area of Port-au-Prince? Drawing on the theory of the urban regime, the neoliberal frame of reference and the postcolonial approach to the process of informalization, we analyzed the housing programs implemented at the AMP from 1994-2014. We also highlighted the evolution of the actors involved in the housing sector while analyzing the influence of international agencies.

To carry out the study, we posed three hypotheses: the first hypothesis affirms that during the contemporary development of the urban network of the metropolitan area of Port-au-Prince, the advent of the neoliberal frame of reference takes shape through of a set of transnational mechanisms. The second hypothesis refers to the reorientation of the actors. It showed that the neoliberal program of urban policies led to the reorientation of local actors on the scale of the territory of the metropolitan area of Port-au-Prince from 1994-2014. The third hypothesis deals with the fact that over the last two decades, the new regime of urban growth has given rise to new discourses on housing policies in the metropolitan area of Port-au-Prince.

Methodologically, we chose the case study. The data used to validate the hypotheses come largely from the twenty (20) semi-directed interviews conducted with the various actors involved in urban development, particularly those implicated in the implementation of housing programs. Additional data comes from documentary research. The analysis of the results allowed us to identify the form that the neoliberal frame of reference used in the urban development of Port-au-Prince. It also

served to highlight the extent to which it led to a change in the function of the State and the emergence of new actors in urban production. In short, the analysis made it possible to highlight and understand the specific trajectory of the application of the neoliberal frame of reference in the development of the metropolitan area of Port-au-Prince during the studied period.

Keywords: reference neoliberal, urban regime, Port-au-Prince, informal, Sud global, partnership.

REMERCIEMENTS

Depuis l'Égypte antique, nous savons que la production de connaissances est une activité duale dans laquelle le relationnel s'articule au travail solitaire. Pour mener à bien la rédaction de cette thèse, j'ai bénéficié du soutien et de la collaboration de plusieurs personnes et d'institutions. Ma reconnaissance va d'abord à mon directeur de thèse, Xavier Leloup, professeur à l'INRS. Ses conseils et ses encouragements m'ont aidé tout au long du processus.

Mes remerciements vont également à Mr Frantz Voltaire et le CIDIHCA qui m'ont été d'un grand secours dans la collecte des données.

Je remercie également Hervé Saint-Preux, James Darbouze, Alain Saint-Victor, Eddy Lucien, Chantal Ismé, Frantz Clairvil, Dominique Mathon et Jameson Médacier qui m'ont aidé chacun à leur manière dans cette aventure. Je tiens également à remercier les vingt acteurs qui ont accepté de partager avec moi leur expérience des programmes du logement à l'AMP.

En fin, je remercie ma conjointe Édienne Roc qui m'a toujours soutenu pendant les six longues années de ce travail de thèse.

TABLE DES MATIÈRES

Liste des tableaux	xiii
Liste des figures.....	xiii
Liste des abréviations et des sigles.....	xiv
Introduction	1
Première partie : Cadre conceptuel, problématique et méthodologie	9
Chapitre 1 : urbanisation des suds et port-au-prince	10
1.1 Le processus d’informalisation dans la production urbaine	15
1.2 <i>Appareillage conceptuel : origine du concept du néolibéralisme.....</i>	<i>19</i>
1.2.3 Référentiel néolibéral dans le secteur du logement.....	26
1.2.4 <i>Limite du référentiel néolibéral à expliquer le contexte urbain du Sud global</i>	<i>29</i>
1.3 Origine du concept de régime urbain	34
1.3.1 De la gouvernance urbaine à la théorie du régime urbain	36
1.3.2 <i>Modèles de gouvernance : théories des urban growth coalitions et régime urbain</i>	<i>38</i>
1.4 Apport analytique de la théorie du régime urbain dans différents contextes	44
1.4.1 <i>Théorie du régime urbain comme grille d’analyse des villes</i>	<i>48</i>
Chapitre 2 : Problématique et concepts opérationnels	53
2.1 Au-delà des approches par les vulnérabilités dans les politiques du logement.....	53
2.2 Des politiques du logement à l’aire métropolitaine de Port-au-Prince.....	57
2.2.1 Marché du logement	57
2.2.2 Marchandisation du logement	58
2.2.3 Privatisation du logement.....	58
2.2.4 <i>Partenariats dans la formation urbaine</i>	<i>59</i>
Chapitre 3 : Démarche méthodologique	62
3.1 Choix d’outils méthodologiques.....	62
3.2 Orientation de la recherche sur l’aire métropolitaine de Port-au-Prince.....	63
3.2.1 <i>Méthodes de collecte de données sur la formation urbaine de l’aire métropolitaine de Port-au-Prince</i>	<i>65</i>

3.5 <i>Évolution de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince</i>	86
Deuxième partie : émergence du référentiel néolibéral à l'amp	94
Chapitre 4 : Analyse des politiques du logement	94
4.1 Les premiers projets du logement	98
4.2 <i>Vers un nouveau régime urbain de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince</i>	102
4.3 <i>Conclusion du chapitre</i>	118
Chapitre 5 : partenariats dans le dÉveloppement urbain	120
5.1 Les nouveaux acteurs dans la production urbaine	120
5.1.1 <i>Émergences des habitants producteurs de l'urbain</i>	124
5.2 <i>Tentatives de faire du secteur privé formel un secteur dominant</i>	134
5.3 <i>Les pivots du référentiel néolibéral dans les projets du logement</i>	142
5.4 Conclusion	147
Chapitre 6 : Crise du logement à l'aire métropolitaine de Port-au-Prince	149
6.1 Sources de la crise du logement	149
6.1. <i>Impacts de la croissance démographique sur le plan spatial et le logement</i>	153
6.2 <i>Crise du logement et modèles de planification urbaine</i>	160
<i>Conclusion</i>	167
troisième partie : consolidation du référentiel néolibéral à l'AMP	168
Chapitre 7 : orientation de la production urbaine	168
7.1 Régime urbain de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince : 1994-2014.....	168
7.1.1 <i>Construction des habitants des quartiers comme acteur de l'urbain</i>	172
<i>Conclusion</i>	184
Chapitre 8 : Poursuite de la consolidation du référentiel néolibéral	186
8.1 Orientation marchande des projets de logements de 1994-2010	186
8.1.1 <i>Le cas des projets de logement Zoranje, Fleuriot et Corail</i>	188
8.2 <i>Des projets de logements au renforcement de l'environnement urbain informel</i>	199
<i>Conclusion</i>	209
Chapitre 9 : projets de logements aprÈs le séisme de 2010	211
9.1 Nouveau pic de la crise du logement	211

9.1.1 Logique de privatisation et marchandisation dans les projets de logements	213
9.2 Institutionnalisation du référentiel néolibéral des politiques du logement	236
Conclusion	252
Chapitre 10 : marché du logement à l'aire métropolitaine de port-au-prince.....	254
10.1 Le secteur privé formel dans le marché du logement	254
10.1.1 Problèmes d'accès au marché formel du logement dans une économie d'enclave	256
10.2 Faible importance des circuits bancaire dans le secteur du logement	266
Conclusion	274
Conclusion générale	275
Bibliographie	284
Annexe 1 : Guide d'entretien	312

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 3.1 : Tableau sur les Projets de logements.....	66
Tableau 3.2 : Acteurs interviewés pendant la collecte des données.....	71
Tableau 3.3 : Les communes de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince.....	74
Tableau 3.4 : Tableau des concepts et leurs dimensions.....	78
Tableau 3.5 : Acteurs interviewés pendant la collecte des données.....	82
Tableau 3.6 : Les communes de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince.....	92
Tableau 4.1 : Évolution des projets de logement à Port-au-Prince.....	98
Tableau 4.2 : Tableau des institutions créés ou transformées.....	103
Tableau 5.1 : Typologie des logements issus de la coopération externe.....	132
Tableau 5.2 : Recomposition des acteurs dans le secteur du logement.....	139
Tableau 6.1 : Population des pays en développement (en milliards).....	152
Tableau 6.2 : Évolution du salaire minimum.....	157
Tableau 6.3 : Répartition de la main d'œuvre par secteur en 2012.....	158
Tableau 7.1 : Chiffres sur la production de logements par l'État.....	177
Tableau 8.1 : Relations partenariales dans le projet de logements	190
Tableau 9.1 : Projets de logements de l'AMP après 2010.....	238
Tableau 9.2 : Population urbaine dans les quartiers informels en Amérique latine.....	244
Tableau 10.1 : Les inégalités sociales en Haïti.....	258
Tableau 10.2 : Évolution des dépenses de l'État par secteur	262
Tableau 10.3 : Population urbaine et rurale d'Haïti 2009-2015.....	265
Tableau 10.4 : Valeur des prêts au logement	270

LISTE DES FIGURES

Figure 2.1 : La grille d'analyse sur les politiques de logement à Port-au-Prince	60
Figure 3.1 : Carte de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince.....	88
Figure 3.2 : Port-au-Prince dans le département de l'Ouest.....	91
Figure 5.1 : La dichotomie du marché du logement dans le paysage urbain.....	145
Figure 6.1 : Carte de la banlieue Nord de Port-au-Prince (Canaan).....	154
Figure 7.1 : La variété des partenaires	181
Figure 8.1 : Transformation des logements du Village Renaissance à Zoranje.....	203
Figure 10.1: Les projets de financement de l'immobilier.....	272

LISTE DES ABRÉVIATIONS ET DES SIGLES

AID	Agency for International Development (Agence des États-Unis pour le Développement international)
AKJ	Ayiti Kale Je
AMP	Aire Métropolitaine de Port-au-Prince
BDL	Banque De Logement
BHFIC	Bibliothèque haïtienne des frères de l'instruction chrétienne
BID	Banque Interaméricaine de Développement
BM	Banque Mondiale
BMPAD	Bureau de Monétisation des Programmes d'Aides au Développement
BNC	Banque Nationale de Crédit
BNH	Bibliothèque Nationale Haïti
BPH	Banque Populaire Haïtienne
BRH	Banque République d'Haïti
CAMEP	Centrale Autonome Métropolitaine d'Eau Potable
CBI	Caribbean Bassin Initiative
CCI	Cadre de Coopération Intérimaire
CDA-LR	Communauté d'Agglomération de La Rochelle
CELADE	Comision Economica para America Latina el Caribe
CIAT	Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire
CIDIHCA	Centre International de documentation et d'Information Haïtienne, Caribéenne et Afro-Canadienne
CIRH	Commission intérimaire pour la reconstruction d'Haïti
CONADEP	Conseil National et de Développement et de Planification
COPRODEP	Conseils de projet de développement participatif
DNSCRP	Document Stratégie Nationale de Croissance et de Réduction de la Pauvreté
EERP	Emergency and Economic Recovery Program
ENS	École Normale Supérieure
EPPLS	Entreprise Publique de Promotion de Logements Sociaux
FAES	Fonds d'Assistance Économique et Sociale
FENU	Fonds d'Équipements des Nations-Unies

FMI	Fond Monétaire International
FRAKKA	Force Réflexion et Action Logement
GRET	Groupe de Recherche et d'Échange Technologique
GTIH	Groupe Technologie Intermédiaire d'Haïti
IHSI	Institut Haïtien de Statistiques et d'Informatique
ISI	Industrie par Substitution aux Importations
ITECA	Institut de Technologie et d'Animation
JDA	Johannesburg Development Agency
KFW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
MAS	Ministère des Affaires Sociales
MICT	Ministère de l'Intérieur et des Collectivités Territoriales
MOSOSAH	Mouvement de Solidarité Avec les Sans-abris
MPCE	Ministère de Planification et de Coopération Externe
MTPTC	Ministère des Travaux Publics, Transports et Communications
NABATEC S.A	Société Haïtienne de Développement Immobilier
OACI	Office d'Administration des Cités Ouvrières
OCDE	Organisation de Coopération et de Développement Économique
OEA	Organisation des États Américains
OIM	Organisation Internationale pour les Migrations
OLH	Observatoire du Logement en Haïti
ONG	Organisation Non Gouvernementale
ONL	Office National du Logement
ONU-HABITAT	Programmes des Nations-Unies pour les Établissements humains
PAC	Programme d'Accélération de la Croissance
PADF	Fondation Panaméricaine de Développement
PDNA	Post Disaster Needs Assessment
PDUP	Plan Directeur d'Urbanisme de Port-au-Prince
PL-480	Public Law
PNLH	Politique Nationale du Logement et de l'Habitat
PNUD	Programmes des Nations Unies pour le Développement
POS	Plans d'Occupation des Sols
PPP	Partenariat Public Privé

PRGF	Poverty Reduction and Growth Facility
PRODEPUR	Projet de Développement Participatif Communautaire en Milieu Urbain
SCOT	Schémas de Cohérences Territoriales
SHADA	Société Haïtiano-Américaine de Développement Agricole
SMCRS	Service Métropolitain de la Collecte de Résidus Solides
SOGEBEL	Société Générale Haïtienne de Banque d'Épargne et de Logement
UCLBP	Unité de Construction de Logements et Bâtiments Publics
UCQD	Unité de Coordination des Quartiers Défavorisés
UNICEF	Fonds des Nations Unies pour l'Enfance
UniQ	Université Quisqueya
UPSAC	Université publique du sud aux Cayes (UPSAC)
UQAM	Université du Québec à Montréal
USAID	Agence des États-Unis Développement International

INTRODUCTION

L'idée de faire une thèse sur l'incidence des politiques néolibérales sur le logement ne nous est pas venue par hasard. Elle prend forme progressivement dans le cadre de nos recherches dans le champ de l'urbain depuis environ une décennie. Cette entreprise a commencé après avoir mis fin à ma carrière d'enseignant de linguistique et de didactique du français langue seconde à l'Université Quisqueya (Uniq) et l'Université publique du sud aux Cayes (UPSAC) pour m'intéresser aux études urbaines. Ce choix ne relevait pas d'un simple désir de changement de carrière professionnelle et académique désintéressé, il répondait à un besoin de comprendre comment les relations sociales construisent l'urbain. Dans le cas de Port-au-Prince, il importe d'analyser l'incidence des relations sociales fortement inégalitaires sur le régime urbain. Ce besoin pressant de compréhension et d'explication est sans doute né après avoir constaté le drame humanitaire qui a suivi le séisme du 12 janvier 2010 à Port-au-Prince et dans ses banlieues. En effet, cette portion du réseau urbain du pays a été secouée par un tremblement de terre de niveau 7.0 sur l'échelle de Richter. Selon les données officielles, le bilan qui s'en est suivi a été à la hauteur d'un désastre humanitaire presque incontrôlable, puisque plus de 300 000 personnes ont perdu la vie. Plus d'un million de survivants sont devenus sans abris alors que plusieurs centaines de milliers de personnes sont blessées. Les infrastructures tant du secteur public que du privé ont été partiellement anéanties (Banque mondiale, 2010).

Étant à la fois victime et témoin des événements, nous commençons à nous questionner sur la production urbaine, l'importance des rapports sociaux dans l'orientation du développement urbain. Ces questionnements sont devenus de plus en plus persistants lorsque nous avons pris connaissance qu'un séisme plus important s'est produit au Chili un mois après celui de Port-au-Prince. Dans ce cas, la fréquence des secousses a atteint une magnitude allant jusqu'à 8.8 sur l'échelle de Richter, sans qu'il y ait à proprement parler une catastrophe humanitaire incontrôlable. De surcroît, un tsunami s'en est suivi. Les dégâts matériels et humains ont été malgré tout assez limités dans le réseau urbain chilien.

En comparant les deux phénomènes, il nous paraît évident que le désastre humanitaire de Port-au-Prince n'est pas seulement lié au tremblement de terre. Autrement dit, le problème est moins l'aléa sismique que la vulnérabilité du tissu urbain du pays. Cette vulnérabilité urbaine n'est pas une

donnée naturelle. Elle est une construction sociale qu'il importe de scruter pour saisir les causes du désastre. En effet, notre questionnement nous a amené à chercher à mettre en lumière le processus de construction de cette vulnérabilité dans le cas du développement urbain de Port-au-Prince et de ses quartiers périphériques. Comme le souligne Revet (2011, p 7) sur l'approche par les vulnérabilités en sciences sociales, « les catastrophes ne sont pas à rechercher à l'extérieur, mais au sein des sociétés qui les produisent ». Le mouvement naturel de la croûte terrestre n'entraîne pas automatiquement des catastrophes sociales et humanitaires. Celles-ci semblent liées à l'histoire des politiques urbaines, l'orientation des décisions économiques et sociales sur le développement urbain.

Par ailleurs, vu son ampleur, la destruction de la ville de Port-au-Prince n'a pas eu seulement l'effet d'un choc traumatique. Son importance se mesure à ce que le philosophe Badiou appelle « un événement ». En effet, celui-ci renvoie à quelque chose ouvrant la possibilité de surgissement d'autre chose d'inédit. Autrement dit, la catastrophe semble créer les conditions d'apparition de nouvelles préoccupations théoriques. C'est en ce sens que plusieurs programmes d'études sur l'urbain ont vu le jour (Tamru et Redon, 2019). En partenariat avec l'Université du Québec à Montréal (UQAM), l'Université Quisqueya a développé un programme de Master sur les quartiers précaires de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince en 2011. En collaboration avec l'Université de Paris 8, l'École Normale Supérieure (ENS) a lancé un programme de master en géographie en 2012. Le besoin de rendre la réalité urbaine intelligible prend de plus en plus d'importance dans certains centres d'enseignement universitaire dans le pays et ailleurs dans le monde. Plusieurs publications de thèses et d'articles scientifiques ont traité de la question urbaine de Port-au-Prince¹.

C'est dans ce contexte de renouvellement des connaissances sur la ville que nous avons opté pour des études sur la production urbaine. Notre préoccupation ne se limite pas à la description du tissu urbain de Port-au-Prince. En effet, d'excellents travaux ont déjà abordé ces enjeux et ont introduit des pistes d'analyse assez inspirantes. Notre curiosité nous a amené à des questionnements sur le processus de production de l'urbain dans le Sud global à travers le cas de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince (AMP). L'enjeu consiste à mesurer les effets des politiques néolibérales sur le régime urbain en priorisant le prisme des politiques du logement. Il importe de préciser que nous

¹ Parmi ces travaux, nous pouvons considérer à titre d'exemple ceux de Darbouze (2019) sur le système foncier dans le contexte de la reconstruction post-séisme; ceux de Prince (2021) sur la fabrication des bidonvilles, ceux de Jean-Baptiste (2017) sur la violence urbaine et ceux de Dathus et Tamru (2019) sur la production foncière informelle.

avons mobilisé la théorie du régime urbain telle qu'elle est mobilisée dans les travaux de Stone. Nous nous servons également de l'apport de chercheurs qui ont tenté de l'adapter dans des contextes urbains différents de l'Amérique du Nord (Kantor et al., 1997; Kantor et al., 2016; Davies, 2004). Pour lever toute ambiguïté, soulignons que nous n'avons pas travaillé avec le concept de « *housing regime* » reposant sur l'analyse comparative des systèmes politiques du logement dans plusieurs pays (Clapham, 2019). Issu des travaux de Esping-Andersen, il permet d'analyser les types de régimes de logements dans les pays, principalement du Nord global et industrialisés, ayant développé un système d'État-providence en parallèle à leur industrialisation et urbanisation (Esping-Anderson, 2007). Dans notre travail, nous utilisons la théorie du régime urbain pour essayer de comprendre dans quelle mesure la ville se produit dans un contexte marqué par l'application du référentiel néolibéral au cours de la période 1994-2014.

Notre problématique prend forme au fur et à mesure que nos recherches se développent sur la ville de Port-au-Prince et ses quartiers environnants. Cette perspective initiale nous a entraîné dans une nouvelle aventure académique où l'objet d'étude devient le développement urbain dans un contexte de domination du capitalisme mondialisé.

Nos premières recherches dans le champ de l'urbain ont commencé avec un master sur les représentations des quartiers précaires de l'AMP dans les discours médiatiques en 2019. À ce stade, nous cherchions à documenter les types de représentations que les médias véhiculaient sur ces quartiers. Cette enquête sociologique sur l'urbain nous a permis de mettre en lumière les mécanismes discursifs par lesquels ces territoires sont symboliquement construits. Ce faisant, elle nous a amené à de nouveaux questionnements relatifs au processus de construction des quartiers précaires, aux acteurs intervenant à la fois dans la production et l'orientation de leur développement².

À côté de la construction symbolique, la question du logement dans les quartiers précaires devient une question importante dans nos préoccupations théoriques. Nous nous demandons pourquoi des

² Par acteur, nous entendons tous ceux et toutes celles qui participent par leurs pratiques quotidiennes à la production spatiale. Il s'agit dans ce travail de prendre en compte tant de l'action des acteurs institutionnels que de celle des pauvres urbains auto-construisant leurs quartiers. Dans le sillage des approches postcoloniales, nous considérons, à côté des acteurs étatiques et internationaux, l'action des pauvres urbains dans le développement de la tache urbaine. En effet, la notion de « pauvres urbains » regroupe les laissés-pour compte du système social et économique qui se trouve dans l'obligation de développer un ensemble de stratégies de survie pour assurer leur existence. Ce faisant, leur action sur le plan spatial participe dans le développement de la tache spatiale.

pans entiers de la ville sont occupés par des logements précaires. Soulignons que cette réalité n'est pas propre à Port-au-Prince. Elle prend des proportions de plus en plus importantes à l'échelle mondiale (Granodier, 1980; Davis, 2006). Dans un contexte où plus de 58 % de la population mondiale vit en ville, la croissance des populations des quartiers précaires marche de concert avec l'urbanisation de la planète. Ces populations représentent environ 42% de la population urbaine dans le monde (Dauboeuf, 2018).

Chercher à comprendre les politiques de logements et le fonctionnement du régime urbain ne constitue pas une simple question de curiosité théorique, elle est nécessaire pour mettre en lumière le processus de construction des territoires précaires des villes du Sud global. Dans le cas de Port-au-Prince et sa périphérie, la question prend un aspect spécifique pour au moins deux raisons. En premier lieu, l'étendue des espaces informellement urbanisés s'accroît. Selon les travaux de Goulet (2006), les quartiers précaires occupent plus de 70% des espaces urbains, avec les espaces formellement planifiés ne représentant qu'une petite portion du paysage urbain. Ces données sont validées par d'autres travaux plus récents, dont ceux de Clervaux (2016) et Prince (2021). Les quartiers précaires sont aussi présents dans les autres pays du Sud global mais dans une proportion moindre. C'est l'intensité du phénomène à Port-au-Prince qui est une spécificité. En second lieu, si la ville de Port-au-Prince fait partie des villes du Sud global, elle se démarque cependant des villes des pays émergents. Ces dernières appartiennent à des États avec un important niveau d'industrialisation où l'économie formelle participe significativement au procès d'urbanisation. Les travaux sur les villes brésiliennes, mexicaines, sud-africaines et indiennes, par exemple, attestent de l'insertion du capital local et transnational dans le développement urbain (Shimbo, 2014; Leyer, 2015; Molyneux, 2008, Davis et Duren, 2016; Birn et al. 2016). Dans le cas de Port-au-Prince, un dynamisme différent se développe. D'un côté, l'État se caractérise par une longue histoire économique marquée par la stagnation³. Son type d'insertion dans l'économie mondiale se fait dans une logique d'extraction de plus-value par le truchement de mécanismes de prélèvements financiers⁴. Tout au long du XIXe siècle, ces mécanismes sont axés sur l'endettement, alors qu'à

³ Comme nous l'avons montré dans la thèse, les études sur l'économie haïtienne sont unanimes sur le fait que la stagnation constitue un de ces traits dominants de son histoire (Pierre-Charles, 1993; Joachin, 1979) Cela remonte depuis plusieurs décennies. Mais d'autres études plus récentes dont celles de Doura, ont montré que cette stagnation s'accroît un peu plus au cours de la mise en œuvre des politiques de néolibéralisation. Pour de plus amples informations, consulter Doura (2010); Lucien (2018)

⁴ Plusieurs travaux dont ceux Joachin (1979); Dorigny et al. (2021) ont documenté ces prélèvements financiers au cours du 19^e et 20^e siècle. Les récents articles du New-York times en mai 2022 ont permis de diffuser ces données dans

partir du début du XXe siècle, ils sont doublés par des occupations militaires successives du territoire.

Pendant notre période d'étude (1994-2014), l'imposition des plans d'ajustement structurel devient une nouvelle forme d'intégration du pays à l'économie mondiale⁵. Dans cette perspective, la signature de nombreux accords et traités économiques sert à confiner le territoire à une simple fonction de consommation et fourniture de main-d'œuvre à bon marché. L'industrialisation est embryonnaire et extravertie. Elle n'a pas d'effet d'entraînement dans la production urbaine, dans la mesure où elle ne s'oriente pas vers des investissements dans les équipements urbains, dont le secteur du logement. Il en résulte que l'urbanisation informelle constitue la composante la plus importante du développement urbain. Le cas de notre terrain d'étude, Port-au-Prince, illustre cette réalité urbaine spécifique dans laquelle l'augmentation de la tâche urbaine est poussée par l'économie informelle.

Rendre l'urbain intelligible dans ce contexte nous a conduit à adopter une double stratégie analytique qui tente de faire le lien entre le cas de l'AMP, dans sa dynamique interne, et l'extérieur ou son contexte, dans ce cas-ci, mondial. L'objet d'étude suppose une analyse qui prend en compte le contexte local dans son rapport de dépendance par rapport aux forces externes. En priorisant le prisme de l'incidence des politiques néolibérales sur le secteur du logement, nous cherchons à cerner les mécanismes de fonctionnement du régime urbain de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince (AMP). Ce faisant, nous avons pris en compte le modèle d'intégration du territoire dans l'économie mondiale par le truchement des politiques de néolibéralisation. Ce choix nous a permis de considérer aussi bien la réalité de dépendance que de domination du pays par rapport à des agences multilatérales, dont la Banque mondiale et le FMI. Guidée par cette orientation, notre grille d'analyse est axée sur trois piliers : les politiques de néolibéralisation, le régime urbain et le processus d'informalisation.

Cet appareillage conceptuel ne se prête pas automatiquement à la réalité urbaine de l'AMP. Pour l'adapter, nous avons soigneusement défini et, dans certains cas, redéfini le concept de régime

l'opinion publique internationale. Pour plus de précision, voir le lien suivant : <https://www.nytimes.com/fr/2022/05/20/world/haiti-france-dette-reparations.html>

⁵ En Haïti, la mise en œuvre du plan d'ajustement structurel remonte au début des années 1980. La décennie 1990 en constitue un nouveau cycle d'application.

urbain et de référentiel néolibéral de manière à les transformer en grille d'analyse pour notre objet d'étude. Cela nous a amené à préciser et isoler le sens dans lequel nous les avons mobilisés pour mener à bien notre analyse des politiques de logements dans le développement de Port-au-Prince et ses quartiers périphériques.

Ce modèle d'analyse a pour principal avantage de prendre en compte la multiplicité des acteurs et l'implication des mécanismes internes et externes dans le développement urbain de l'AMP. Servant de boîte à outils conceptuels, il nous a aidé à documenter comment des relations sociales fortement marquées par la domination et la dépendance ont produit l'urbain dans le cas de Port-au-Prince. En mettant l'accent sur l'angle des programmes de logements, nous avons questionné et cherché à comprendre la problématique de développement urbain à la périphérie du capital, à analyser l'interaction d'une multiplicité d'acteurs dans l'orientation des programmes de logements dans le régime urbain de l'AMP.

Pour mener à bien le processus de collecte de données, nous avons utilisé des outils méthodologiques permettant de répondre à notre question de recherche et à valider ou infirmer nos différentes pistes de recherche. Ces choix méthodologiques ont aussi pris en compte notre appareillage conceptuel. En ce sens, la méthode documentaire a occupé une place centrale dans notre stratégie. Elle nous a permis de prendre connaissance d'un large spectre de données sur le développement urbain de Port-au-Prince en général et des politiques de logements en particulier. Elle a été complétée par des entretiens semi-dirigés menés avec les principaux acteurs intervenant dans les programmes de logements. La combinaison de ces différentes techniques d'enquête a pour principal avantage de nous avoir permis l'accès à des données diversifiées. La triangulation de ces données nous a aidé à saisir la complexité inhérente aux mécanismes de production de la ville.

Par ailleurs, cet appareillage théorique et méthodologique nous a permis de mener à terme notre recherche sur l'incidence des politiques néolibérales sur les politiques du logement dans l'AMP. La thèse est organisée en trois parties principales. La première reprend la partie théorique et l'outillage méthodologique. Elle comporte trois (3) chapitres. Le premier chapitre fait le point sur l'état des connaissances sur les concepts de référentiel néolibéral, régime urbain et processus d'informalisation, ainsi que sur la notion émergente d'urbanisation des Suds. Ce tour d'horizon conceptuel nous aide à préciser l'usage de ces notions dans le contexte urbain du Sud global et dans

le cas précis de notre terrain d'étude, l'aire métropolitaine de Port-au-Prince (AMP). En prenant notre question de recherche comme fil conducteur, nous avons identifié les différents aspects de l'utilisation des concepts dans notre cas d'étude. Cette clarification nous a permis de déterminer quels peuvent être leurs limites et d'identifier comment la spécificité du terrain d'étude pouvait venir enrichir leur définition.

Le deuxième chapitre porte sur la synthèse critique de nos concepts et la formulation de notre question de recherche. Si elle est reprise plus tard, il nous semble opportun de la reproduire d'emblée, afin de permettre au lecteur de se repérer plus aisément dans la suite du texte : par quels mécanismes le référentiel néolibéral affecte-t-il le régime urbain de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince?

Cette question est accompagnée par trois pistes de recherche qui orientent l'ensemble de notre démarche :

- a) Comment le référentiel néolibéral prend-il forme dans le cas de l'Aire métropolitaine de Port-au-Prince de 1994 à 2014?
- b) Comment le référentiel néolibéral transforme-t-il la composition des acteurs intervenant dans la production du logement?
- c) Dans quelle mesure le référentiel néolibéral affecte-t-il le contenu des politiques du logement de l'Aire métropolitaine de Port-au-Prince?

Le troisième chapitre clôture la première partie. Il présente le terrain de l'étude. Dans une perspective à la fois géographique et historique, il délimite le territoire de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince. De façon diachronique, il met en lumière l'itinéraire de développement de la ville en priorisant le prisme de la question du logement.

La deuxième et la troisième parties sont consacrées à l'analyse des résultats de l'étude. Elle est organisée en sept chapitres. À partir d'une présentation sommaire du régime urbain, le premier fait le point sur les balbutiements des politiques de logements dans l'AMP. Il fait également ressortir les caractéristiques principales de ces politiques. Ensuite, le second chapitre aborde la crise du logement dans le contexte d'expansion de la ville de Port-au-Prince. Il met l'accent sur ses différentes causes. Les prochains chapitres ont abordé respectivement les politiques mises en œuvre

à travers des projets de logements entre 1994-2014, le transfert des modèles d'urbanisme par le truchement d'agences internationales et les résultats de leur application.

PREMIÈRE PARTIE : CADRE CONCEPTUEL, PROBLÉMATIQUE ET MÉTHODOLOGIE

Nous nous proposons d'analyser le régime urbain de l'Aire métropolitaine de Port-au-Prince (AMP) dans le contexte de l'application du référentiel néolibéral. Nous nous limitons spécifiquement au cas de l'incidence du régime urbain dans les politiques de logement. L'étude couvre la période de 1994 à 2014. Notre appareillage théorique repose sur deux composantes : le référentiel néolibéral et la théorie du régime urbain. Nous construisons notre cadre d'analyse à partir d'une mise en relation du référentiel néolibéral et la théorie du régime urbain. Cette double entrée théorique nous permettra d'analyser les mécanismes de production de l'espace en priorisant l'angle des politiques de logements dans l'AMP.

Pour mener à bien l'étude, nous mobilisons plusieurs champs disciplinaires, dont les études postcoloniales, la géographie critique, la philosophie politique, l'histoire. Cette démarche qui puise dans plusieurs sources nous sert de matériaux théorique et méthodologique pour saisir notre objet d'étude dans sa complexité.

Le plan du chapitre se décline en deux grandes parties : la première se consacre au développement de notre cadre d'analyse. Celui-ci présuppose la définition de l'urbanisation des Suds. Ensuite, nous procédons à l'introduction des concepts de référentiel néolibéral et de régime urbain. Leur mise en relation nous permet de construire un cadre pour analyser les politiques de logements à l'aire métropolitaine de Port-au-Prince.

CHAPITRE 1 : URBANISATION DES SUDS ET PORT-AU-PRINCE

La problématique du logement dans le contexte urbain de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince (AMP) ne constitue pas un phénomène isolé. Elle renvoie au problème épistémologique plus général de l'urbanisation de plus de la moitié des territoires de la planète sous l'effet d'une croissance soutenue des villes du Sud⁶. En dépit de leur spécificité géographique, l'aménagement de ces villes porte l'empreinte du passé colonial⁷. Ces villes offrent une occasion de revisiter les théories urbaines et de mettre en perspective la particularité de l'urbanisation dans le Sud global.

Selon les tenants des études postcoloniales en études urbaines, dont Leitner et Scheppard (2015), Robinson et Roy (2016), les théories urbaines tendent généralement à expliquer les dynamiques urbaines de manière universelle, alors que son appareillage conceptuel se construit à partir du contexte urbain de quelques villes euro-américaines et japonaises. Le cas de l'École Chicago illustre bien cette tendance lorsqu'elle explique le processus d'urbanisation par le biais de l'assimilation et la ségrégation résidentielle. Ces facteurs sont, certes, intéressants pour expliquer le développement urbain dans le contexte nord-américain et dans certains cas européens, mais ils se révèlent moins pertinents dans la plupart des villes des Suds. À cet effet, la dichotomie de Wirth (1938) entre les formations urbaines avancées et sous-développées nous éloigne encore davantage d'une compréhension pertinente du processus complexe de l'urbanisation dans les Suds. Imprégnées du contexte constitué de certaines villes occidentales, ces théories présentent un faible potentiel analytique afin de comprendre et interpréter les dynamiques urbaines de territoires marqués par des trajectoires différentes de celles des villes du Nord global.

Ce biais méthodologique ne semble pas seulement valable pour les théories fonctionnalistes classiques des études urbaines, dont les approches écologiques de l'École de Chicago, par exemple. Plusieurs chercheurs des théories critiques semblent aussi éprouver des difficultés à dépasser cette

⁶ Ces territoires désignés généralement sous le terme de « villes du Sud global » regroupent autant les villes en pleine croissance de l'Afrique, de l'Asie, du Moyen-Orient que celles de l'Amérique latine. Selon plusieurs chercheurs, dont Davis (2005); Damon, (2017) ces territoires concentreront bientôt la part la plus importante de la population urbaine. Comme le soulignent Roy et Alsayyad (2003), l'avenir de l'urbain est désormais dans les villes du Sud global.

⁷ Soulignons que ces villes ont été créées ex nihilo pour la plupart dans le contexte d'expansion du capitalisme axé sur l'esclavage et le colonialisme. Pour plus de précision, consulter l'ouvrage collectif sous de la direction Jérôme Monnet (2000).

limite (Brenner, 2014; Brenner et Schmid, 2014a; Madden, 2012; Merrifield, 2013). En dépit de leur apport dans la déconstruction de l'eurocentrisme dans la théorisation de la ville, ils demeurent néanmoins prisonniers d'une interprétation qui ne va pas au-delà des géographies du Nord global (Leitner et Sheppard, 2015; Robinson et Roy, 2016; Derickson, 2014).

La théorie de l'urbanisation planétaire de Brenner et Schmidt (2014a) postule, dans le sillage théorique de Lefebvre et de l'économie politique marxiste, l'idée de l'urbanisation complète de la planète. Les tenants de cette approche montrent que les agglomérations délimitées, territorialisées cessent d'être l'objet empirique de l'enquête urbaine. Soja (2014, p. 277) avance dans le même sens que l'urbanisation de la société rend caduc les « métropoles modernes ». De ce fait, la transformation spatiale ne peut être comprise que par le prisme de la marche globale du capitalisme (Brenner, 2014 ; Brenner et Schmid, 2014a; Madden, 2012 ; Merrifield, 2013). Cette approche s'inscrit dans une démarche essentialiste de l'urbanisation lorsque Merrifield précise que

The use of the term planetary really charts the final frontier, the telos of any earthly spatial fix-as an economic, political and cultural logic that hasn't been powered by globalization but is one of the key constituent ingredients of globalization, of the planetary expansion of the productive forces of capitalism's penchant to annihilate space by time and time by space (2013, p. 6).

Ce grand récit de l'urbanisation planétaire prend en compte l'effet des forces du capital dans l'urbanisation des territoires. En les considérant comme étant l'unique acteur de la croissance urbaine à l'échelle de la planète, les autres acteurs de l'urbanisation, dont les pauvres urbains, se voient souvent invisibilisés⁸. Le grand récit de l'urbanisation planétaire apporte certes un élément de compréhension des forces propulsant le développement urbain, mais il se base sur un cadre scalaire hiérarchique qui exclut les autres dynamiques de la vie sociale dans la production spatiale.

Par sa logique épistémique unilatérale, l'approche fonctionnaliste et évolutionniste de l'urbanisation planétaire ne prend pas en compte la particularité des territoires et la contribution

⁸ Le terme « pauvres urbains » est employé dans le sens des habitants des villes du Sud global qui auto-construisent progressivement leur logement et leur quartier avec très peu de ressource.

des communautés, des résidents ordinaires, qui participent au développement urbain (Brenner, 2014 ; Brenner et Schmid, 2014a ; Madden, 2012 ; Merrifield, 2013). Les chercheur.es de l'approche postcoloniale soulignent pourtant qu'il n'y a pas un seul récit de l'urbanisation à présenter (Myers, 2011 ; Parnell et Robinson, 2012; Roy et AlSayyad, 2003; Parnell et Robinson, 2006; Simone, 2010; Wright, 2013). Selon eux/elles, dans les villes du Sud global, l'agentivité des acteurs au bas de l'échelle sociale joue un rôle non négligeable dans le procès de l'urbanisation. Cette force d'urbanisation fait l'objet de plusieurs théorisations, dont la théorie de l'empiètement silencieux de Bayart (2002), l'urbanisme d'occupation de Benjamin (2008). Nous reviendrons plus loin sur ces expériences d'urbanisation qui apparaissent centrales à notre propos. À ce stade, soulignons que les catégories d'urbanisme d'occupation de Benjamin ou l'empiètement silencieux de Bayart saisissent les mécanismes par lesquels les habitants produisent la ville. Ces auteurs se lancent dans une démarche à contre-courant, dans la mesure où ils tentent d'expliquer l'urbain par le bas. Ce faisant, ils ouvrent un autre regard sur le procès d'urbanisation. Ils ne partent pas de catégories explicatives de l'urbain élaborées à partir de certaines villes du Nord global, mais s'appuient principalement sur l'observation de l'interaction entre l'agence des pauvres urbains et les structures formelles de la ville. Cette méthode permet de voir non seulement de nouvelles pratiques spatiales, mais également comment les pauvres urbains, considérés comme marginaux dans la littérature urbaine dominante, construisent également la ville. Contrairement à la grande théorie de Brenner et Schmid, ces approches se concentrent sur des cas concrets pour montrer l'implication d'une multiplicité d'acteurs dans le développement urbain. Ce faisant, elles mettent en lumière la complexité du processus de production de la ville en montrant la limite empirique des théories urbaines axées sur la réalité urbaine de certaines villes du Nord global.

Une autre théorie de l'urbain (et de l'urbanisation), celle de Scott et Storper (2015), véhicule le même biais épistémologique et méthodologique. Elle définit la ville à partir des « liens fonciers » qui constituent un élément de base de l'agglomération urbaine. Se basant sur le développement urbain de certaines villes nord-américaines et européennes, ils avancent que

The urban land nexus ... emerges as the extensive expression of agglomeration, and ... is molded to a significant degree by the behavior of firms seeking locations for production and households seeking living space. These forms of behavior are typically structured by

market mechanisms generating land prices that arbitrate uses and that sustain distinctive patterns of spatial allocation ... In addition, a third space can be detected, namely, the circulation space of the city which is represented by the infrastructures and arterial connections that facilitate intra-urban flows of people, goods and information (Scott and Storper, 2015: 8).

Cette théorisation de l'urbain semble d'une grande pertinence dans les territoires où le paradigme de la propriété privée est dominant dans le développement urbain. En effet, la rationalité des liens fonciers constitue une composante importante dans l'organisation urbaine du Nord global. Cette réalité empirique est liée à la trajectoire historique de ces territoires où l'industrialisation et la propriété privée ont joué un rôle central dans leur développement. Étant une pierre angulaire du capitalisme, Harvey a fait remarquer que la propriété privée et la libre circulation (des biens et des personnes) se sont renforcées durant la phase néolibérale du capitalisme en soulignant que

Neoliberal doctrine above all advances individual freedoms and social well-being within an institutional framework defined by strong private property rights and free markets, where the state generally assists and facilitates business and private development goals (Harvey, 2005, p 2).

Tous les territoires ne connaissent pas un même niveau d'intégration aux mécanismes du capitalisme. Le développement de la propriété privée, par exemple dans le contexte urbain des villes des Suds, varie d'un pays à l'autre. Une théorie de l'urbanisation axée sur la rationalisation de la propriété du sol ne semble pas valide dans toutes les villes. La théorie de Scott et Storper (2015) et de Storper et Scott (2016) peine à prendre en compte la morphologie, la réalité empirique et institutionnelle des villes où la centralité urbaine ne se caractérise pas par la domination du principe de la rationalisation des liens fonciers.

En dépit de la valeur de son argumentaire, ce principe néglige, en fait, plus de la moitié des villes de la planète où la rationalisation du marché foncier est marginale. Comme le soulignent Robinson et Roy, l'urbain se caractérise dans ces espaces plus par « l'économie informelle, la multiplicité, la marginalité et la dispersion » (Robinson et Roy, 2016, p 185). En effet, la centralité historique et

actuelle de l’informalité dans la formation du développement urbain du Sud (Branks et al., 2019) demeure un facteur clé du processus d’urbanisation. Le modèle de Scott et Storper (2015), qui se veut général, se révèle cependant incapable de dépasser le contexte d’origine de son élaboration. En effet, son potentiel explicatif semble pertinent pour certaines villes du Nord global où la rationalisation des liens fonciers joue un rôle de premier plan dans le procès d’urbanisation. Dans le contexte des Suds, la rationalisation des liens fonciers est loin d’être au cœur de la centralité urbaine.

Notre approche s’éloigne autant de l’approche fonctionnaliste et évolutionniste de l’urbain de Brenner (2014) que de la conception formelle et légaliste de Scott et Storper (2015). Ces modèles de théorisation se démarquent de la réalité historique, empirique et institutionnelle des villes des Suds. Alourdis par leur contexte d’origine, ils ne prennent pas en compte des villes marquées par une trajectoire historique différente du Nord global. Comme le soulignent Parnell et Pieterse (2016), ils ne parviennent pas à assurer une plus grande représentativité des villes du Sud global.

Notre cas d’étude s’inscrit plutôt dans la catégorie de territoires où l’agentivité des « pauvres urbains » participe à la production spatiale. Son interprétation suppose une épistémologie différente des approches théoriques eurocentrées de l’urbanisation. Celles-ci n’aident pas beaucoup à la compréhension de ces dynamiques spatiales. Pour saisir la particularité de ces espaces urbains, Leitner et Sheppard font remarquer que :

It requires a close engagement with the multiplicity of actors involved in the production of the urban processes and affected by them, across different sites, cultures and histories. (...) It is necessary to attend to how agency is not simply rooted in the rational choices of individual actors, nor is it solely in the hands of powerful institutions and structures. Rather, it is broadly (albeit unevenly) distributed across the social and material world. From this perspective, marginalized positionalities can exert considerable influence on urban dynamics (Leitner et Sheppard, 2015, p. 6).

Partant des approches postcoloniales (Roy, 2016; Roy, 2009b; Leitner et Sheppard, 2015), nous nous inscrivons dans le cadre d’une épistémologie multi échelle et relationnelle dans le but de

comprendre l'implication de plusieurs acteurs dans la production spatiale de Port-au-Prince. L'incidence du capitalisme dans sa version néolibérale aussi bien que l'agentivité des résidents et des institutions locales s'inscrivent au cœur de notre quête de compréhension de l'espace en général et des politiques de logement à Port-au-Prince en particulier. En effet, comme ville du Sud global, notre territoire d'étude porte la marque de l'influence des forces du capital. Plusieurs chercheurs, dont Massey (2005); Robinson et Roy (2016) soulignent que la formation urbaine du Sud global n'évolue pas en vase clos. Elle prend forme tout au long de son histoire dans des rapports historiques complexes aux grands centres urbains du capitalisme. Toutefois, cette influence significative des forces du capital ne constitue pas l'unique facteur affectant l'urbanisation de ces espaces. Les forces locales jouent également un rôle non négligeable dans l'orientation de leur développement. La prise en compte de la variété des acteurs dans ce processus se révèle une dimension importante de la formation urbaine du Sud global (Massey, 2005; Robinson et Roy, 2016).

En essayant de rendre compte de cette complexité, nous avons fait le choix d'une grille d'analyse qui permet d'associer le local et le global dans le cadre de notre recherche sur les politiques de logement dans le développement urbain de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince. Pour mener à bien notre étude, nous nous servons de trois principaux registres conceptuels : l'informalité urbaine, le néolibéralisme et le régime urbain.

1.1 Le processus d'informalisation dans la production urbaine

L'état des connaissances scientifiques en études urbaines ne permet pas de cerner l'informalité⁹ dans une définition qui fasse l'unanimité. En effet, autant dans sa compréhension que son extension, ce concept demeure aujourd'hui encore un chantier à explorer (Roy et AlSayyad, 2003; Branks et al., 2019). Dans la littérature scientifique sur la ville, l'informalité prend forme à travers plusieurs sphères de la vie sociale. Elle est autant présente dans l'économie, l'entrepreneuriat, le foncier, le marché du travail que le logement. À l'échelle urbaine, elle fait l'objet de plusieurs

⁹ Selon Alsayyad (2003) le terme « informalité urbaine » a été employé pour la première fois en espagnol par Juan Pablo Pérez Sáinz en 1989, alors que la notion de secteur informel par rapport à la migration de main-d'œuvre vers les villes a fait l'objet de recherche depuis la fin des années 60.

études dans sa forme spatiale (Hart, 1973; Moser et Peake, 1994). Elle est territorialisée dans les bidonvilles de la périphérie des villes du Sud global en dehors des cadres juridique, politique et économique. Cette lecture part d'un postulat dualiste selon lequel l'informel est en dehors du formel. Parmi les tenants de cette théorie, les marxistes et les structuralistes considèrent que l'informalité est condamnée à disparaître avec le développement du capitalisme moderne (Burgess, 1978; Moser, 1978), alors que pour le courant légaliste, l'informalité est exclue de l'économie formelle en raison de l'opacité bureaucratique (Rakowski, 1994; De Soto, 2000).

Dans le cadre de ces approches, l'informalité fait l'objet d'une théorisation réductrice selon laquelle l'« informel » se trouve en dehors du « formel » dans la mesure où elle se limite soit à un secteur d'activités, soit à une forme organisationnelle. En plus, ces approches n'aident pas à cerner la variation de l'informalité d'un secteur à l'autre. En ce sens, Lombard et Meth (2017, p 159) avancent que

The concept informal can be applied to urban housing and settlements, infrastructure (water, electricity, sewerage etc.), economic practices, and social processes (education, health, etc.) as well as political practices. Generally, it is classified into one of three key categories: spatial, economic, and political.

Les analyses postcoloniales de la production spatiale remettent en question l'interprétation axée sur une compréhension dichotomique de la ville entre formelle et informelle et préconisent une spatialité plus généralisée de l'« informel » (Roy, 2005; Branks, al, 2019). Dans cet esprit, Benjamin (2008), Porter et al. (2011) et McFarlane et Rondeau (2016) montrent que, d'une part, la fracture entre informel et formel constitue un outil gouvernemental par lequel certaines formes d'intervention de l'État sont légitimées dans la production de l'espace, et d'autre part, elle est exploitée au profit de certains intérêts dans le procès de l'urbanisation. Une vaste littérature sur le développement urbain en Asie, au Moyen-Orient et en Afrique analyse comment les politiques de logement ouvrent les quartiers informels aux investisseurs privés (Roy et Alsayyad, 2004; McFarlane et Rondeau, 2016). D'autres travaux sur les villes latino-américaines montrent dans quelle mesure les pouvoirs locaux et des organismes transnationaux participent au développement des établissements informels (Gilbert, 2003; Shimbo, 2014). Dès le début des années 1980, les politiques du logement à Port-au-Prince prennent également cette trajectoire avec l'intervention des agences transnationales dans la production urbaine, dont la Banque mondiale (Godard, 1985;

Lombart, 2015). Dans le sillage théorique de Turner (1976, 1966), l'appui à l'auto-construction devient le moyen privilégié pour résoudre le problème de logement.

Loin d'être un élément marginal, l'informalité constitue une modalité de production de la ville à laquelle recourent différentes catégories d'acteurs. Dans le sillage théorique de plusieurs chercheurs, dont Boudreau et Labbé (2016) et Roy (2011), nous pouvons dire que le concept d'informalité recouvre à la fois un processus particulier de production de la ville dans les Suds et une ressource mobilisée et mobilisable par l'État, les acteurs privés et le marché pour atteindre certains objectifs. Dans cet ordre d'idée, Roy (2009a p 80, traduction en français) fait remarquer à juste titre que

L'État peut utiliser l'informalité comme un instrument d'accumulation et d'autorité en se plaçant lui-même hors la loi afin de permettre une forme particulière de développement urbain destiné à l'élite. Dans cette perspective, l'informalité devient une pièce centrale du régime de planification urbaine : la loi elle-même est rendue extensive et sujette à des interprétations et à des intérêts multiples, et en tant que processus social, elle est aussi arbitraire que ce qui est illégal.

Dans le domaine du logement, cette informalité fait partie intégrante des politiques de logements dans lesquels des acteurs locaux et transnationaux s'impliquent à différentes échelles du territoire (Roy et Alsayyad, 2004; McFarlane et Rondeau, 2016; Portier et al., 2011). En considérant sa double dimension de ressource et processus, McFarlane (2016) nous invite à sortir de toute approche essentialiste de l'informalité pour la penser comme des « formes particulières de pratiques ». Ce faisant, elle s'inscrit dans le registre de la négociation entre parties. En fonction du contexte, elle peut être mobilisée dans le cadre des intérêts des habitants des *slums* de Mumbai, des promoteurs immobiliers, ou des administrations publiques (McFarlane et Rondeau, 2016).

En outre, Roy (2005, p. 148) amène une nouvelle piste de recherche lorsqu'elle considère l'informalité urbaine comme « une logique d'organisation, un système de normes qui régit le processus de la transformation urbaine ». Cette piste a l'avantage d'ouvrir un nouvel horizon dans les études sur l'informalité, dans la mesure où elle devient « une série de transactions qui connectent

différentes économies et espaces les uns aux autres » (Roy, 2005, p. 148). Selon cette grille d'analyse, Branks et al (2019, p. 224) proposent de voir l'informalité comme « *a site of critical analysis in which political economies at the local, municipal and national scale are central* ». Cela implique que l'informalité urbaine se rapporte aux relations entre l'État et les différents acteurs pour l'allocation de ressources dans le territoire.

Cette approche présente un intérêt pour l'analyse des politiques de logement dans le contexte d'urbanisation du Sud global et dans le cas de Port-au-Prince en particulier. Le logement y est souvent à la frontière du formel et de l'informel. Comme Branks et al. (2019) le soulignent, une multiplicité d'acteurs sont impliqués dans la production spatiale. Loin d'être une particularité des pauvres, un éventail d'acteurs, tant au niveau local que transnational participe à l'informalité urbaine. Dans les discours dominants, les logements informels sont généralement associés aux pauvres urbains. Les tenants des approches postcoloniales en études urbaines (McFarlane et Rondeau, 2016; Simone et Abouhane (2005); Simone, 2010; Roy et Alsayyad, 2004) montrent que l'informalité se révèle plus complexe. Dans le domaine du logement, ces études permettent d'identifier l'implication d'une multiplicité d'acteurs locaux et transnationaux tout au long du processus. En plus, l'informalité est souvent mobilisée par des acteurs étatiques, des acteurs privés et des agences internationales pour défendre certains intérêts.

Dans l'ouvrage « *Urban informality* », publié sous la direction de Roy et Alsayyad (2004), l'informalité urbaine est théorisée comme stratégie de production de l'environnement urbain. Pour mieux étayer son potentiel analytique et théorique, Roy et Alsayyad, dans le sillage de Louis Wirth, identifient l'informalité urbaine à un mode de vie. Dans le cadre de ce travail, nous priorisons une double perspective : d'une part, nous considérons le fait que l'informalité n'est pas exclusivement un registre d'action des pauvres urbains, d'autre part, nous soutenons l'approche selon laquelle l'informalité oriente globalement le développement urbain des villes du Sud.

Par ailleurs, avec l'avènement des mesures néolibérales dans les villes du Sud global, l'informalité urbaine connaît une croissance exponentielle (Davis, 2005; Gilbert, 2003), au point qu'elle devienne une forme incontournable de l'urbanisation. Cette croissance est très visible dans le domaine du logement où des acteurs locaux et transnationaux interagissent. Simone (2005, p. 256)

remarque que « *informal activity is a mechanism to connect the local to global world* ». En ce sens, l'informalité met en relation une diversité d'acteurs tant à l'échelle du quartier, de la ville, qu'à l'échelle des organismes transnationaux. Dans le contexte urbain de Port-au-Prince, comme dans la plupart des villes du Sud global, les établissements urbains relèvent de l'agentivité autant des acteurs à l'échelle locale qu'internationale (Goulet, 2006; McFarlane et Rondeau 2016; Boudreau et Labbé, 2016). Dans son étude sur les acteurs du processus d'urbanisation dans des bidonvilles, Goulet a recensé plusieurs réseaux d'acteurs, dont des réseaux de voisinage, familial, politique, religieux et associatif. En vue de produire des services urbains, ces réseaux ont développé des liens non seulement avec des acteurs à l'échelle du pouvoir municipal, national, mais également avec des institutions non gouvernementales à l'échelle locale et transnationale (Goulet, 2006).

L'existence de cette hétérogénéité d'acteurs dans la production du logement nous amène à notre problème de recherche : comment le référentiel néolibéral affecte-t-il le régime urbain de l'Aire métropolitaine de Port-au-Prince? Comment ce régime urbain influence-t-il les politiques de logement au cours de la période 1994 à 2014? Ce questionnement théorique découle du développement précédent sur l'urbanisation des Suds. L'approfondissement de ce questionnement suppose la définition de nos deux concepts analytiques : le référentiel néolibéral et le régime urbain. La section suivante sera consacrée à l'origine et à la définition de ces concepts.

1.2 Appareillage conceptuel : origine du concept du néolibéralisme

Dans le cadre de notre recherche, nous accordons une priorité à l'angle de la variation des géographies et des temporalités du néolibéralisme. Cette variation nous sert de prisme pour approcher la centralité des problèmes de logement dans notre cas d'étude. Ce choix nous aide à saisir la particularité de l'expérience néolibérale de Port-au-Prince au travers de la trajectoire de ses politiques de logement.

Originaire de la philosophie politique, le concept de néolibéralisme constitue une notion qui fait l'objet de théorisations dans plusieurs champs disciplinaires, dont la philosophie politique, la sociologie, l'économie politique, et les études urbaines. Dans le cadre de cette recherche, nous priorisons la manière dont le concept est théorisé dans le champ des études urbaines (Brenner et

Theodore, 2002; Peck et Tickell, 2002; Harvey, 2005). Cela nous permet de mettre en lumière les différentes formes de manifestations du néolibéralisme dans le champ de l'urbain.

Pour y arriver, nous nous inscrivons dans le cheminement de l'urbanisme critique de Brenner et Theodore (2002), de Peck et Tickell (2002) et les approches postcoloniales de Simone et Abouhani (2005), Robinson et Roy (2016), Leitner et Sheppard (2015). Nous circonscrivons notre recherche, d'une part, à la forme du référentiel néolibéral dans les politiques de logement dans le contexte de l'urbanisation du Sud global (Port-au-Prince), et d'autre part, à son incidence sur le régime urbain.

1.2.1 Vers une définition du concept référentiel néolibéral

Le néolibéralisme¹⁰ constitue un cadre référentiel qui oriente, au moins en partie, la production urbaine dans plusieurs pays (Le Galès, 2016; Brenner et Schmid, 2014a). Loin d'être circonscrit au monde occidental, il se répand aussi dans les pays en développement (Brenner et Theodore, 2002). Nous entendons par référentiel un ensemble de dispositifs qui caractérisent un système. Dans le domaine du logement, ces dispositifs renvoient à un ensemble de valeurs et de normes qui conditionnent l'accès au logement. Dans le cadre de cette recherche, le référentiel néolibéral renvoie à ce que Harvey (2005, p 5) appelle dans le contexte urbain euro-américain et japonais le moyen de « *re-establish the conditions for capital accumulation and to restore the power of economic elites* », and specifically to disembed capital from the constraints of the 'embedded liberalism' of social democracy and the Keynesian welfare state ».

À la différence du libéralisme classique, le néolibéralisme s'oppose à toute intervention de l'État et met la liberté économique à la base de la liberté politique (Friedman, 2016; Dostaler, 2000). Pour expliquer la démarcation entre libéralisme et néolibéralisme, Foucault (2004) souligne que le

¹⁰ L'origine du concept de « néolibéralisme » remonte au début du XXe siècle. Étant un écho du libéralisme classique, les racines des idées néolibérales ne se limitent pas aux années 1980, période au cours de laquelle le néolibéralisme devient une idéologie hégémonique (Boas et Gans-Morse, 2009). Son développement relève aussi de diverses ramifications. Comme le soulignent plusieurs chercheurs, dont Denord (2001) et Dostaler (2000), les balbutiements du néolibéralisme remontent à la période de la grande dépression des années 1930. À l'époque, il consistait à rénover le libéralisme qui était en perte de vitesse dans le contexte de la crise économique. Le colloque de Walter Lippmann à Paris en 1938 s'inscrivait dans l'objectif de jeter les bases d'un nouveau libéralisme (Denord, 2001; Dostaler, 2000). En retrait pendant la période d'après-guerre, les idées néolibérales connaissent un regain d'intérêt au cours des années 1950 grâce au lobby de la Société de Mont Pèlerin, créée en 1947 par Hayek et Ropke (Denord, 2001).

premier considère le marché comme une construction historique qui relève d'un cadre institutionnel; le second prône une vision apolitique de l'État; celui-ci doit se porter garant d'un cadre réglementaire facilitant le fonctionnement du marché et le développement des pratiques de concurrence. En effet, l'approche foucaldienne donne à voir le néolibéralisme sous le signe du dépassement de la sphère économique pour s'étendre à l'ordre social en général. En soulignant la vision apolitique de l'État, elle essaie moins d'inscrire le néolibéralisme en dehors de l'histoire que de chercher à dévoiler l'importance grandissante que prend le marché dans l'organisation de la société.

Brenner et Theodore (2002) l'expliquent avec plus de clarté en soulignant que le néolibéralisme rompt avec le libéralisme dans la mesure où il rejette toute intervention de l'État. Ils résument cette particularité en ces termes: « the linchpin of neoliberal ideology is the belief that open, competitive and unregulated markets, liberated from all form of state interference, represent the optimal mechanism for economic development » (Brenner et Theodore, 2002, p. 350). Ce faisant, ils identifient l'approche autoréférentielle du marché dans le néolibéralisme¹¹.

Dans cette perspective, le néolibéralisme, prôné au cours des années 1980 en se basant sur les théories monétaristes de Friedman (2016), renvoie à une dérégulation de l'économie, à la toute-puissance du marché, au retrait de l'État et à la privatisation. Le marché se caractérise plus par la concurrence que l'échange. La stratégie de l'entreprise tend à dominer toutes les sphères de la société. Toutefois, le mode opératoire du référentiel néolibéral prend forme en fonction de la spécificité des territoires. Selon Brenner et Theodore (2002), il ne s'applique pas de façon immuable et parfaitement identique dans les différentes villes. Il existe des décalages dans l'exécution de ses directives. Il y a également des contradictions dans le contenu des politiques. En effet, le référentiel néolibéral se manifeste sous des formes différentes dans le temps et l'espace. Il s'avère nécessaire de le contextualiser pour souligner sa nature contingente, instable, et contradictoire (Brenner et Theodore, 2002).

¹¹ Il est intéressant de révéler dans les tentatives de théorisation du néolibéralisme un débat ancien qui accompagne le développement du capitalisme à la fin du 19^e siècle et au 20^e siècle. Polanyi est sans conteste celui qui a le mieux résumé ce débat lorsqu'il qualifie la tendance à l'évacuation du politique au profit de la toute-puissance du marché et la transformation de la société en « auxiliaire du marché » (1983, p 88).

1.2.2 Variations dans la spatialisation du référentiel néolibéral

Alors que, dans le contexte de nombreuses villes des pays du Sud global, les agences internationales, dont le FMI, la Banque Mondiale servent de relais dans la mise en application de ses directives, le virage néolibéral s'opère dans de nombreuses villes occidentales dans l'objectif de stimuler la croissance (Brenner et Theodore, 2002; Theodore, 2020; Harvey, 1989). Selon Peck et Tickell (2007), cette stimulation de la croissance se développe dans le contexte urbain britannique à deux niveaux : 1) le recul de l'économie politique de l'État-providence par le truchement de la déréglementation et les réductions des dépenses publiques; 2) le déploiement de la gouvernance en réseau et la responsabilité fiscale.

Par ailleurs, Brenner et Theodore (2002) insistent sur le fait que la gouvernance est axée sur des partenariats public-privé; des stratégies de « nouvelle gestion publique »; la privatisation des services municipaux. Soulignons que la variable des partenariats ne suffit pas à expliquer à proprement parler l'orientation néolibérale des politiques urbaines. Comme le fait remarquer Hamel (2007) dans son travail sur les partenariats public-privé dans les villes en Amérique du Nord, les partenariats ne constituent pas un phénomène nouveau dans le développement urbain, ils ne naissent pas avec le néolibéralisme. En relativisant les propos de Harvey sur l'association des partenariats public-privé au néolibéralisme dans la production urbaine, il importe de retenir plutôt l'approfondissement de ce mode de gouvernance urbaine. À cet effet, les propos de Hamel (2007, p 3) sont assez éclairants lorsqu'il insiste en ces termes :

Si on accepte une définition large de la formule des partenariats public-privé (PPP), on constate rapidement qu'ils ne constituent, dans le monde municipal, ni une révolution ni même une véritable nouveauté : ce n'est pas d'hier que des travaux ponctuels et même l'opération en continu d'un service sont confiés à des entreprises privées. Ce qui est toutefois un peu différent avec les PPP, selon la formule en vogue actuellement, par rapport aux formes plus anciennes de collaboration entre le public et le privé, c'est une plus grande implication qu'auparavant du partenaire privé, notamment dans le financement des immobilisations et une plus longue durée des engagements mutuels.

Avec l'avènement du référentiel néolibéral, les partenariats cessent d'être une activité ponctuelle pour devenir de plus en plus un modèle dominant dans la production urbaine. En ce sens, Hamel (2007, p 105) reconnaît que l'approfondissement des partenariats public-privé s'étend désormais « à la conception et à toute la réflexion en amont du projet et jusqu'au financement, en passant par l'exploitation et l'entretien et cela, sur un horizon de long terme ».

Par ailleurs, Le Galès (1991, p 503) souligne que ces politiques de désengagement de l'État central s'accompagnent « de politiques économiques de développement local intégrant des actions de planification urbaine, d'assistance et de conseils aux entreprises, de promotion et de communication, de formation et d'organisation ou de catalyseur du développement local ». Observant le contexte urbain américain, Harvey (1989) voit dans cette dynamique la transformation du mode de gouvernement des villes où le *managérialisme* aurait cédé le pas à l'*entrepreneurialism* urbain.

La variation du référentiel néolibéral ne se limite pas aux différents contextes urbains. Elle est également observable dans le temps. En effet, elle se manifeste autant dans la périodisation que les mécanismes d'application du référentiel néolibéral à l'échelle spatiale. Selon Goldfrank et Schrank (2006), le néolibéralisme commence depuis le début des années 1960 dans les villes de l'Amérique latine et des Caraïbes. Il se caractérise par la mise en œuvre d'un ensemble de mesures d'incitation aux investissements locaux et étrangers. Dans cette perspective, Benjamin Goldfrank et Andrew Schrank (2009, p. 444) avancent que « *neoliberal cities prioritize accumulation, and therefore use tax breaks, regulatory rollbacks, and the repression of organized labor to attract and retain foreign direct investment* ». Ces initiatives des villes secondaires s'étendent aux grands centres urbains à la suite du déclin des industries par substitution aux importations (ISI)¹². À cette phase, les villes entrent en compétition pour attirer le maximum d'investisseurs en créant une multiplicité de zones

¹² Le programme d'industries de substitution aux importations consiste à réduire l'apport des importations de biens manufacturés à travers un vaste programme d'industrialisation autocentré. Il se développe dans plusieurs pays du Sud global. Dans le cas de l'Amérique latine, il s'étend au cours des années 1930 jusqu'à la crise des années 1970 (Goldfrank et Schrank, 2009; Soederberg, 2004). La fin du programme répond aux nouvelles exigences du consensus de Washington selon lesquelles les économies du Sud devraient se restructurer de manière à éliminer les barrières douanières et fiscales dans les circuits primaires de capital. De ce fait, ces pays passent du modèle d'industrialisation par substitution aux importations (ISI) à celui d'industrialisation orientée vers l'exportation (IOE).

franches (Tendler, 2002; Piore et Schrank, 2006). Goldfrank et Schrank (2009) théorisent cette stratégie de développement urbain en Amérique latine sous le vocable de néolibéralisme municipal.

Soulignons qu'à partir des années 1980, les agences transnationales, dont le FMI et la Banque Mondiale¹³ jouent un rôle de premier plan dans le transfert des politiques urbaines néolibérales dans les pays du Sud global. Ces agences servent de relais de ces politiques tant au niveau du pouvoir municipal que national. Elles participent également à la formation de nouvelles organisations dans la société civile en vue de promouvoir ses idées¹⁴. Dans le cadre de la mise en œuvre de l'aide au développement, les programmes d'ajustement structurel (PAS) ne se limitent pas à la restructuration des économies urbaines, ils tendent également à réaménager globalement les territoires en fonction des besoins de compétitivité (Roy, 2002). En ce sens, la gouvernance locale répond à de nouveaux objectifs de croissance.

Par ailleurs, plusieurs études dont celles de Freund (2013), Martin (2005), Kohl et Farthing (2006), identifient l'association de la néolibéralisation à l'élargissement de la démocratie de marché dans le contexte urbain de l'Afrique du Sud et de l'Amérique latine. Ces études mettent l'accent sur la transformation du rapport de l'État avec les citoyens suivant la logique de marchandisation des services urbains (Khosa, 2002; Lipietz, 2008). Ce processus se développe également dans le contexte urbain de Port-au-Prince où la sortie de la dictature s'accompagne d'un long processus de réformes axé sur la réduction de l'État, la décentralisation, le principe de recouvrement des coûts des services urbains (Lucien, 2015; 2018). Commentant un symposium sur les géographies du référentiel néolibéral dans les villes de l'Amérique latine, Martin (2005, p 198) insiste sur le fait que

That neoliberalism is a productive, as well as destructive force. Neoliberalization produces new subjectivities and reconfigures social relations in ways that are not strictly destructive,

¹³ C'est après plusieurs décennies suivant sa création que l'espace urbain constitue un champ d'intervention de la Banque mondiale. Cet intérêt se manifeste lors du tournant néolibéral. En ce sens, Osmont (1995, p.8) avance que : « Du traitement physique et sectoriel des structures de l'espace urbain, on est donc passé, au début des années 80, au traitement de la ville comme entité sociale et politique : sont apparus alors, toujours dans le secteur urbain, des projets d'un caractère nouveau, dits de « développement municipal », portant sur la gestion urbaine locale, mais aussi sur la gestion de la ville au sens large, c'est-à-dire de ses populations; ils concernent également les relations de pouvoir entre les groupes sociaux qui structurent la ville, et entre les pouvoirs locaux, élus ou non, et l'État, puisque l'intervention va, dans certains cas, jusqu'à l'élaboration d'un projet de loi municipale ».

¹⁴ La collaboration des agences transnationales avec des organisations et institutions de la société civile dans nombreuses villes du Sud global est documenté tant en Amérique latine, en Asie qu'en Afrique. Pour plus de précision, consulter : Boisard, et Heredia (2010); St-Onge (2017).

but which may open up opportunities for renegotiating repressive or marginalizing social relations.

Dans le cas de la ville de Johannesburg en Afrique du Sud, Parnell et Robinson (2006) font remarquer qu'étant fortement marquée par des inégalités structurelles, la formation sociale de la ville semble donner lieu à une expérience spécifique de (post) néolibéralisation. Les politiques de croissance urbaine et de promotion des activités de pointe se combinent à la pression sociale afin de répondre aux besoins de prestation de services de base dans les établissements informels. En ce sens, la mise en œuvre des programmes de compétitivité se greffe à d'autres exigences des acteurs locaux.

En considérant la particularité des expériences de ces territoires, Parnell et Robinson (2006) soulignent que ces tendances ne se limitent pas à Johannesburg. Car elles sont observables dans de nombreuses grandes villes du Sud global. Dans le contexte urbain de l'Inde par exemple, la mise en œuvre de programme de croissance urbaine se heurte à l'avancée des pauvres urbains sur les terrains consacrés au développement de grands projets (Benjamin, 2008). Les initiatives consistant à rendre l'espace attractif aux investissements locaux et étrangers se trouvent dans l'obligation de se combiner aux pratiques d'occupation des terrains pour l'auto-construction. Les forces de néolibéralisation se combinent à l'agentivité d'autres acteurs dans le contexte urbain des Suds.

Dans la même veine, d'autres chercheurs, dont Barrientos et al., (2008); Muller et Segura (2017), Muñoz (2017) mettent en lumière de nouvelles formes de spatialisation du référentiel néolibéral dans les villes du Sud global. Dans le cas de l'Amérique latine, il souligne comment les acteurs publics et privés se sont servi de la porosité de la distinction « formel-informel » pour faciliter le développement de grands projets urbains et aménager l'espace urbain dans une perspective de compétitivité économique. Dans le cas de la ville de Rio de Janeiro au Brésil, la transformation de l'espace en arène de compétition économique s'articule à l'intégration d'une partie importante des habitants à faible revenu des quartiers informels dans le marché formel du logement. Dans le cadre d'une démarche d'innovation urbaine, les partenariats public-privé ont trouvé un mécanisme pour intégrer les habitants des quartiers informels dans leur projet de développement immobilier (Muller et Segura, 2017; Muñoz (2017).

1.2.3 Référentiel néolibéral dans le secteur du logement

Au cours des trois dernières décennies, certaines études analysent l'évolution des politiques de logement dans les villes latino-américaines (Shimbo, 2014; Leyer, 2015; Molyneux, 2008, Davis et Duren, 2016; Birn et al. 2016). L'expérience néolibérale de ces territoires se caractérise par un long processus de marchandisation du logement dans lequel, d'un côté, l'État joue un rôle de facilitateur de l'intégration du capital financier dans la production de logement social et la création de quartiers résidentiels fermés, et de l'autre, il soumet les plus démunis des quartiers précaires au risque de déplacements, de déguerpissement au profit des investisseurs privés locaux et transnationaux.

Sous le signe du référentiel néolibéral, les politiques de logement social prennent l'allure d'un paradoxe. L'État cherche à concilier la demande de logement social aux objectifs d'accumulation du capital financier. Plusieurs villes latino-américaines, dont celles du Brésil, du Mexique et de l'Argentine s'inscrivent dans un tel processus (Shimbo, 2014, Munoz, 2017). Cette tendance consistant à rendre attractif la production du logement au capital financier n'entraîne pas une plus grande offre de logements répondant aux besoins des pauvres urbains¹⁵. Cela implique que le droit au logement est relégué au second plan par rapport aux objectifs financiers de rentabilité du marché immobilier.

D'autres chercheurs y voient un processus de financiarisation du logement dans la formation urbaine du Sud (Soederberg, 2015; Soederberg, 2014; Jorge, 2020; Reyes, 2020). Comme le souligne Aalbers (2017), le processus de financiarisation et ses conséquences ont pris différentes formes dans différents pays et régions (Aalbers, 2017). Se servant d'une posture théorique critique, ces chercheurs montrent que la financiarisation du logement ne se limite pas aux villes du Nord global, mais elle se manifeste de façon différente dans le contexte urbain du Sud. Des travaux

¹⁵ Dans une étude sur la financiarisation du logement dans les villes du Mexique, Alejandra Reyes (2020) note que différents paliers de gouvernements participent au processus de financiarisation du logement. Par exemple, ce processus amène la production de logements qui ne répondent pas à la demande sociale des habitants. D'un côté, ces développements augmentent la charge budgétaire des pouvoirs locaux qui doivent répondre à de nouveaux besoins de services; de l'autre; l'inadéquation de ces logements aux conditions socioéconomiques des ménages implique un taux élevé de vacances à la suite du non-paiement de la dette hypothécaire. In fine, Alejandra Reyes (2020) parvient à la conclusion que la construction massive de logement dans le cadre du modèle de financiarisation ne contribue pas à résoudre le problème d'accès au logement pour les gens à faible revenu. Au contraire, elle entraîne la reproduction de mauvaises conditions de logement pour une part importante de la population urbaine.

empiriques sur des villes africaines, latino-américaines révèlent que la financiarisation du logement commence avec le remodelage des mesures de politique publique imposées par la Banque mondiale et le Fonds monétaire international depuis les années 1980 (Soederberg, 2015; Soederberg, 2014; Jorge, 2020; Reyes, 2020; Migozzi, 2020).

Dans le cas du Mozambique, notamment la ville de Maputo, Jorge (2020) attire l'attention sur le fait que dans le cadre de ces programmes, l'accent est mis sur une réforme foncière, axée sur de nouvelles lois et des plans d'urbanisme facilitant la mise en œuvre de mégaprojets et la revitalisation du marché immobilier. L'auteur précise également que ce processus ne reposait pas sur l'achat de vastes étendues de terre et la promotion du crédit au logement à travers des institutions bancaires, pour permettre l'accès à la propriété, comme dans le cas des villes latino-américaines. Car, dans le cas de Maputo, une infime portion de la population urbaine a accès au prêt hypothécaire. La majorité des ménages se servent de stratégies alternatives de financement pour (auto) construire leur logement. Ces stratégies se caractérisent par des prêts entre proches, des tontines, le travail gratuit de construction, etc. L'inaccessibilité du financement formel du logement ne se limite pas à la formation urbaine du Mozambique, elle est une caractéristique de nombreuses autres villes du Sud global. Ce déficit porte atteinte aux conditions de logement de la majorité de la population urbaine pauvre qui est contrainte d'auto-construire son milieu de vie (Davis, 2007).

Ces études témoignent de la variété des formes que prend l'application du référentiel néolibéral dans les villes latino-américaines ou africaines. Dans le domaine du logement, cette variété de dynamiques résidentielles coexiste sur un même espace. Elle met en évidence l'aspect ségrégué de leur territoire (Capron, 2012; Davis et Duren, 2016; Lombart, 2015).

Le cas de l'AMP ne se démarque pas totalement des dynamiques résidentielles des grandes villes latino-américaines. En fait, son expérience se manifeste au travers d'un ensemble de programmes de développement, dont le programme de développement urbain de la Banque mondiale de 1980, le Caribbean Basin Initiative (CBI), le plan d'ajustement structurel du fonds monétaire international (FMI), le cadre de coopération intérimaire de 2004, la Loi Hope de 2007 (Lucien, 2012; Gélinas, 1994; Dominique, 2007; Collier, 2009; Banque mondiale, 2010; PNLH, 2013). Comme dans les villes de l'Amérique latine, la création de zones franches constitue l'une des modalités du développement urbain depuis les années 1970. Elle marche de pair avec la réduction

des services sociaux, dans la mesure où la priorité consiste à rendre l'espace attractif aux investissements. Cela entraîne une réduction fiscale en faveur des entreprises alors que la main-d'œuvre est soumise à des conditions de travail de plus en plus précaires.

Cette logique de gouvernance semble transcender les clivages géographiques traditionnels. À cet effet, Harvey (1989) souligne que, depuis les années 1970, s'amorce un changement dans la gouvernance des villes occidentales. Le référentiel néolibéral prend forme à l'échelle spatiale au travers de la gouvernance entrepreneuriale qui se substitue à la gouvernance managériale (Harvey, 1989). Cette mutation implique une nouvelle conception de l'urbain, dans la mesure où il est considéré comme une entreprise. La gestion des services collectifs est reléguée au second plan, alors que la compétition pour attirer les investissements devient désormais la priorité des villes¹⁶.

Cet entrepreneuriat urbain prend forme à partir des principes du « nouveau management public » (Dunleavy et Hood, 1994) selon lesquels les institutions publiques reprennent les modes de fonctionnement des entreprises privées. À Port-au-Prince comme dans la plupart des villes du Sud global, les agences transnationales, dont la Banque mondiale, servent de courroie de transmission et d'imposition de ces principes sous le label de bonne gouvernance et de bonnes pratiques dans la politique urbaine (Doura, 2003; Dominique, 2007). Ces principes se caractérisent par des objectifs de rentabilité et d'efficacité au détriment des services collectifs. En ce sens, la privatisation des services urbains, dont le parc de logement social, constitue l'une des principales formes de manifestation du référentiel néolibéral à l'échelle urbaine¹⁷.

En dépit de cette variation, la spatialisation du référentiel néolibéral renvoie à un ensemble de facteurs de régularités standards qui transcendent les clivages traditionnels Nord/Sud. Selon plusieurs chercheurs, ils se résument au principe absolu de la croissance économique au détriment

¹⁶ Le tournant néolibéral transforme l'espace urbain en un lieu de compétition où tout est subordonné à l'attractivité du capital. Peck et Tickell (2002, p. 393) notent ainsi : “ *The logic of interurban competition, then, turns cities into accomplices in their own subordination, a process driven-and legitimated-by tales of municipal turn around and urban renaissance, by little victories and fleeting accomplishments, and ultimately also by the apparent paucity of “realistic” local alternatives. Thus, elite partnerships, mega-events, and corporate seduction become, in effect, both the only games in town and the basis of urban subjugation. The public subsidy of zero-sum competition at the interurban scale rests on the economic fallacy that every city can win, shored up by the political reality that no city can afford principled noninvolvement in the game*”.

¹⁷ Dans le cadre de la mise en œuvre de l'application du référentiel néolibéral dans l'espace urbain, plusieurs études mettent l'accent sur le démantèlement du parc des logements sociaux dans les villes anglaises et américaines (Jacobs et Manzi, 2014; Marcuse, 1999). Ces mesures ont été reprises avec beaucoup plus de rigueur dans les villes des pays de l'Europe de l'Est au cours de la décennie 1990 (Dansereau et al., 2005). Dans le cas de l'Amérique latine, la financiarisation du marché du logement constitue un nouveau mécanisme de production de la ville (Shimbo, 2014).

de la distribution sociale, la naturalisation des principes du marché, la réduction des politiques urbaines à la quête d'investissements publics et privés, l'hypersécurisation de l'environnement urbain et le renforcement des institutions punitives, et la logique de compétition entre les villes (Brenner et Theodore, 2002; Harvey, 1989, 2005; Peck et Tickell, 2002). Dans le sillage de cette grille analytique de l'urbain, Brenner et Schmid (2014b) montrent à travers leur théorie de l'urbanisme planétaire comment le développement urbain sous l'effet des forces du capital devient un phénomène planétaire universel, unilatéral qui serait dépourvu d'extériorité. Dans cette perspective, l'urbanisation prend la forme d'une dynamique irréversible qui homogénéise la planète dans son ensemble. Ainsi, les forces néolibérales constituent l'unique cadre d'analyse du développement urbain aussi bien dans le Sud global que le Nord global.

Si cette démarche explicative sert à identifier les grands mécanismes dans le procès d'urbanisation de certaines villes occidentales, elle entraîne plusieurs interrogations quant au principe d'une universalisation de la production urbaine. Le questionnement de Roy (2016) sur la ligne de démarcation entre le général, le global et l'universel fait sens par rapport au contexte de l'urbanisation des villes du Sud.

1.2.4 Limite du référentiel néolibéral à expliquer le contexte urbain du Sud global

Parnell et Robinson s'inscrivent dans le sillage de plusieurs chercheur.es, dont Collier (2005); Hoffman (2006); Hart (2007) qui relativisent le rôle du référentiel néolibéral à expliquer le développement urbain dans le Sud global. Ces chercheur.es se démarquent de la théorie de l'urbanisation planétaire de Brenner et Schmid (2014b) qui prône un évolutionnisme unilatéral de l'urbain sous l'effet du capitalisme dans sa version néolibérale¹⁸. Comme il a été déjà mentionné, plusieurs auteur.es du courant postcolonial montrent que le procès de l'urbanisation ne semble pas un phénomène unilatéral (Perlman, 2003; Roy et Alsayyad, 2004; Gilbert, 2003; Parnell et Robinson, 2012). Dans le contexte urbain du Sud, ils révèlent depuis plusieurs décennies que l'agence des « pauvres urbains » constitue une force non négligeable dans le procès de l'urbanisation autant dans les villes de l'Amérique latine, d'Asie que celles de l'Afrique.

¹⁸ Brenner et Schmid (2014) sont les chefs de file de ce courant de pensée qui est suivi par plusieurs théoriciens de l'urbanisme critique. Parmi ces tenants, nous considérons dans le cadre de ce travail les publications suivantes : (Brenner, 2014 ; Brenner et Schmid, 2014 ; Madden, 2012 ; Merrifield, 2013)

Dans le cadre de ses travaux sur la politique urbaine de Mumbai, Benjamin (2008) remet en cause le macro-récit selon lequel l'urbain ne serait qu'un décor passif, voire une simple résultante de la marche du capitalisme universel (Massey, 2005). À travers sa théorie de l'urbanisme d'occupation, il montre comment l'agence des pauvres urbains participe à un processus de développement urbain qui fait obstacle au programme d'aménagement des grands investisseurs nationaux et internationaux en Inde. Les résultats de l'enquête de terrain soulignent le jeu des alliances politiques que les pauvres urbains entretiennent avec les élus locaux, non seulement pour la production des services collectifs, mais également pour permettre l'extension des bidonvilles au-delà des frontières des espaces formellement planifiés. Ces ententes axées sur la pratique de « banque de vote¹⁹ » constituent un obstacle majeur à la mise en œuvre des mégaprojets tendant à faire de la ville de Mumbai un espace compétitif²⁰ alors qu'elles permettent à la fois la reconnaissance légale et la consolidation des espaces urbanisés de fait. En partant d'une grille d'analyse postcoloniale, le travail de Benjamin (2008) a, entre autres, l'avantage de faire ressortir dans quelle mesure l'agence des pauvres ouvre de nouveaux espaces politiques puisqu'elle s'approprie progressivement des institutions municipales à travers une économie d'alliances pour défendre à la fois leur espace de résidence, leur économie par rapport aux investisseurs nationaux et transnationaux.

L'outillage théorique de l'urbanisme planétaire permet certes d'identifier certains grands mécanismes de l'urbanisation, mais se révèle moins utile à saisir la complexité du développement urbain de Mumbai. Ce constat ne semble pas se limiter à la réalité urbaine de l'Inde, puisque Bayart parvient à la même conclusion à la suite de ses recherches sur les villes du Moyen-Orient, dont celles d'Iran et d'Égypte. Il avance que « *the new global restructuring is reproducing subjectivities, social spaces and a new terrain for political struggle that current theoretical perspectives cannot account for* » (Bayart, in Roy et Alsayyad (2004, p 81).

Au sujet des limites des théories urbaines occidentales à expliquer les dynamiques urbaines du Sud global, Bayart prend une autre trajectoire théorique pour expliquer l'urbain dans laquelle le

¹⁹ Selon Benjamin (2008) la politique de banque de vote constitue une forme d'expression politique des pauvres urbains revendiquant des investissements publics dans les infrastructures et les services de base axé sur la terre. En échange, ces pauvres urbains donnent un appui électoral aux autorités municipales.

²⁰ Benjamin (2008) montre que les ententes témoignent à la fois d'un niveau élevé de la conscience politique des résidents des quartiers informels de leur intérêt et d'une agence proactive dans le procès de l'urbanisation. Il souligne que cette conscience politique n'est pas statique. Elle amène à des alliances complexes avec des commerçants à revenu, les services municipaux de licence de niveau inférieur et intermédiaire et la police.

contexte local est au cœur de l'analyse. En partant des pratiques quotidiennes des habitants des quartiers informels du Caire, il souligne comment ces résidents pauvres parviennent à se constituer en une véritable force sociopolitique qui influence le paysage urbain. Il fait remarquer également que ce processus se joue sur le temps long en dehors des confrontations directes des pouvoirs publics. Cette observation de l'agence des pauvres urbains amène Bayart à la théorie de l'empiètement silencieux dans les villes du Sud global lorsqu'il souligne que

The poor struggle not only for survival, but also to engage in a lifelong process to improve their lot often through individualistic and quiet encroachment on public goods and the power and property of elite groups. In this process, the grassroots do not directly challenge the effect of globalization. Rather, in their quest for security, they become involved in constant negotiations with globalization to maintain or seek autonomy in any space remaining unaffected. At the same time, the unintended consequences of their daily encroachments and negotiations beget significant social changes in urban structure and processes, in demography, and in public policy (Bayart, in Roy et Alsayyad, 2004, p 98).

Comme dans le cas de l'urbanisme d'occupation de Benjamin (2008), la prise en compte des acteurs locaux dans le procès d'urbanisation permet à Bayart de jeter un nouveau regard sur la production urbaine dans le Sud global. Les grands récits sur le capitalisme dans sa version néolibérale lui servent de cadre global, mais ne lui apprennent pas grand-chose sur les mécanismes de développement urbain au Moyen-Orient. Le décryptage du jeu de l'agencement des acteurs locaux, dont les pauvres des bidonvilles, lui permet de voir la complexité du paysage urbain des Suds.

Par ailleurs, dans le contexte des villes de l'Amérique latine, une longue tradition de recherche, qui remonte aux années 1960, aborde les limites des théories urbaines occidentales dans l'analyse du procès d'urbanisation des villes du Sud (Castells, 1981; Perlman, 2003). Les travaux de Perlman sur le logement dans les Favelas de Rio constituent un cas d'école dans la remise en cause de la théorie de la marginalité des pauvres dans le développement urbain. En partant de l'observation des résidents des bidonvilles de Rio, Perlman montre qu'ils sont au cœur des mécanismes de la production urbaine. Elle fait remarquer que

Even if this population was excluded from the benefits of the new dominant, it was included in processes of capital accumulation, both through a chain of exploitation linking their labor to productive processes, and through lowering the reproduction cost of labor (Perlman, in Roy et Alsayyad, 2004, p 123).

Selon l'approche de Perlman, la réalité socioéconomique des habitants des Favelas de Rio ne constitue pas un phénomène isolé. Au contraire, elle fait partie intégrante des mécanismes de production et de reproduction du capital, puisque ces habitants servent de main-d'œuvre à bon marché pour les entreprises.

Les politiques de logement dans le contexte urbain du Sud global témoignent de cette complexité puisque, loin d'être une réalité isolée, l'informalité constitue un facteur déterminant de l'urbanisation de ces territoires. Différentes études montrent que le procès de l'urbanisation à Port-au-Prince n'échappe pas à cette dynamique (Goulet, 2006; Darbouze, 2019). La compréhension de ce processus complexe nécessite une prise en compte des rôles des différents acteurs dans la production de la ville.

La critique postcoloniale est encore plus pertinente dans le cas de l'analyse des politiques de logement des villes du Sud en général, et de Port-au-Prince en particulier. Elle dévoile l'implication d'une multiplicité d'acteurs hétérogènes aussi bien dans la conception que la mise en œuvre des politiques de logement (Roy et Alsayyad, 2004; Mcfarlane et Rondeau, 2016; Banks et al., 2020). Dans le cadre d'une recherche sur les services urbains dans les quartiers précaires de l'AMP, Goulet (2006, p 4) fait remarquer que

Ces services existent bel et bien, qu'ils sont nombreux, efficaces et variés, et que leur mise en place repose sur les efforts des ménages regroupés en réseau plus ou moins institutionnalisé : réseau familial et réseau de voisinage, réseau religieux, réseau associatif et réseau politique. Les logiques selon lesquelles les services se déploient dans l'espace urbain sont elles aussi multiples : solidarité, marchandage, clientélisme, recrutement de fidèles, système parallèle de taxation. Au-delà d'un simple réflexe supplétif face à un État absent, le développement des services de proximité dans les bidonvilles apparaît être une structuration de l'organisation sociale, une recreation de l'État "par le bas", le tout en fonction d'un horizon lointain qui couvre souvent plusieurs générations. Les réalisations

physiques et sociales des bidonvilles sont impressionnantes et témoignent de la volonté des bidonvillois de s'ancrer dans leur territoire et de "bâtir la cité", au sens propre comme au sens figuré.

En somme, l'approche postcoloniale a l'avantage d'offrir un prisme d'analyse axé sur les dynamiques locales pour comprendre la formation urbaine. Comme les travaux de Bayart ou Benjamin l'illustrent, elle dévoile la complexité inhérente au développement des territoires du Sud global. En ce sens, elle montre également les limites de l'approche globale de l'urbanisation planétaire (Brenner et Schmild, 2014b; Brenner, 2018) pour laquelle les forces du capitalisme dans sa version néolibérale sont la cause des processus spatiaux. Cette approche offre très peu d'outils théoriques pour comprendre le fonctionnement complexe de ces territoires. Cependant, l'approche postcoloniale n'offre pas un outillage conceptuel robuste pour prendre en compte les forces externes dans le procès d'urbanisation. Elle met l'accent sur les dynamiques locales, mais l'urbain ne constitue pas un phénomène isolé. Dans le contexte des villes du Sud global, l'analyse de l'agence des acteurs locaux est importante, mais elle n'est pas suffisante pour expliquer la production urbaine. La trajectoire historique de ces villes se caractérise par l'influence des facteurs externes dans le développement des territoires. Il s'avère intéressant, voire prometteur, de construire une grille analytique qui articule les deux approches dans notre recherche.

De ce fait, nous nous situons à mi-chemin, à la fois de ceux qui expliquent l'urbain par les forces du capital et le néolibéralisme (Brenner et Schmild, 2014b; Brenner, 2018), et des tenants de l'approche post-néolibérale (Collier, 2005; Hoffman, 2006; Hart, 2007; Perlman, 2003; Roy et Alsayyad, 2004; Gilbert, 2003; Parnell et Robinson, 2012; Derickson, 2014).

En effet, nous reconnaissons l'importance des forces néolibérales dans l'urbanisation, mais nous ne partageons pas le réductionnisme de Brenner et de Schmid (2014a) dans le contexte urbain du Sud global. Nous partons de la prémisse selon laquelle une multiplicité d'acteurs, dont les pauvres urbains des quartiers informels, participe dans la fabrique urbaine. À cet effet, nous articulons, dans notre cadre conceptuel, le référentiel néolibéral, l'approche postcoloniale à la théorie du régime urbain dans la mesure où celle-ci offre un appareillage théorique prometteur pour comprendre le rôle de plusieurs acteurs dans le développement spatial. Ce choix conceptuel a non seulement

l'avantage d'expliquer comment les différents acteurs co-construisent la ville, mais également de prendre en compte les forces externes dans son développement.

Comme nous l'avons indiqué dans la section précédente, nous nous inscrivons dans une démarche associant le local et le global. La théorie du régime urbain et l'approche postcoloniale nous permettent de saisir les dynamiques locales de la formation urbaine de Port-au-Prince, alors que le référentiel néolibéral nous donne les outils analytiques pour considérer l'influence des facteurs externes sur le territoire. Cette démarche tend à dépasser les lacunes des deux approches précédentes tout en utilisant leur point fort dans l'analyse de notre cas d'étude.

1.3 Origine du concept de régime urbain

La théorie du régime urbain²¹ constitue une tentative de compréhension de la ville dans le contexte de la crise du système keynésien. Cette crise marque également l'avènement du référentiel néolibéral en Amérique du Nord²². Cette période se caractérise par de nouvelles dynamiques territoriales liées au retrait des investissements publics dans la croissance urbaine et des changements dans les mécanismes de la politique urbaine. Pour mettre en évidence ce changement, Peterson (1981, p. 167) souligne, dans le sillage de la théorie du choix public, que

Because redistributive policies are usually at odds with the economic interests of the city, proponents will find difficulty in gathering support for them. To contribute to a cause so unlikely of success is not worthwhile, whatever the possible benefits. The policies of redistribution thus become 'unpolitics'.

²¹ À l'origine, le concept analytique du régime urbain apparaît dans les travaux de chercheurs au cours des décennies 1950-1960 en Amérique du Nord (Stone, 1989; Elkin, 1987). À l'époque, les théoriciens pluralistes s'opposent aux théoriciens élitistes dans un débat sur le pouvoir politique. Les premiers soutiennent la thèse selon laquelle le pouvoir est dispersé au sein des différents groupes, alors que les seconds considèrent qu'il est détenu par une minorité (élites).

²² Selon Harvey (2010, p. 116) « la ville keynésienne était résolument tournée vers une division spatiale de la consommation basée sur la division spatiale du travail. L'urbanisation de la demande passait par la mobilisation en masse de l'idéal de souveraineté du consommateur. La distribution des excédents, bien qu'inégale, fut effectivement assez large et les choix, quant à la manière de les dépenser, étaient de plus en plus souvent laissés aux individus eux-mêmes ». Ce modèle d'urbanisation axée sur la demande entre en crise au cours des années 1970. Cette crise ouvre la voie à une nouvelle approche de développement urbain avec le référentiel néolibéral. Ce changement nécessite de nouveaux outils théoriques pour saisir la production spatiale.

La politique urbaine se trouve confrontée à de nouveaux défis théoriques à interpréter la nouvelle réalité urbaine. Depuis les années 1970, les travaux sur la théorie de l'économie politique urbaine, dont ceux d'Elkin (1987) et Hill (1984) ont amené le débat sur de nouveaux horizons. En renouvelant l'approche du pouvoir politique, ils abordent parallèlement les mécanismes de la production urbaine. Cette démarche permet de comprendre comment la division du travail entre le marché et l'État se manifeste dans le processus de développement urbain (Peterson, 1981; Elkin, 1987; Stone and Sanders, 1987; Stone, 2004; Stone, 2005).

Dans le prolongement de ces recherches, plusieurs études ont mis en lumière la relation d'interdépendance du pouvoir politique et de l'économie à travers le développement de la théorie du régime urbain (Elkin, 1987; Stone and Sanders, 1987). Celle-ci se caractérise par l'importance des coalitions de plusieurs groupes d'acteurs dans la mise en œuvre du développement urbain. La prépondérance des alliances entre les acteurs privés et publics fait la jonction de la théorie du régime urbain et le référentiel néolibéral. En effet, ces alliances s'intéressent plus aux perspectives de croissance économique, à la logique de rentabilité spatiale qu'à la distribution des services collectifs.

Par le truchement de la théorie du régime urbain, Stone (1989) essaye d'aller au-delà du débat opposant les pluralistes aux élitistes dans un contexte où le système économique présente des signes d'essoufflement après trois décennies de croissance. L'ordre socioéconomique dominé jusqu'alors par le modèle keynésien entre en crise et cette crise entraîne un ensemble de mutations dans les mécanismes de production de la ville.

Cette crise de modèle met en cause l'appareillage conceptuel par lequel beaucoup de chercheurs analysent la production urbaine. C'est le cas par exemple des néo-marxistes et des structuralistes, dont Castells et Godard (1974). Suivant leur grille de lecture, l'intervention de l'État s'exerce sur l'ensemble du processus d'urbanisation. Cela sous-entend qu'il joue non seulement un rôle central dans la mise en place de l'infrastructure nécessaire à la production, mais aussi dans l'organisation de la consommation collective à travers les équipements urbains (Castells et Godard, 1974).

Ces catégories théoriques structuralistes issues de l'école d'Althusser s'essoufflent à expliquer les transformations spatiales inhérentes à l'effondrement du modèle de régulation fordiste. De surcroît, la fonction de l'État et ses institutions sont dans un processus de redéfinition au profit d'autres acteurs de la société civile et du marché (Rosenau, 2021; Stoker, 1998; Jouve, 2007). Cette critique

de l'autorité de l'État introduit une nouvelle conception du politique et de la politique urbaine. Ces mutations politiques et sociospatiales nécessitent la production de nouveaux outils théoriques qui peuvent prendre en compte cette nouvelle réalité.

Dans ce contexte de crise du modèle analytique, plusieurs théories tentent d'expliquer les nouveaux mécanismes de la politique urbaine. Parmi ces tentatives, émergent en Amérique du Nord la théorie de la gouvernance urbaine, la théorie des *urban growth coalitions* et la théorie du régime urbain (Stone, 2005; 1989; Elkin, 1987; Logan et Molotch, 1987).

1.3.1 De la gouvernance urbaine à la théorie du régime urbain

La crise postfordiste ne se circonscrit pas au champ de l'économie, elle entraîne également une remise en cause de l'autorité étatique et des institutions publiques dans les sociétés occidentales (Roseneau, 2021; Peterson, 1981; Stoker, 1998). À l'échelle urbaine, cette crise affecte de plein fouet le gouvernement urbain. La remise en cause du gouvernement consiste au fait qu'il n'est plus considéré comme l'unique instance naturelle et légitime de l'exercice du pouvoir urbain (Harding, 1996; Peterson, 1981, Roseneau, 2021; Kantor et al., 2016; Kantor et al., 1997; Pinson, 2009). Cette perte de légitimité des institutions étatiques ouvre la voie à la participation d'autres acteurs dans la conception et la gestion de la ville.

Ce dépassement de la conception hiérarchique du gouvernement donne lieu à de nouvelles approches de la politique urbaine qui prennent en compte la capacité stratégique des acteurs, la diversité des processus de légitimation, la dynamique de négociation entre acteurs (Jouve, 2007; Le Galès, 1995; Harding, 1996; Kantor et al., 2016; Kantor et al., 1997). Dans la foulée de cette critique, le terme de gouvernance se substitue au concept de gouvernement dans la politique urbaine. La gouvernance se caractérise par des interactions entre l'État et la société et aux modes de coordination pour rendre possible l'action publique (Kooiman, 1993; Le Galès et Parkinson, 1994; Roseneau, 2021; Harding, 1996). Ce renversement de perspective implique le dépassement de l'approche du pouvoir central hiérarchique du gouvernement au profit de la concertation et de la participation des acteurs dans la mise en œuvre des politiques publiques. Cette approche du pouvoir englobe autant les échelles urbaines, étatiques qu'internationale.

Dans le domaine des études urbaines, l'usage du concept de gouvernance devient récurrent. Il renvoie au processus de rééquilibrage dans la mise en œuvre du pouvoir urbain au détriment des États et des institutions publiques au profit des acteurs privés et des organismes issus de la société civile (Jouve, 2007; Harding, 1996; Stoker, 1998; Kantor et al., 1997). Dans cette perspective, le pouvoir urbain correspond

À la capacité de différentes catégories d'acteurs aux statuts divers à structurer l'agenda des politiques urbaines, à peser sur l'allocation des ressources publiques en fonction de leurs logiques et de leurs intérêts et à influencer sur le contenu de choix collectifs en matière de planification et de gestion urbaine dans divers secteurs (logement, transport, équipements collectifs, environnement, développement économique) (Jouve, 2007, p 390).

La réception de la théorie de la gouvernance urbaine se caractérise par deux approches différentes (Stoker, 1998; Le Galès, 2002; Brenner et Theodore, 2003; Jouve, 2007). L'une s'inspirant de la démarche wébérienne du pouvoir la considère comme une opportunité de libération des villes par rapport à la tradition centralisatrice de l'État en Europe de l'Ouest notamment, l'autre s'inscrivant dans le sillage théorique néo-marxiste y voit la poursuite du démantèlement de l'État keynésien dans le cadre de l'idéologie néolibérale, les deux reconnaissant la transformation de la politique urbaine.

Le concept de gouvernance urbaine offre, certes, une grille analytique pour saisir la flexibilité de la politique urbaine contemporaine, mais sa compréhension et son extension ne permettent pas de déterminer le champ d'intervention respectif des acteurs dans le développement urbain. Le poids des acteurs politiques et de la société civile devient indifférencié (Pinson, 2009). Ce problème de délimitation entraîne l'enjeu du rôle des différents acteurs dans le processus de production et de mise en œuvre des politiques urbaines. Pour dépasser ce flou conceptuel dans la théorie de la gouvernance, d'autres théories ont tenté de reconceptualiser la gouvernance urbaine pour mieux définir le poids des acteurs dans la production spatiale. C'est le cas de la théorie des « *urban growth coalitions* » et la théorie du régime urbain (Molotch, 1976; Logan et Molotch, 1987; Elkin, 1987; Stone, 1989 et 1993; Stoker, 1995, Di Gaetano, 1997).

1.3.2 Modèles de gouvernance : théories des *urban growth coalitions* et régime urbain

La théorie des *urban growth coalitions* s'inscrit dans une perspective néo-marxiste. Située dans le prolongement des travaux de Harvey, elle cherche à expliquer comment l'étude de la valeur d'usage et de la valeur d'échange des terrains et des immeubles oriente le développement économique de la ville (Molotch, 1976; Logan et Molotch, 1987). L'originalité de cette approche par rapport à la sociologie urbaine néo-marxiste consiste à considérer les logiques sociales et politiques du marché dans le processus de développement économique de la ville. En effet, Logan et Molotch (1987) montrent que la formation d'organisation et de coalitions d'intérêts joue un rôle de premier plan dans la croissance économique de la ville. Dans leur grille de lecture, les acteurs qui ont intérêt dans la croissance ont tendance à former des coalitions²³. Cette croissance doit générer des ressources fiscales, des emplois, et résoudre les problèmes sociaux.

Ce modèle de gouvernance urbaine axée sur la croissance économique met en lumière certaines modalités de production de la ville postfordiste puisqu'il permet d'expliquer le processus de formation des coalitions des acteurs autour des objectifs de croissance, mais il se relève assez limiter dans son approche de la politique. D'une part, comme le soulignent Kevin Cox et Mair (1991), en mettant l'accent sur la croissance économique, les théoriciens des *urban growth coalitions* donnent une vision dépolitisée de l'urbain. Les conflits sociaux spatiaux sont relégués au second plan au profit des objectifs de développement économique. D'autre part, Logan et Molotch (1987) conçoivent la politique urbaine comme un espace dépouillé de controverse dans la mesure où, dans le cadre de la compétition entre les villes, les objectifs de croissance urbaine suffiraient à consolider des liens entre les acteurs du monde des affaires. Cette perspective subordonne la politique aux objectifs de croissance économique et ne laisse aucune place à une éventuelle remise en cause de cette orientation par certains groupes sociaux.

Par rapport aux limites de ces théories de gouvernance urbaine, nous situons notre travail dans le cadre de l'approche du régime urbain. Comme nous l'avons introduit au début de cette section, la théorie du régime urbain met également l'accent sur la coalition des acteurs, mais elle ne reprend

²³ Logan et Molotch (1987) distinguent trois types d'acteurs : les rentiers, les promoteurs immobiliers et les spéculateurs structurels. La coalition de ces acteurs oriente la politique urbaine vers la croissance économique. Ce modèle se caractérise par la centralité du foncier dans l'orientation des objectifs de développement urbain.

pas la centralité des acteurs fonciers dans le développement urbain. Comme nous allons le voir dans la section suivante, elle réhabilite le rôle de la politique dans la gouvernance urbaine (Stone, 1989, 1993; Stoker, 1995, Di Gaetano, 1997).

1.3.2.1 Théorie du régime urbain à la croisée du référentiel néolibéral

Selon Elkin (1987), la ville se définit comme une « république commerciale » où un ensemble d'intérêts divergents sont constamment en interaction. L'équilibre de ces jeux d'intérêts est assuré par le pouvoir politique. Elkin (1987, p. 115) mentionne également que « *a commercial society would increase the diversity of interests, and thus reduce the possibility of such factions forming-or, if they should form, of dominating. If their diverse interests were properly channeled by institutions of government, the principal threat to republican could be avoided* ». Cette vision de la ville reflète l'approche néolibérale qui devient dominante au cours des quarante dernières années. Elle s'intéresse moins à la production des services collectifs qu'à la création des coalitions d'intérêts pour la croissance territoriale (Peterson, 1981; Stone, 1989).

La théorie du régime urbain donne l'avantage de saisir cette mutation dans le développement du territoire dans la mesure où il met l'accent sur l'agence de plusieurs acteurs dans la production de la ville. Contrairement à la conception dépolitisée de l'urbain des théoriciens des *urban growth coalitions*, Stone et Sanders (1987) s'inscrivent dans le sillage de Elkin (1987) lorsqu'ils considèrent l'omniprésence du conflit dans l'espace urbain. Stone avance que « *the power struggle [between rulers and challengers] concerns, not control and resistance, but gaining and fusing a capacity to [...] not power over* » (Stone 1989, p. 227). Cette nouvelle façon de voir la politique urbaine s'articule à la tendance entrepreneuriale dans la croissance urbaine²⁴. Le pouvoir urbain se caractérise de plus en plus en une capacité à coordonner les intérêts pour atteindre des objectifs de croissance. De ce fait, la recherche de coalitions devient un facteur majeur dans la gouvernance territoriale.

²⁴ La différence entre « *power over* » et « *power to* » n'est pas anodine puisqu'elle repose sur le changement de la conception de la politique urbaine. Ce changement consiste à sortir du registre du gouvernement urbain centralisateur et hiérarchique qui était au cœur de la ville keynésienne. Il s'ouvre à une politique urbaine qui se définit comme étant une capacité à coordonner, à négocier avec plusieurs groupes d'acteurs pour former des coalitions.

Conformément à ce fil conducteur, le régime urbain relève d'une conception du pouvoir qui consiste à rendre plus dynamique les mécanismes de production de l'espace. En effet, le rôle du pouvoir consiste à permettre de mobiliser des réseaux de partenaires pour agir. Il ne s'inscrit pas dans une perspective de domination et de contrôle social. DiGaetano (1993, p. 56) interprète la démarche de Stone en ces termes: « *Power is structured through regimes to produce certain kinds of outcomes or results, not to gain dominion or control over the mass public* ».

Étant intimement lié à son approche du pouvoir, Stone définit le "régime urbain" comme étant « *the informal arrangements by which public bodies and private interests function together in order to be able to make and carry out governing decision* » (Stone 1989, p. 6). S'inscrivant dans la continuité des travaux de Elkin (1987), cette nouvelle vision du pouvoir met en lumière les nouveaux mécanismes de production spatiale dans la mesure où le paradigme centralisateur et vertical de gestion urbaine est supplanté par une logique plus horizontale, puisque les acteurs publics, les acteurs économiques et la société civile se trouvent dans un nouveau rapport de pouvoir.

Soulignons que le changement de nature du pouvoir constitue un apport analytique intéressant dans la compréhension de l'urbain dans le contexte du capitalisme dans sa version néolibérale. Avec la théorie du régime urbain, il est possible de saisir analytiquement la recomposition du pouvoir en termes d'organisation de la coopération en vue de la construction de l'action collective (Stone, 2005).

Par ailleurs, l'intérêt de la théorie du régime urbain consiste à mieux définir l'interaction de l'agence et de la structure dans le développement du territoire. Cela lui permet de restaurer le rôle de la politique dans la production urbaine. La politique constitue une sphère de décision dans l'organisation du territoire, puisque gouverner suppose la capacité à contribuer à la création de coalitions d'acteurs pour rendre possible l'action collective (Stone, 1989). En ce sens, l'approche du régime urbain se démarque de l'approche de la « machine de croissance » (Logan et Molotch, 1987). Celle-ci explique les dynamiques spatiales à travers les objectifs de croissance et accorde le monopole des décisions de développement urbain aux acteurs économiques (Logan et Molotch, 1987).

En donnant une plus grande place à la politique, la théorie du régime urbain constitue une grille d'analyse qui permet de mieux saisir la gouvernance urbaine. Elle offre un meilleur cadre pour interpréter les interactions des acteurs urbains dans le processus de développement urbain. Ainsi la politique urbaine se caractérise par une plus grande flexibilité. Stone affirme en ce sens que

Governing, as used in governing coalitions, I must stress, does mean rule in command-and-control fashion. Governance through informal arrangements is about how some forms of coordination of effort prevail over others. It is about mobilizing efforts to cope and adapt; it is not about absolute control. Informal arrangements are a way of bolstering (and guiding) the formal capacity to act, but even this enhanced capacity remains quite limited (Stone, 1989, p.5-6).

Ce modèle analytique permet d'être plus attentif aux transformations sociopolitiques du gouvernement urbain. Il montre le nouveau rôle du politique dans la gouvernance urbaine. Celui-ci consiste à la création et la coordination des partenariats entre les acteurs publics, privés et de la société civile pour assurer le développement urbain. Dans cet esprit, le pouvoir constitue une capacité de mobilisation des partenaires, une potentialité de négociation avec plusieurs groupes d'intérêts divergents pour construire une coalition pour gouverner. Autrement dit, le pouvoir devient une compétence concrète d'organisation de la coopération en vue de la construction de l'action collective (Stone, 2005).

1.3.3 Place de l'informel dans le Régime urbain et le référentiel néolibéral

La théorie du régime urbain n'explique pas seulement le changement dans le gouvernement urbain dans le contexte d'application du référentiel néolibéral, elle offre également un cadre d'analyse flexible qui permet d'intégrer l'informalité dans la production de l'environnement urbain. En mettant l'accent sur les arrangements (in)formels entre les groupes d'intérêts, cette gouvernance urbaine se joue à la frontière du cadre institutionnel. Stone souligne que

Because localities have only weak formal means through which coordination can be achieved, informal arrangements to promote cooperation are especially useful. These

informal modes of coordination efforts across institutional boundaries are what I call cooperation (Stone, 1989, p. 5).

En reconnaissant à la fois l'implication de l'informel et l'agence de plusieurs acteurs dans la production urbaine en Amérique du Nord, la théorie du régime urbain constitue un cadre d'analyse pour comprendre la réalité urbaine dans le contexte d'application du référentiel néolibéral. Une vaste littérature sur la transformation des mécanismes de production de la ville dans le contexte néolibéral se sert de la théorie du régime urbain en Europe (DiGaetano et Klemanski, 1993; Di Gaetano, 1997; Bassett, 2016; Stewart, 1996; Strange, 1997; DiGaetano et Lawless 1999; John et Cole 1998; Tretter, 2008). Ces travaux avancent une typologie de régime urbain dans le contexte européen.

C'est le cas par exemple du travail de Tretter (2008) sur le régime urbain de Glasgow en Angleterre. En partant de l'approche du régime urbain, le cas de Glasgow permet de renouveler la compréhension de l'urbain au-delà de l'origine nord-américaine de la théorie du régime urbain. En complétant l'approche du régime urbain de Stone, le contexte hiérarchique de Glasgow met en lumière comment la formation d'une coalition urbaine gouvernementale peut être liée à un enchevêtrement complexe de relations intergouvernementales. La coopération porte l'empreinte du contexte hiérarchique de Glasgow. En ce sens, la remarque de Tretter (2008, p 92) est assez éclairante en soulignant que

The city council was not the only force in influencing the urban development of Glasgow, as it was forced into joining with the local business power structure. In fact, the hallmark of Glasgow's successful urban-development initiatives in the 1980s, which at the time were innovative for their incorporation of private sector involvement, seem to have come as much from the local government as from within the business community's organization, which had a mandate from the central government through the Scottish Development Agency (SDA).

La revitalisation urbaine se fait dans le cadre d'une coalition intergouvernementale dans laquelle les pouvoirs locaux, centraux et régionaux s'associent avec le monde des affaires. Le cas de Glasgow montre que le contexte hiérarchique ne constitue pas un handicap pour la construction de relation entre les acteurs publics et le monde des affaires. Le pouvoir central peut jouer un rôle d'animation de la coopération. Comme le travail de Tretter (2008) le reconnaît, la formation d'une

coalition urbaine gouvernementale peut se développer dans un paysage urbain centralisé. Ce fil conducteur se trouve également dans l'application de la théorie du régime urbain au cas de Rome en Italie. D'Albergo et Moini (2013) montrent que les stratégies des dirigeants politiques ont été continuellement influencées par la volonté de trouver un compromis autour des intérêts des acteurs fonciers et économiques. Ils mettent en lumière la façon dont ce bloc immobilier appelé « *the Roman Growth coalition* » s'adapte à la présence de nouveaux acteurs issus du processus de développement du secteur tertiaire de l'économie sous le leadership des acteurs politiques. D'Albergo et Moini (2013, p 59) font remarquer que

Relationships have taken shape within Rome's entrepreneurial system, which is partly cooperative (above all within interest organizations) and partly competitive (access to local and national resources, and opportunities being at stake). This growing fragmentation and competition within the entrepreneurial fabric has made the urban regime more complex. It has changed from being a relatively simple coalition, made up of politics and the most powerful actors among landlords and property developers, to being a more complex one. For this reason, politics has had to continually adjust and update its methods in its mediation role.

L'adaptation de la théorie du régime urbain dans le contexte européen met en lumière l'émergence de coalitions d'acteurs pour la croissance dans un territoire marqué par une tradition de pouvoir centralisé. Comme dans le cas de Glasgow ou de Rome, la mise en œuvre des politiques de régénération urbaine amène les acteurs locaux à tisser des liens avec les acteurs du monde des affaires sous l'impulsion des pouvoirs centraux. À la différence du contexte nord-américain axé sur une longue tradition de relation entre le secteur des affaires et les acteurs politiques locaux (Keating, 1991; Harding, 1991), ces coalitions sont fortement marquées par l'empreinte de relations intergouvernementales.

En somme, le régime urbain dans le contexte européen porte l'empreinte de la centralisation du pouvoir. Comme le reconnaît Davies, le pouvoir central demeure influent dans les initiatives locales en résumant l'expérience du Royaume-Uni en ces termes : « *Partnerships are a re-organisation of central-local relations, through which the UK government is attempting to*

purchase added leverage over a range of local 'stakeholders', insofar as they can be drawn into the process » (Davies, 2002, p 25).

Le processus ne vient pas de la collaboration des acteurs politiques et des acteurs économiques locaux comme dans le cas des villes nord-américaines marquées par une longue tradition d'interdépendance (Davies, 2002). Le contexte européen porte la marque de la tradition du pouvoir centralisé, les dynamiques de collaboration sont propulsées en grande partie par des efforts du pouvoir central.

1.4 Apport analytique de la théorie du régime urbain dans différents contextes

Le transfert de la théorie du régime urbain dans des contextes différents de l'Amérique du Nord génère un débat sur sa pertinence à expliquer l'urbain (Keating, 1991; Harding, 1991; Wood, 2004; Le Galès, 1995). Ces réserves mettent de l'avant la différenciation des contextes sociopolitiques dans la mesure où, contrairement aux villes américaines, la politique urbaine en Europe est moins dépendante du monde des affaires (Le Galès, 1995; Kantor et al. 1997; Jouve, 2007; Jouve et Lefevre, 1999). Dans le cas des villes françaises ou anglaises par exemple, il y a une grande tradition de centralisation politique dans le procès de développement urbain (Le Galès, 1995; Jouve et Lefevre, 1999; Levine, 1994).

Par rapport à la limite explicative de la théorie du régime urbain dans des contextes différents de l'Amérique du Nord, des chercheurs ont essayé de mieux l'ajuster (Davies, 2003; Davies, 2004; Stoker et Mossberger, 1994; Kantor et al. 1997; Wood, 2004). Davies (2003) a proposé un cadre analytique pour des études comparatives qui se caractérise par l'interdépendance des collectivités locales par rapport aux entreprises, la dépendance des collectivités locales à l'égard du capital mobile, le rôle du gouvernement fédéral dans la définition du niveau de l'autonomie du gouvernement local par rapport au monde des affaires.

Cet ajout théorique souligne que ces facteurs varient en fonction du contexte sociopolitique dans lequel les villes évoluent. Dans cet ordre d'idées, l'apport de Kantor et al. (2005; 1997) paraît prometteur dans la perspective de rendre le modèle transférable dans des contextes différents de l'Amérique du Nord et de l'Europe de l'Ouest.

Kantor et Savitch (2005) ont montré que dans le contexte des démocraties formelles occidentales, les villes se comportent différemment en raison de leurs avantages et inconvénients de négociation. Ces avantages de négociation relèvent à la fois de variables directrices, telles que la participation populaire et la culture locale, qui orientent les options et les préférences, et de variables motrices, telles que les conditions du marché et le soutien intergouvernemental, qui fournissent une infrastructure essentielle pour le développement (Kantor et al., 1997). De cette manière, les contextes structurels et institutionnels peuvent exercer une forte influence sur les modèles distinctifs de l'économie politique urbaine (Bae et Sellers 2007; Harding 1994). Cela implique que les conditions sociopolitiques pèsent sur la nature du régime urbain. Cet ajout constitue un approfondissement de la vision de Stone (1989) du régime urbain dans la mesure où celle-ci n'expliquait pas comment la structure influence la nature du régime de croissance. Selon Kantor et al. (1997), ce déficit s'explique par la prépondérance du rôle de l'agence par rapport à la structure et l'environnement institutionnel dans l'approche de Stone. Il empêche de voir comment et quand les acteurs politiques influencent le développement urbain.

Les études menées sur les villes du Sud global en Chine ou en Corée du Sud permettent d'identifier des régimes urbains très différents du modèle américain²⁵. Elles montrent que le gouvernement local contrôle les ressources clés telles que le foncier et dispose d'un pouvoir administratif étendu. Cela permet aux autorités locales de jouer un rôle dominant dans le développement urbain (Bae et Sellers 2007; He, 2007; He et Wu, 2005; T.Zhang, 2002). Alors que la propriété privée des terres et du capital financier conduit à un régime urbain dominé par les entreprises aux États-Unis (Kantor et al., 1997). La prise en compte de conditions sociopolitiques particulières dans la théorie du régime urbain la rend plus transférable et applicable à d'autres contextes urbains.

Il en résulte que les conditions particulières jouent un rôle dans le façonnement du régime urbain. Comme Sun et Huang (2016) l'ont souligné dans le cadre de leurs travaux sur Shanghai, la

²⁵ Le terme « Sud global » est utilisé dans le sens générique de regroupement de pays hétérogènes dans lequel il y a des pays avec un important niveau d'industrialisation comme la Chine, l'Inde et des pays avec un très faible niveau d'industrialisation comme Haïti. Le terme de pays émergents est souvent utilisé pour qualifier les pays du Sud global qui ont atteint un important niveau d'industrialisation. Mais dans le cadre de ce travail nous utilisons les termes de Sud global ou des Suds dans le sens générique.

spécificité du contexte amène à des régimes urbains variés. Cette variation est autant liée aux mécanismes du marché, la tradition politique que la faiblesse de la société civile²⁶.

Dans le contexte urbain de l'Amérique du Sud, certains travaux empiriques se servent de la théorie du régime urbain pour analyser l'évolution urbaine (Capron, 1999; Hassaine-Bau, 2020). Ils dévoilent la collaboration des acteurs privés et publics dans le développement des programmes immobiliers, de production des quartiers fermés dans les villes de l'Amérique latine. Ces travaux identifient également dans ces régimes le poids du clientélisme qui caractérise ces alliances. Celles-ci débouchent sur des possibilités d'accumulation pour certains acteurs et permettent l'introduction d'un processus de croissance urbaine. Toutefois, celle-ci se caractérise par un processus d'exclusion sociospatiale plus accentué d'une part importante de la population.

Le travail de Capron (1999) sur la rénovation urbaine d'Alto Palermo à Buenos Aires constitue un bon exemple d'application du modèle de régime urbain dans l'analyse des villes en Amérique latine. Il montre comment dans le contexte traditionnellement centralisé de l'Argentine, les jeux d'alliances des acteurs privés (promoteurs immobiliers, rentiers) et des acteurs institutionnels produisent la ville. Ces jeux d'alliances permettent une décentralisation de la politique urbaine dans la mesure où ils entraînent un assouplissement des règles d'urbanisme et du cadre juridique local pour faciliter la mise en œuvre des projets de centres commerciaux. Ce cas met également en évidence qu'en dépit du fait qu'aucune coalition gouvernante stable n'est construite, les pratiques de gouvernance demeurent relativement inchangées malgré le changement du personnel politique. Comme le fait remarquer Capron (1999), en dépit d'un déficit de transparence et de formalisation effective, elles se renouvellent à travers des accords engageant le pouvoir municipal et les promoteurs immobiliers, l'adaptation des règles d'urbanisme tendant à renforcer « la proximité du pouvoir politique et du pouvoir économique » (Capron, 1999, p 333).

²⁶ Comme dans le contexte européen, des travaux empiriques sur les formations urbaines du Sud global servent à identifier les traits distinctifs de régime urbain de croissance. Sur ce point, le modèle théorique de Davies constitue un apport théorique pertinent pour y arriver. Davies (2003, p 256) souligne qu'« il est important que les études comparatives se concentrent sur les processus qui façonnent et soutiennent les coalitions dans le système de gouvernement ainsi que sur les processus détaillés de construction des croissances ».

En outre, ce régime de croissance diffère de l'expérience urbaine de la Chine et de la Corée du Sud où le pouvoir politique constitue le fer de lance des coalitions de croissance. Dans le cas des villes de l'Amérique latine comme Mexico, Buenos Aires, les pouvoirs locaux s'alignent sur les intérêts de certains groupes privés au détriment d'une part importante de la population urbaine (Capron, 1999; Crossa, 2009). D'autres auteurs, dont Baron et Peyroux (2011), Baron et Maillefert (2011) mobilisent la théorie du régime urbain dans le contexte des villes africaines. Ces études sont entreprises non seulement pour analyser d'autres régimes urbains, mais également pour mettre l'accent sur la dimension processuelle dans l'explication de différentes trajectoires de développement urbain. Le travail empirique sur la construction des partenariats dans le contexte urbain de l'Afrique du Sud et du Burkina Faso met en lumière, d'un côté, un type de coalitions pour le renouvellement urbain axé sur la participation des membres des élites foncières; de l'autre côté, les coalitions s'ouvrent à un grand nombre d'acteurs de la société civile et de petits entrepreneurs. C'est le cas de la ville de Ouagadougou au Burkina Faso où la production de services urbains se développe dans le cadre d'accords entre les autorités publiques locales et les acteurs privés, les petits opérateurs privés, les associations et des ONG. En effet, ne se limitant pas à un accord classique avec le monde économique, elle se caractérise par des contrats de gestion négociés avec des partenaires publics et privés élargis (Baron et Peyroux, 2011).

Dans le cas de la ville de Johannesburg, la coordination des acteurs publics et le monde économique prennent une forme plus institutionnelle avec l'établissement en 2001 d'une agence parapublique « dédiée au renouvellement urbain et à la coopération avec le secteur privé » (Peyroux, 2008). Connus sous le nom du Johannesburg Development Agency (JDA), les services urbains se développent dans le cadre d'accords contractuels, de partenariat commercial et d'octroi de bail sur les espaces publics (Peyroux, 2008). Les conclusions du travail (Baron et Peyroux, 2011) révèlent que les cas de Ouagadougou et de Johannesburg mettent en lumière une variation des types de régime urbain dans le Sud global, dans laquelle les partenariats prennent des formes spécifiques. Dans le cas de l'Afrique du Sud, les partenariats des acteurs publics avec le monde des affaires se consolident à travers des mécanismes institutionnels, alors que dans le cas du Burkina Faso, ils demeurent des arrangements ponctuels en fonction des besoins. Ces arrangements s'étendent aux associations de la société civile, aux petits opérateurs privés, etc.

À date, il n'existe pas encore de travaux sur Port-au-Prince qui se servent de la théorie du régime urbain. Comme son développement urbain se rapproche de plusieurs villes du Sud global, notamment les villes de l'Amérique latine, la mobilisation de la théorie du régime pourra certainement contribuer à saisir ses mécanismes de développement.

Comme dans les cas précités, le transfert de la théorie du régime dans le cas de Port-au-Prince nous permettra de mettre l'accent sur la relation de l'agence et de la structure. Il aide à mettre en lumière les relations entre les acteurs tant à l'échelle des quartiers que du pouvoir local et national dans le cadre des projets de logement. Conformément à l'ajout de Kantor et al. (1997), cette interaction doit être comprise en fonction de l'environnement institutionnel. Dans le cas de Port-au-Prince, le développement urbain s'inscrit dans un contexte national fortement marqué par la dépendance par rapport à l'extérieur. S'intéressant à l'échelle locale, l'outillage de la théorie du régime permet de saisir le développement interne des villes dans la mesure où il aide à prendre connaissance des jeux d'alliances des acteurs dans la production spatiale. En mettant l'accent sur la transformation de la nature du pouvoir, son potentiel analytique offre également des éléments pour comprendre les variations institutionnelles à l'échelle de la ville. Les travaux sur l'adaptation de la théorie du régime urbain aux différents contextes renforcent sa capacité analytique à déceler les types de régimes urbains (Kantor et al. 1997; Davies, 2003). Ces différentes dimensions seront mises à profit dans notre travail sur le développement urbain de l'AMP.

L'articulation de la théorie du régime urbain au référentiel néolibéral nous sert de prisme pour saisir la nature des partenariats, de la coopération, autant des acteurs publics et privés, que des agences transnationales et de l'agentivité des pauvres dans le développement du territoire.

1.4.1 Théorie du régime urbain comme grille d'analyse des villes

Comme modèle d'analyse, Stone (1998) circonscrit le champ d'intervention de la théorie du régime urbain aux comportements des acteurs dans le développement urbain. Il révèle l'agentivité de ces acteurs dans le procès urbain avec la domination du référentiel néolibéral dans lequel la concurrence interurbaine constitue un véritable pilier de l'organisation territoriale (Harvey, 2010). De ce fait, l'attractivité de la ville au capital sert de moyen pour assurer la croissance urbaine. La

recherche de coalition des acteurs constitue la nouvelle alliance qui garantit le développement urbain.

La théorie du régime urbain offre la possibilité d'analyser la façon dont les différents partenaires économiques, sociaux et politiques s'arrangent pour construire l'espace urbain. Stone fait remarquer que

Regime analysis is not intended to be a comprehensive theory on the other of, say Marxism or rational choice. It is a second-level theory, concerned with a particular set of problems, not with a total way of viewing the world. Rather than working through the local implications of a post-fordist global economy, I prefer a ground-up approach that is concerned more with how urban actors go about responding to the world as they experience it (Stone, 1998, p 254).

Contrairement aux grandes théories, dont le marxisme ou la théorie du choix rationnel, la théorie du régime urbain ne s'intéresse pas à une explication globale du social. Elle propose plutôt de partir des observations empiriques et des cas concrets. Partant de la centralité de l'observation empirique de l'urbain, elle rencontre la démarche du courant postcolonial dans la mesure où l'accent est mis sur la compréhension de la ville à partir de ses dynamiques internes.

Elle ne constitue pas non plus une approche générale et universelle de la production urbaine. Pour Stone (1998; 2005), son grand intérêt consiste à mettre en lumière la façon dont les principaux acteurs à l'échelle urbaine réagissent. Ce point de vue est repris par Lauria (1997) en notant que la théorie du régime urbain est spécifique au contexte social dans lequel se trouvent les différents acteurs.

En revanche, la théorie du régime urbain est peu outillée pour saisir les liens entre un intérieur de la ville, ses acteurs et un extérieur, les autres villes et le contexte de concurrence internationale. Alors que la prise en compte des forces extérieures à la ville présente un avantage pour mieux étudier l'urbanisation du Sud fortement marquée par une longue histoire de dépendance par rapport aux pays du Nord global, la théorie du régime urbain crée en partie une frontière artificielle entre l'intérieur et l'extérieur de la ville. Cela constitue un handicap à l'utiliser dans la compréhension d'autres contextes urbains, car il fait de la ville un phénomène isolé de son contexte.

Certains travaux, dont ceux de Tretter (2008) ont essayé de dépasser ce déficit en considérant le contexte de centralisation des villes européennes dans le cas de Glasgow. Cet effort permet de considérer l'incidence du pouvoir central et des mécanismes européens dans la mise en œuvre de coalition de revitalisation urbaine.

Dans le cadre de cette recherche, nous allons vers une grille analytique qui permet de considérer les dynamiques locales aux incidences externes de façon plus systématique. La jonction de la théorie du régime urbain au référentiel néolibéral constitue le moyen par lequel nous pouvons prendre en compte le global et local. Cela permet de trouver l'outillage conceptuel pour non seulement saisir l'urbain dans son contexte, mais aussi prendre en compte des forces extérieures qui influencent son développement. Par cette articulation, nous construisons un cadre analytique qui nous aide à mettre à profit la richesse explicative de la théorie du régime urbain et le référentiel néolibéral dans l'étude de la formation urbaine du Sud global.

1.5 Conclusion sur le modèle analytique pour l'analyse de l'urbain dans le Sud global

Dans le cadre de notre revue de la littérature, nous avons mis de l'avant le choix de notre cadre analytique qui repose sur l'articulation de trois approches : le référentiel néolibéral, la théorie du régime urbain et la théorie postcoloniale de l'urbanisation. La mobilisation de ces approches nous permettra d'articuler l'étude du contexte urbain local, c'est-à-dire le rôle des agences locales, aux forces extérieures dans le développement de la ville. Cela implique la prise en compte de la situation de dépendance qui caractérise en général les formations urbaines du Sud global et de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince en particulier.

L'approche comparative du régime urbain de Kantor et al. (1997) permet de prendre en compte les conditions sociopolitiques particulières qui influencent les régimes urbains dans la mesure où elle cherche moins à expliquer l'urbain à partir du modèle nord-américain que de mettre en exergue les conditions particulières des régimes de croissance urbaine. Cela a l'avantage de faire ressortir les types distinctifs des régimes urbains en considérant la nature des interactions entre les agences et les structures. Comme dans le cas de l'analyse des traits distinctifs des villes européennes, cette approche présente une grille d'analyse qui a un fort potentiel explicatif pour des types de régimes

urbains du Sud global, puisqu'elle prend en compte l'environnement institutionnel dans l'analyse de l'interaction de l'agence et de la structure.

Dans ce contexte, le facteur de la dépendance constitue un facteur non négligeable dans leur parcours de développement. Cardoso, dans le cadre de sa théorie de la dépendance, souligne que « la détermination structurelle existante est toujours doublement conditionnée, par l'intérieur et par l'extérieur » (Cardoso, 1977, p 70). Loin d'être une forme urbaine isolée, cette structure se trouve dans une relation dialectique avec l'histoire de la modernité capitaliste. Cela dit, elle est autant une dynamique interne qu'une expression du mouvement global de la modernité capitaliste. Dans cette perspective, la périphérie ne constitue pas un phénomène anhistorique qui serait indissociable du processus de construction de la centralité. Comme l'avance Cardoso, « c'est au sein de la situation de dépendance même que se trouvent les éléments qui la lient aux pôles hégémoniques et qui sont l'expression de la dépendance » (Cardoso, 1977, p 70).

La ville de Port-au-Prince, devenant la capitale d'Haïti après la révolution antiesclavagiste, anticolonialiste et antiraciste de 1804, a été créée en 1749 pour répondre au besoin de sécurité de la colonie française de Saint-Domingue (Holly, 1999; Lucien, 2013). Selon plusieurs chercheurs, dont Joachin (1978), celle-ci a joué un rôle de premier plan dans le développement du capitalisme français²⁷. Cette relation avec les grands centres du capitalisme international détermine le développement de la ville de Port-au-Prince. Les propos de Paix reflètent bien la réalité de Port-au-Prince comme ville du Sud global lorsqu'elle avance qu'

À l'heure actuelle où aucune fraction de l'espace mondial n'est isolée des autres parties le constituant, la compréhension d'un processus territorial au Sud ne peut être envisagée qu'à la lumière des rapports qu'entretiennent ces espaces avec les autres dans le cadre de l'économie mondiale (1972, p 274).

Dans le cadre de cette étude, il s'avère nécessaire de prendre en compte cette double dimension de l'AMP. D'un côté, cette structure se caractérise par sa dynamique propre; de l'autre, elle est imbriquée au mouvement global du capitalisme mondialisé. Cette ambivalence se trouve au cœur

²⁷ « *Times New-York* » a publié en avril 2022 un dossier bien étoffé sur la façon dont l'État français a rançonné le peuple haïtien par truchement de l'endettement à partir de 1825. Ce faisant, il a mis les projecteurs sur une histoire amplement documentée par les chercheurs haïtiens dont Benoit Joachin (1978). Pour plus de précision, consulter le lien suivant : <https://www.nytimes.com/2022/05/20/world/americas/haiti-history-colonized-france.html>

de notre démarche méthodologique. La compréhension des politiques de logement à Port-au-Prince au cours de notre période d'étude implique une double articulation : la dynamique interne du territoire d'un côté et la prise en compte de la domination des forces néolibérales.

La question du politique pose le problème des mécanismes du développement urbain dans un contexte où le modèle de gouvernance urbaine verticale se trouve supplanté par une logique horizontale. L'enjeu consiste à voir comment la ville se produit dans un contexte urbain marqué par une trajectoire néolibérale. Comment les partenaires de la société civile et les pouvoirs coopèrent-ils pour gouverner? Comment ces jeux de coopération donnent forme aux politiques de logement dans le cas de Port-au-Prince?

CHAPITRE 2 : PROBLÉMATIQUE ET CONCEPTS OPÉRATIONNELS

Ce chapitre porte sur les catégories d'analyse et la problématique de notre recherche. En partant de la grille d'analyse, nous faisons le point sur les questions principale et secondaire qui vont guider notre recherche. Nous présentons également l'essentiel des concepts par lesquels nous procédons à l'analyse du régime urbain et des politiques du logement à l'aire métropolitaine de Port-au-Prince (AMP).

2.1 Au-delà des approches par les vulnérabilités dans les politiques du logement

Dans notre revue de littérature, nous avons montré comment le référentiel néolibéral et la théorie du régime urbain offrent un cadre analytique pour saisir l'évolution de la ville contemporaine. Ce cadre semble dépasser les clivages géographiques entre les villes dans la mesure où il témoigne autant de l'hybridité que de la mobilité de l'expérience urbaine (Peck, 2001; Robinson, 2014). Dans cette étude, il nous permettra d'explorer l'orientation des politiques de logement dans le contexte urbain de Port-au-Prince.

En effet, à la différence de plusieurs villes du Sud global, le cas de Port-au-Prince demeure très peu étudié dans les études urbaines. Alors que ce territoire fait partie des premiers espaces à appliquer des réformes urbaines sous l'égide de la Banque mondiale (BM) et du fonds monétaire international (FMI) depuis les années 1980, il existe très peu de recherches sur la transformation de son régime urbain à la suite de la mise en application de ces mesures. L'étude de la trajectoire de ses politiques de logement demeure peu développée dans le champ des connaissances en études urbaines.

Au cours des dernières années, quelques rapports de recherches sur ce territoire traitent de la production urbaine et de la problématique du logement de manière indirecte (Goulet, 2007; Watters, 2012; Etienne, 2018; Darbouze, 2019). Ils priorisent en particulier des approches en

termes de gouvernance²⁸. En dégagant des pistes d'analyse intéressantes, ces études saisissent la trajectoire de la ville à partir des catégories de vulnérabilité, de catastrophe et de précarité. Si cette littérature sur la précarité amène à des pistes d'analyse intéressantes à explorer sur le logement, elle donne très peu d'éléments sur la relation du référentiel néolibéral au régime urbain. Elle n'aide pas à comprendre comment cette relation a affecté les politiques de logements dans l'aire métropolitaine de Port-au-Prince (AMP).

Dans ces études, la grille de lecture, la démarche conceptuelle et méthodologique dominante ne s'inscrivent pas dans une perspective de longue durée. L'intérêt d'une approche de longue durée aide à saisir le processus de construction de l'espace urbain dans sa complexité. Dans le prolongement des travaux de Stone et Elkin, Kantor et al. (1997) ont indiqué que la prise en compte des conditions particulières où évoluent les acteurs urbains est déterminante dans la compréhension des jeux des acteurs et du fonctionnement du marché dans le développement urbain. Dans le contexte urbain de l'AMP, les impacts des mesures de restructuration urbaine s'articulent et s'imbriquent dans des pratiques spatiales inhérentes à la réalité sociohistorique du territoire qui demeurent très peu explorées. Ce déficit est encore plus important concernant les politiques de logement.

Pourtant, comme nous l'avons souligné dans la revue de littérature sur le cas des villes de l'Amérique latine, plusieurs rapports de recherche abordent de manière systématique cette thématique (Leyer, 2015; Molyneux, 2008, Davis et Duren, 2016; Birn et al., 2016). Selon cette littérature, l'expérience néolibérale de ces territoires se caractérise par un long processus de marchandisation du logement dans lequel l'État joue un rôle de facilitateur. Réduit à sa plus simple expression, il intervient pour mieux faciliter l'intégration des mécanismes du marché dans le tissu social (Foucault, 2004).

Dans le domaine des politiques de logement, l'intervention de l'État sert à rendre le secteur attractif au capital privé (Davis et Duren, 2016; Birn et al. 2016). En effet, il utilise des fonds publics pour donner accès au crédit de logement aux ménages à faible revenu. Cette stratégie permet

²⁸ Dans sa thèse sur le régime foncier de Port-au-Prince, Darbouze (2019) a fait ressortir le poids des mesures néolibérales dans la formation urbaine de Port-au-Prince. Il analyse le jeu des acteurs urbains dans la production urbaine post séisme à partir de l'angle du foncier. Il se sert du néolibéralisme comme facteur structurant l'espace et conditionnant le comportement des acteurs. Les autres travaux se limitent à une sociologie des réseaux et des approches par les vulnérabilités sans mesurer l'impact du référentiel néolibéral sur la formation urbaine de Port-au-Prince (Goulet, 2007; Watters, 2012; Etienne, 2018).

l'intégration du capital privé dans des secteurs de logement qui étaient autrefois non rentables (Davis et Duren, 2016; Birn et al. 2016). Elle s'inscrit dans le cadre de la vision selon laquelle, dans une perspective d'efficacité, le marché doit être le meilleur moyen de maximiser l'usage des ressources et d'optimiser la production des biens et services (Brenner et Theodore, 2002; Harvey, 2007).

Sous le signe du référentiel néolibéral, une autre constante caractérise la production de l'environnement urbain en général et des politiques de logement en particulier dans les villes du Sud global. Elle consiste dans le développement de relation de partenariats entre des acteurs publics et privés. Dans le secteur du logement, cette coopération répond à un objectif de croissance économique du territoire (Davis et Duren, 2016; Birn et al. 2016). En ce sens, l'État est relégué au rang de partenaire dans la mise en œuvre des programmes de logement.

Si l'expérience de l'application des mesures néolibérales dans le contexte urbain de l'Amérique latine contraste avec le démantèlement des parcs de logement social en Angleterre ou aux États-Unis (Dansereau et al., 2005; Jacobs et Manzi, 2014; van Kempen et al., 2005), il existe toutefois certains points de convergence au niveau des résultats. Puisqu'en dépit de la différence des territoires, le marché est systématiquement présenté comme le meilleur moyen pour répondre à la demande sociale en logement et les pouvoirs publics se mettent de plus en plus à son service dans la mise en œuvre des programmes de logement (Molyneux, 2008; Copran, 1999; Dias, 2015; Shimbo, 2014; Dansereau et al., 2005; Jacobs et Manzi, 2014; van Kempen et al., 2005).

La variété de ces expériences permet de saisir l'importance du référentiel néolibéral dans la transformation du régime urbain dans le Sud global (et aussi dans le Nord). Elle sert aussi à mettre en évidence comment ce référentiel affecte les politiques de logement dans la durée. Comme le soulignent les études portant sur les villes de l'Amérique latine et certaines villes du Nord global, la différence des contextes urbains donne de nouvelles pistes de compréhension du référentiel néolibéral. Sur le plan théorique, il s'avère intéressant d'explorer cette thématique dans le cas de l'AMP.

Cette étude cherche à voir quelle(s) forme(s) revêt l'expérience néolibérale dans ce contexte urbain, quelle originalité elle présente à travers la trajectoire de ses politiques de logements. Dans quelle mesure leur application transforme-t-elle les pouvoirs locaux, influence-t-elle le jeu des acteurs urbains et le rôle du marché dans la production du logement? Ou du moins, comment le référentiel

néolibéral donne-t-il lieu à un nouveau régime de croissance urbaine à l'aire métropolitaine Port-au-Prince (AMP)?

Eu égard à ce déficit de connaissances sur les politiques de logement à l'aire métropolitaine de Port-au-Prince, cette recherche s'intéresse aux questions de recherche suivantes :

Question principale

Par quels mécanismes le référentiel néolibéral affecte-t-il le régime urbain de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince?

Questions secondaires

- d) Comment le référentiel néolibéral prend-il forme dans le cas de l'Aire métropolitaine de Port-au-Prince de 1994 à 2014?
- e) Comment le référent néolibéral transforme-t-il la composition des acteurs intervenant dans la production du logement?
- f) Dans quelle mesure le référentiel néolibéral affecte-t-il le contenu des politiques de logement de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince?

Hypothèses d'orientation de notre recherche

- a) Au cours du développement contemporain du réseau urbain de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince, l'avènement du référentiel néolibéral prend forme au travers d'un ensemble de mécanismes transnationaux.
- b) Au cours de 1994-2014, le référentiel néolibéral recompose les acteurs locaux à l'échelle du territoire de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince.
- c) Au cours de 1994-2014, le nouveau régime de croissance urbaine donne lieu à de nouveaux discours sur les politiques de logement à l'aire métropolitaine de Port-au-Prince.

2.2 Des politiques du logement à l'aire métropolitaine de Port-au-Prince

Pour mener à bien notre étude, nous priorisons certains aspects de la définition du référentiel néolibéral et du régime urbain pour construire notre cadre d'analyse sur l'évolution des politiques de logement dans l'AMP. Comme nous l'avons développé dans la section théorique précédente, malgré d'innombrables différences, la théorie du régime urbain et le référentiel néolibéral se rejoignent sur plusieurs points. À l'échelle urbaine, ils se caractérisent tous deux par de nouvelles modalités de production de l'espace qui donnent une plus grande place à la fois au marché, aux acteurs privés et aux acteurs de la société civile (Peterson, 1981; Stone, 1989; Brenner et Theodore, 2002, 2003; Harvey, 2007, 1989). Ces modalités se déclinent au travers d'un ensemble d'indicateurs qui s'appliquent à notre objet d'étude.

2.2.1 Marché du logement

Le premier indicateur consiste à faire du marché le meilleur moyen de maximiser l'usage des ressources et d'optimiser la production des biens et services (Brenner et Theodore, 2002; Harvey, 2007). En ce sens, le marché est censé répondre aux besoins sociaux en logement.

Le retrait des financements publics dans la production de logement social se justifie par la logique du marché. Dans « City Limits », Peterson (1981) voit, dans ce déplacement des ressources publiques, une nouvelle modalité de production de la ville. Dans le référentiel néolibéral, le principe de la concurrence est au cœur du développement urbain. Il justifie le financement des projets à l'échelle du territoire. Ce principe de concurrence joue un rôle majeur dans la mise en œuvre des mécanismes de production de logement. Comme le souligne à juste titre Foucault (2004), à l'ère du néolibéralisme, le pouvoir public intervient pour faciliter l'intégration du jeu de la concurrence dans le tissu social là où il est moins développé. Conformément à cette logique, la politique de redistribution sociale est écartée ou tout au moins reléguée au second plan au profit de la croissance économique.

2.2.2 Marchandisation du logement

La dimension de la marchandisation renvoie à ce que Brenner et Theodore (2002) appellent la naturalisation omniprésente de la logique du marché. Dans le cadre du secteur du logement, la logique du marché constitue le moyen de validation de la politique publique. Le logement devient une marchandise qui doit être écoulee par les circuits du marché. Suivant ce fil conducteur, les programmes de logement accordent la priorité au développement des mécanismes du marché en mettant l'accent sur la valeur d'échange au détriment de la valeur d'usage.

2.2.3 Privatisation du logement

Si le principe de la concurrence et la naturalisation du marché participent à définir le référentiel néolibéral, ils n'en constituent pas toutefois ses seules dimensions. Selon plusieurs spécialistes du néolibéralisme dans le développement urbain, la privatisation joue également un rôle de premier plan dans le déploiement du référentiel néolibéral dans le secteur du logement (Brenner et Theodore, 2002; Harvey, 2007). La dimension de privatisation implique que le secteur privé devient le principal producteur du logement. Étant une marchandise, le logement est écoulee sur le marché conformément au principe de l'offre et de la demande. Elle se caractérise par la liberté de choix des individus sur le marché²⁹.

Dans le cadre de notre étude, la privatisation marche de pair avec le droit de la propriété privée du logement, la liberté d'entreprise individuelle et la liberté commerciale du logement. Comme le soulignent Kantor et al., (1997), le fonctionnement du marché et l'interaction des acteurs relèvent de la spécificité de l'environnement institutionnel.

La réduction de l'État et la décentralisation constituent également deux composantes du référentiel néolibéral. Conformément aux principes de la concurrence, la naturalisation des logiques du

²⁹ Ce point fait l'objet de plusieurs rapports de recherches en sciences sociales notamment en études urbaines, mais Harvey l'exprime avec une grande clarté quand il relate que « neoliberalism is in the first instance a theory of political economic practices that proposes that human well-being can best be advanced by liberating individual entrepreneurial freedoms and skills within an institutional framework characterized by strong private property rights, free markets, and free trade » (2007, p 2).

marché et la privatisation, le rôle de l'État se justifie par les besoins du marché. Harvey (2007, p 3) l'a bien résumé en ces termes:

The role of the state is to create and preserve an institutional framework appropriate to such practices. The state has to guarantee, for example, the quality and integrity of money. It must also set up those military, defence, police and legal structures and functions required to secure private property rights and to guarantee, by force, if need be, the proper functioning of markets.

Cette logique de réduction de l'État marche de pair avec la décentralisation. Celle-ci prend forme à travers un double prisme : le premier renvoie à la délégation des compétences aux autorités locales. Selon plusieurs chercheurs, les villes jouissent d'un plus grand leadership dans le cadre du développement du territoire (Peck, 2001; Harvey, 1989; Le Galès, 1994). Le second s'inscrit dans la logique de participation des composantes de la société civile dans la prise de décision sur l'organisation du territoire urbain (Elkin, 1987; Stone, 1989; Kantor et al., 1997). Suivant cette dynamique, l'État tend à devenir un acteur parmi d'autres dans l'orientation des programmes de logement.

2.2.4 Partenariats dans la formation urbaine

L'organisation urbaine se caractérise par la mise en relation des acteurs publics et privés pour la mise en œuvre de l'action publique (Stone, 1989; Elkin, 1987). Loin d'être une force d'imposition, le pouvoir politique devient une capacité de tisser des liens entre des partenaires. C'est en ce sens que les chercheurs du régime urbain parlent de pouvoir de (*power to*) qui s'oppose au pouvoir sur (*power over*) (Stone, 1989; Elkin, 1987).

Nous priorisons l'approche selon laquelle le partenariat correspond aux différentes composantes de la société civile. Il ne se limite pas au monde des affaires, quoique celui-ci peut se révéler plus influent dans certains contextes urbains (Stone, 1989; 2005). Le thème "partenariat" consiste à la mise en relation des partenaires ou des groupes de partenaires pour gouverner le territoire. Cette mise en relation porte le nom de coopération ou de coordination des partenaires (Stone, 1989; 2005). L'analyse de l'environnement institutionnel permet de comprendre le mode d'interaction des acteurs dans le cadre du développement urbain (Kantor al., 1997). Dans le cas de Port-au-

Prince, l'agentivité des pauvres urbains semble prépondérante dans la fabrique urbaine (Goulet, 2006; Pierre, 2012, Watters, 2012).

En somme, les composantes susmentionnées constituent l'ensemble des indicateurs du référentiel néolibéral et de la théorie du régime urbain. Leur liaison est significative et le régime urbain peut s'apparenter à une forme d'opérationnalisation du référentiel néolibéral. Comme nous l'avons développée dans la section théorique de notre recherche, l'approche de Stone (1989) du « régime urbain » témoigne de cette articulation lorsqu'elle définit le développement urbain comme « *the informal arrangements by which public bodies and private interests function together in order to be able to make and carry out governing decision* » (Stone 1989, p. 6). Elle sous-entend que la production urbaine relève des arrangements entre les forces du marché et le pouvoir politique.

Comme le schéma (fig. 1) ci-dessous l'indique, notre cadre d'analyse se compose des indicateurs de privatisation de logements, de marchandisation de logements, de réseaux de partenaires, de coordination et de coopération entre des acteurs de la ville.

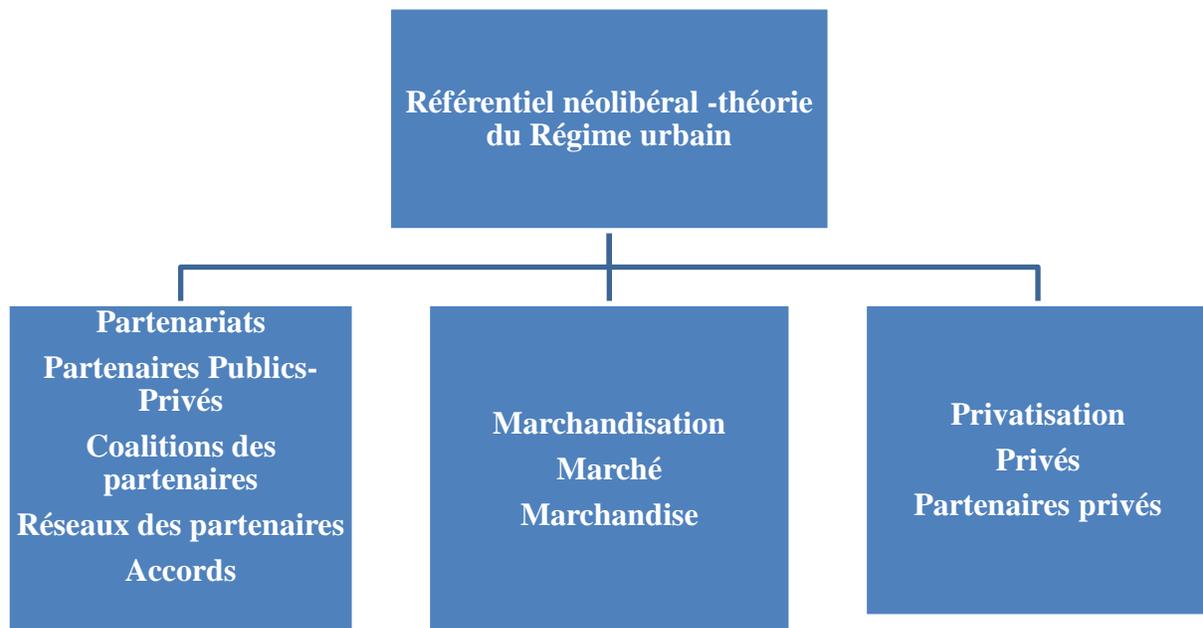


Figure 2.1 : La grille d'analyse sur les politiques de logements à Port-au-Prince

Sources: Stone (1989); 2005; Kantor et al. (1997); Harvey (1989; 2010); Peck (2001)

Ces indicateurs constituent une grille d'analyse par laquelle nous traiterons les données relatives aux politiques de logement dans le contexte de l'AMP. Ils aideront aussi à montrer la trajectoire des politiques de logement et la transformation du régime urbain au cours de notre période d'étude.

CHAPITRE 3 : DÉMARCHE MÉTHODOLOGIQUE

Dans ce chapitre, nous traitons de plusieurs aspects de notre démarche méthodologique : d'une part, nous mettons en lumière le choix de nos outils par lesquels nous procédons à la collecte des données; d'autre nous précisons notre positionnement épistémologique. Après l'exposition des outils, nous présentons notre terrain d'étude, l'aire métropolitaine de Port-au-Prince (AMP), et les principaux acteurs intervenant dans le processus du développement urbain.

3.1 Choix d'outils méthodologiques

Dans le cadre de cette recherche, nous nous inscrivons dans le cadre de la démarche compréhensive. Selon Gonthier (2004, p 53), celle-ci « se caractérise par la recomposition du sens d'une activité ». Dans le cadre de cette approche, l'activité se définit comme la conduite que le sujet investit d'une signification. Par rapport aux phénomènes sociaux, il importe de chercher à comprendre, à interpréter. Pour Gonthier (2004, p 53), « comprendre veut dire retourner au processus de production du sens ».

Dans le cas de notre étude sur l'aire métropolitaine de Port-au-Prince, nous cherchons à interpréter, à comprendre les dynamiques de production urbaine tant à l'échelle locale que globale. En considérant les projets de logement implémentés au cours de la période 1994-2014, nous mettons en lumière la nature du régime urbain de Port-au-Prince en analysant l'incidence du référentiel néolibéral sur le contenu des projets de logement. Ce faisant, nous essayons de faire ressortir comment ce cas d'étude contribue à révéler d'autres aspects du référentiel néolibéral à l'échelle urbaine. Sur le plan épistémologique, notre recherche s'inscrit dans une perspective qualitative. Cela veut dire que nous partons de l'idée que le point de vue des acteurs fait partie du processus de construction de la réalité urbaine. En ce sens, il s'avère nécessaire de prendre en compte leur interprétation. Comme le fait remarquer Gonthier (2004), dans le sillage théorique de Weber, il y a une relation de circularité entre les concepts de compréhension, d'interprétation et d'explication de l'activité sociale. Il a également souligné que, d'un côté, « comprendre une activité sociale, c'est comprendre le sens qui est subjectivement visé »; d'autre part, interpréter une activité sociale, c'est

« l'interpréter sous certaines conditions de rationalité préalablement posées » (Gonthier, 2004, p 36-37).

Nous nous servons de notre grille d'analyse pour interpréter les données collectées sur le régime urbain et les projets de logements à l'aire métropolitaine de Port-au-Prince. Nous cherchons à documenter l'évolution des projets de logements, les actions des acteurs publics, privés et internationaux impliqués dans le développement urbain. Cela signifie que nous considérons les acteurs locaux aussi bien que les acteurs internationaux qui produisent des connaissances relatives à leurs expériences dans le secteur du logement. De ce fait, la prise en compte des points de vue, des discours des acteurs constitue un élément important dans notre travail, visant à comprendre l'incidence du référentiel néolibéral dans les projets de logement résidentiel en particulier, et le régime urbain de Port-au-Prince en général. Comme le soutient Creswell (2014), la prise en compte de la complexité des discours et des points de vue constitue un facteur important de la quête de connaissance. Les résultats de notre recherche sont une interprétation de l'opinion des acteurs. En effet, celle-ci est également filtrée par notre interprétation (Merriam, 1998).

Signalons enfin que notre travail fait partie des études en sciences sociales qui octroient une fonction importante aux discours et aux points de vue des parties prenantes. Ce positionnement épistémologique s'accorde à l'idée de Fortin (2010, p 268) selon laquelle la recherche tend vers « une connaissance intériorisée des dilemmes et des enjeux auxquels les acteurs font face ». Les phénomènes urbains sont complexes. Pour saisir les méandres du régime urbain de Port-au-Prince et du secteur du logement, nous mobilisons plusieurs instruments méthodologiques, dont la recherche documentaire et l'entrevue semi-dirigée, de manière à appréhender en profondeur notre objet d'étude.

3.2 Orientation de la recherche sur l'aire métropolitaine de Port-au-Prince

Dans la littérature scientifique, l'étude de cas fait partie intégrante des approches pertinentes de production de connaissance. Sur le plan conceptuel, un cas renvoie à « un phénomène contemporain, dans son contexte réel, surtout quand les frontières entre ce phénomène et le

contexte ne sont pas claires et que le chercheur a peu de contrôle et sur le phénomène et sur le contexte » (Yin, 2002, p. 13). Par ailleurs, l'étude de cas constitue à proprement parler « une enquête empirique » dans laquelle le chercheur essaie de répondre au comment ou au pourquoi du phénomène qui est soumis à l'étude (Yin, 2002). Cela permet de voir qu'elle comporte un ensemble de caractéristiques propres. Selon Merriam (1998), celles-ci peuvent se résumer en deux parties distinctes. La première partie correspond au fait que l'étude de cas est particulariste en ce sens qu'elle traite d'une réalité spécifique. Dans le cas de notre recherche, il est question de mettre en lumière l'influence du référentiel néolibéral dans le développement du régime urbain de Port-au-Prince et dans l'orientation des projets de logement. Il s'agit moins d'aborder le phénomène « néolibéralisme » de façon abstraite que d'étudier, de documenter les formes de sa manifestation dans le contexte urbain spécifique d'un pays du Sud global qui se démarque, par son histoire, sa situation de dépendance économique et politique, au sein des pays du Sud global et des pays communément désignés par le terme d'émergents³⁰.

L'autre dimension de l'étude de cas renvoie à son aspect descriptif puisqu'elle permet de donner une description pertinente du phénomène à l'étude (Merriam, 1998). Dans notre travail, il est question de décrire le régime urbain de Port-au-Prince sous l'effet des forces du néolibéralisme. Cette description détaillée du régime urbain de Port-au-Prince sert à cerner la trajectoire des projets de logement urbain tout au long de notre période d'étude. À cet effet, il s'agit d'arriver à une compréhension nouvelle de la spatialisation du référentiel néolibéral.

³⁰ Dans la littérature sur le régime urbain des pays du Sud global, il y a un biais consistant à les considérer comme un tout homogène. Nous avons amplement souligné cet enjeu dans la partie I de notre travail. À ce stade, il importe de situer le cas du régime urbain de Port-au-Prince dans le Sud global qui se différencie de ceux des pays dits émergents. Ce point est d'autant plus important qu'une partie des travaux scientifiques en études urbaines est consacrée aux régimes urbains des pays dits émergents.

3.2.1 Méthodes de collecte de données sur la formation urbaine de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince

La collecte des données est orientée par notre question et nos hypothèses de recherche. Il s'agit pour nous de réunir les données nécessaires à valider ou infirmer nos hypothèses et répondre à notre question de recherche. Cette stratégie nous a permis de rassembler des données relatives aux mécanismes de transfert des politiques urbaines dans le cas de Port-au-Prince. À cet effet, nous avons eu le souci de trouver des données pertinentes dans le domaine du logement. Cela veut dire que nous avons cherché, dans la mesure du possible, à documenter dans le contexte urbain de Port-au-Prince le processus de néolibéralisation des politiques de logement.

Soulignons que pour mener à bien cette collecte d'informations, nous avons considéré une double stratégie : la première s'est intéressée à l'orientation du contenu des discours sur les politiques de logement; la seconde a pris en compte l'expérience de programmes de logement mis en œuvre par des acteurs locaux et internationaux. Ces programmes sont choisis en fonction de la périodisation de notre recherche. Ils sont regroupés en deux catégories : la première correspond aux programmes appliqués entre 1994 et 2010; la seconde prend en compte les initiatives de projets de logement mis en œuvre entre 2010 et 2014. Cette seconde partie correspond à la période postérieure au tremblement de terre de 2010. Comme l'indique le tableau 3.1 ci-dessous, dans l'ensemble, six (6) projets de logements implémentés au cours de la période considérée nous servent de base empirique : le Projet de logement Zoranje-Fleuriot-Corail initié à la fin des années 1990, le Projet de Quartier 2004, le projet Expo-Habitat en 2011, le Projet 16/6 en 2011, le Projet 400/100 en 2012 et le Projet Village Casimir en 2014.

3.1 Tableau sur les projets de logements 1994-2014

Projets	Zoranje-Fleuriot-Corail	Quartier 2004	Expo-Habitat	16/6	400/100	Village Casimir
Emplacements	Fleuriot du Cul-de-Sac/Cité Soleil/Croix-des-Bouquets	La Saline (à Port-au-Prince)	Cité Soleil /Croix-des-Bouquets	Delmas, Port-au-Prince et Pétion-Ville	Zoranje (à Cité Soleil/Croix-des-Bouquets)	Morne-à-Cabri
Unités de logement	698	228	64 modèles d'unités	1 100	400	3 000
Date de complétion	1997-2009	2003	2011	2013	Février 2012	Mai 2013
Budgets	1 million dollars (phase initiale)	81 millions gourdes	1,2 million 500 000 dollars	78 millions dollars	30 millions dollars	49 millions dollars

Source : données compilées par l'auteur

En outre, notre stratégie nous a amené à choisir des outils de collecte conformément à la nature de notre objet d'étude. L'analyse des projets de logement et des discours des parties prenantes du régime urbain a été nécessaire à la compréhension de l'objet d'étude. La recherche documentaire et les entretiens semi-dirigés nous ont servi d'outils pour collecter le maximum d'information sur notre objet d'étude.

3.2.1.1 Exploration des données documentaires sur l'aire métropolitaine de Port-au-Prince

La collecte de données sur le terrain a pris une tournure particulière dans le contexte spécifique de la pandémie mondiale de la COVID-19. Débutée en automne 2019 en Asie, celle-ci s'est étendue en Europe, en Amérique du Nord au cours du printemps 2020. Notre terrain de recherche, Port-au-Prince, a été touché par la pandémie au cours de l'été 2020. Les restrictions de voyage et les mesures de confinement sévères nous ont amené à revoir notre protocole de collecte de données. Notre séjour sur le terrain à l'aire métropolitaine de Port-au-Prince (AMP) qui avait été initialement programmé pour la période entre le 1^{er} juin 2020 et le 25 septembre 2020 a été annulé. Nous avons été contraints de faire preuve d'imagination pour trouver une stratégie alternative au contact immédiat de notre terrain de recherche. En lieu et place du séjour de recherche sur le terrain, nous avons mobilisé les innovations technologiques dans le domaine des communications pour contacter les parties prenantes du régime urbain de Port-au-Prince. En dépit des contraintes de mobilité, cela nous a permis d'avoir accès à un ensemble de documents nécessaires afin de valider ou infirmer nos hypothèses et à répondre à notre question de recherche. Nous en précisons le contenu et l'origine dans les prochains paragraphes.

Soulignons que la recherche documentaire a constitué l'un des principaux outils de collecte de données sur notre cas d'étude. Elle a couvert un large spectre de documentation dans lequel nous avons retrouvé différents types de documents. Il s'agit à la fois de rapports, d'articles de presse, de plans, de projets d'aménagement, de projets de logement, etc. Cette diversité de documents est produite par des organismes locaux et internationaux qui sont intervenus dans le secteur du logement dans l'AMP. Elle a concerné également des documents législatifs sur la politique de logement adoptés par les autorités politiques.

La variété de ces documents nous a donné accès à la vision des acteurs locaux et internationaux de la fabrique urbaine, elle a permis aussi de prendre connaissance des données sur l'évolution des politiques de logement mises en œuvre au cours de notre période d'étude. De ce fait, ces documents nous ont fourni des données pertinentes sur la composition des acteurs institutionnels et l'orientation des programmes de logement.

Pour mener à bien l'enquête, nous avons procédé, d'abord, à la consultation des centres de documentation de référence sur Haïti à Montréal, dont le centre international de documentation et d'information haïtienne (CIDIHCA)³¹, les rayons consacrés à Haïti dans la Grande Bibliothèque³² et les bases de données des bibliothèques universitaires du Québec. Nous y avons trouvé des travaux réalisés par des agences canadiennes intervenant dans le champ de l'urbain en Haïti en général et dans plusieurs quartiers résidentiels de Port-au-Prince, en particulier.

Étant physiquement loin de Port-au-Prince, notre terrain d'étude, nous n'avons pas pu nous rendre dans les locaux des organismes de documentation de référence tels que la Bibliothèque nationale d'Haïti (BNH)³³ et la Bibliothèque haïtienne des frères de l'instruction chrétienne (BHFIC)³⁴. Le premier est une bibliothèque ouverte au grand public alors que la BHFIC est un centre de documentation spécialisé à accès restreint pour les chercheurs et le monde universitaire. Ces bibliothèques ne sont pas accessibles en ligne. L'essentiel de leur documentation est en version papier. Par conséquent, il est devenu nécessaire d'être sur place pour consulter leur fonds documentaire.

Pour réduire les effets du problème d'accès à ces centres de documentation, nous avons mobilisé notre connaissance du terrain. Nous avons contacté des personnes sur place à Port-au-Prince, non seulement pour vérifier la disponibilité des documents, mais aussi pour nous permettre d'y avoir accès, soit en les numérisant ou en les photographiant, pour ensuite nous les envoyer par courriel ou par la poste. Cette stratégie nous a certes permis de rassembler un certain nombre de documents, mais elle n'est pas sans conséquence sur notre recherche. Pour coordonner ces contacts, il nous a fallu prolonger considérablement la durée de la période de collecte de données. Planifiée antérieurement pour quatre (4) mois, celle-ci s'est étendue pratiquement sur douze (12) mois. Cela implique que le temps alloué à la collecte s'est multiplié par trois (3). De surcroît, les frais de

³¹ https://www.cidihca.com/docuref_cons.php

³² https://www.banq.qc.ca/techno/recherche/rms.html?q=haiti&lang=lang_fr&selectRecherche=on

³³ <https://dloc.com/ibnh?!=fr&l=fr>

³⁴ <https://www.haitiprovincefic.com/maisons-et-oeuvres/biblioth%C3%A8que-ha%C3%AFtienne/>

reproduction des documents ont explosé. Par rapport à ces difficultés, nous n'avons pas pu réunir de manière exhaustive l'ensemble des documents sur l'influence du référentiel néolibéral sur les politiques du logement sur le développement de l'AMP. En révisant nos ambitions, nous nous sommes contentés d'accumuler l'essentiel des documents pertinents à valider nos hypothèses et répondre à notre question de recherche.

La BNH³⁵ et la BHFIC disposent des archives de la ville. Nous y avons trouvé les documents produits par l'Entreprise Publique de Promotion de Logements Sociaux (EPPLS) qui est l'un des plus anciens organismes publics intervenant dans le secteur du logement. Nous y avons trouvé également ceux du Ministère des Travaux publics, Transports et Communication (MTPTC), du Ministère des Affaires Sociales (MAS), et de l'Unité de Construction de Logements et de Bâtiments Publics (UCLBP). Élaborés par l'administration publique haïtienne, ces documents nous ont aidé à mieux cerner les contours de notre objet de recherche. Les données collectées ont contribué, en partie, à vérifier ou infirmer les hypothèses relatives à l'incidence de la transformation du régime urbain sur les politiques de logement et sur la recomposition des acteurs locaux sous l'influence du référentiel néolibéral au cours de la période 1994-2014.

L'essentiel de ces documents est accessible en support papier dans les bibliothèques citées. Toutefois, les documents les plus récents sont aussi accessibles sur les sites internet respectifs des différents organismes publics. Comme notre problématique couvre la période 1994-2014, nous combinons les deux stratégies de collecte³⁶. Nous avons recensé les documents à la fois dans les bibliothèques et en ligne. Soulignons que dans le cas des bibliothèques en ligne, certaines difficultés inhérentes au contexte spécifique de Port-au-Prince ont surgi. En effet, il s'agit d'un aspect particulier de la situation de dépendance du pays³⁷. Le financement public est très faiblement alloué à la production et la conservation des données documentaires sur le développement urbain.

³⁵ <https://dloc.com/ibnh?l=fr&l=fr>

³⁶ Avec la pandémie de la covid-19, nous nous limitons en priorité à la consultation des bases de données disponibles en attendant que nous ayons accès aux archives papier dans le cadre de notre recherche documentaire.

³⁷ Pour avoir de plus amples informations sur la situation de dépendance d'Haïti en général et du régime urbain de Port-au-Prince, voir les publications suivantes : Sauveur Pierre Etienne (1997); Lucien Georges Eddy (2018). Renel Exentus (2022).

Les programmes de financement de la numérisation des documents sont financés dans le cadre de programmes de coopération de l'État avec des bailleurs de fonds internationaux. Le fonctionnement de la plateforme numérique de ces bibliothèques dépend du renouvellement souvent aléatoire de ces contrats de financement. C'est le cas par exemple de la bibliothèque numérique du Comité interministériel d'aménagement du territoire (CIAT) qui a réuni un important fonds documentaire sur l'urbanisme, l'aménagement du territoire et les politiques de logement dans le pays. Au cours de notre processus de collecte, nous avons appris que l'accès à son site risquait d'être bloqué à n'importe quel moment parce que les bailleurs de fonds ne renouvelaient pas le financement pour son budget de maintenance et de fonctionnement. Pour réduire les effets d'un tel obstacle, nous avons dû nous dépêcher de télécharger et de conserver en version PDF, dans la mesure du possible, les documents et matériaux nécessaires à notre travail.

Loin d'être un élément anodin, cette précarité constitue un facteur récurrent dans la production et la conservation des données sur le développement urbain dans le pays³⁸. Après le tremblement de terre, le site de la Commission intérimaire pour la reconstruction d'Haïti (CIRH) a été l'une des plus importantes bases de données sur l'orientation de la reconstruction de la ville de Port-au-Prince. À cheval sur le local et l'international, la CIRH a assuré parallèlement la gestion et le financement du processus de reconstruction post séisme (Bourjolly, 2020). En dépit de son importance, nous n'avons pas pu consulter sa base de données dans le cadre de notre collecte de données. Comme dans le cas de la bibliothèque numérique du CIAT, les financements de bailleurs internationaux alloués à sa maintenance et sa gestion n'ont pas été reconduits en 2012 (Bourjolly, 2020). Depuis lors, le site de CIRH est inactif. Pour pallier ces inconvénients, nous avons dû recourir à des stratégies alternatives de collecte d'information consistant à consulter les publications des anciens acteurs de la CIRH. En effet, ces stratégies nous ont éloigné certes de l'accès à l'exhaustivité des données sur notre objet d'étude, mais elles ont permis de trouver au moins certaines données pertinentes sur les projets de logements après le tremblement de terre de 2010.

³⁸ Plusieurs études dont celles de Goulet (2006); de Darbouze (2019) soulignent le problème de production et conservation de données dans le contexte urbain de Port-au-Prince.

En dépit de nombreuses contraintes inhérentes à notre terrain d'étude et le contexte mondial de pandémie, nous avons pu accumuler un nombre important de documents, dont des documents officiels sur le régime urbain de Port-au-Prince. Certes, il ne nous a pas été possible de trouver les documents complets des projets de logement, nous sommes parvenus à les reconstituer à travers les publications des officiels dans la presse et à travers les rapports des agences publiques de logement. Le tableau ci-après résume les types de documents consultés et leur source.

Tableau 3.2 Type des documents officiels consultés

Source	Document officiel
Ministère de la Planification et de la Coopération Externe (MPCE); ministère des Travaux publics, Transports et Communications (MTPTC);	Plan de développement de Port-au-Prince et de sa région métropolitaine, Volume I, 1976; Principes, règlements et outils opérationnels de la législation haïtienne sur le développement urbain; Plan directeur d'urbanisme de Port-au-Prince-Politique d'habitat, septembre 1989; Haïti, évaluation du secteur de l'habitat social, 1980.
EPPLS; UCLBP; CIAT	Politique nationale logement et habitat (PNLH, 2013); Loi créant l'EPPLS; Schéma d'aménagement, diagnostic et image à long terme, 1981
Mairie de Port-au-Prince	Esquisse de schéma d'aménagement pour la zone métropolitaine de Port-au-Prince, avril 2013; Lois et règlements d'urbanisme, synthèse des textes législatifs et réglementaires de l'urbanisme en vigueur en Haïti, 2013; Centre ancien de la ville de Port-au-Prince, Cahier réglementaire annoté, 2013

Source : données compilées par l'auteur

Nous avons consulté plusieurs journaux locaux, dont le Nouvelliste, Alterpresse, Le National. Ces journaux ont constitué une source précieuse d'information pour notre recherche. Étant l'un des principaux espaces où les pouvoirs publics et les agences internationales publient leur projet de logement, les journaux nous ont permis non seulement de prendre connaissance de ces initiatives sur la ville, mais également de saisir l'orientation des discours qui les accompagnent. L'analyse du contenu des discours a eu un grand intérêt dans notre projet, puisque l'une des hypothèses de notre recherche est portée sur l'orientation des discours accompagnant les projets de logement urbain.

Le journal « Le Nouvelliste » constitue le plus ancien quotidien du pays. Il dispose d'une version numérique depuis le début de la décennie 2000³⁹. Pour les articles antérieurs à cette période, nous avons dû consulter la version papier du journal. Dans le cadre de notre mémoire de maîtrise, nous avons travaillé sur les articles des journaux. De ce fait, nous avons déjà archivé les différents articles traitant des projets de logement et du régime urbain de la région de Port-au-Prince. Nous avons consulté la version numérique des autres journaux dont le journal Le National, le journal « Alterpresse » et les sites des stations de radio et de télévision. De surcroît, nous avons inventorié également les articles publiés dans les journaux internationaux sur la question des logements à Port-au-Prince. Avec l'implication des agences transnationales dans le secteur de l'urbain en général et du logement en particulier, les journaux internationaux constituent une source précieuse de données sur les politiques et les programmes de logement de l'AMP⁴⁰. Nous avons inventorié, à partir de mots-clés, les articles de journaux locaux et internationaux qui ont traité de l'évolution du logement l'AMP au cours de notre période d'étude.

Une fois recensé, nous nous sommes servis de ce fonds documentaire pour avoir une compréhension complémentaire sur le contenu des projets de logement, l'orientation des politiques de logement et déceler la nature du régime urbain de Port-au-Prince. Associées à d'autres sources de documentation, ces données nous ont aidé à mieux creuser notre problématique de recherche.

3.2.1.2 Des documents issus d'organismes internationaux

Les agences internationales sont nombreuses à intervenir en Haïti. Comme le soulignent les travaux de plusieurs chercheurs, elles prennent des formes d'agences transnationales, d'institutions internationales, d'ONG (Étienne, 1997; Doura, 2003; Darbouze, 2019). Depuis les années 1980, elles jouent un rôle non négligeable dans le domaine de la production urbaine en Haïti. Elles produisent un nombre considérable de rapports, de plans d'aménagement du territoire, de programmes dans le secteur du logement et du développement urbain. Elles participent à

³⁹ Fondé en 1898, Le Nouvelliste est un quotidien haïtien de langue française. Il est publié à Port-au-Prince

⁴⁰ À titre d'exemples, nous avons consulté les articles du journal Le Devoir, La Presse, New-York times, Le Monde, Libération sur le régime urbain de Port-au-Prince.

l'accompagnement des habitants des quartiers informels. L'inventaire et la consultation de ces documents sont d'une importance non négligeable pour la compréhension de notre objet d'étude, ils ont contribué également à saisir la composition du régime urbain de Port-au-Prince à partir de l'échelle des acteurs internationaux. Ces documents ont servi également à mettre en lumière l'interaction des acteurs locaux dans la mise en œuvre des politiques de logement à Port-au-Prince. En outre, ils mettent en lumière les mécanismes de transfert de politiques dans le domaine du développement urbain et du logement.

Tableau 3.3 : Les documents des agences internationales

Année/agences	FMI	ONU	ONU- Habitat	Banque Mondiale	Coopération bilatérale Haïti/États- Unis	Coopération multilatérale/Haïti
1980-1990				1987	CBI, PL-180	
1990-2000			Habitat II	Haiti: challenge of poverty reduction 1998 Évaluation des dépenses publiques		EERP, 1994
2000-2010		Poverty Reduction and Growth Facility (PRGF) FMI, 2006 Rapport Collier, 2009				CCI DNSCRP
2010-2014						DSNCRP II

Sources : Données compilées par l'auteur

Dans le cas de Port-au-Prince, l'analyse de ces documents est d'autant plus importante pour comprendre l'orientation des politiques et des programmes de logement que le pays a une longue histoire de coopération avec les agences multilatérales⁴¹.

Ces documents sont produits, par exemple, par des institutions comme la Banque mondiale (BM), le Fonds monétaire international (FMI), l'Organisation des États américains (OEA), les

⁴¹ Le tissu urbain du pays a été en grande partie marqué par l'influence extérieure. Après les politiques de centralisation de l'occupation américaine qui ont fait de Port-au-Prince le plus grand centre urbain du pays, la coopération internationale a pris le relais dans le domaine de l'aménagement du territoire, l'orientation des politiques et de programmes de logements. Pour avoir plus de précision, voir la deuxième partie de notre thèse.

Programmes des Nations-Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat), l'Agence des États-Unis pour le développement international (USAID), la Banque interaméricaine de développement (BID). Ils sont en général disponibles en ligne via internet. Pour y accéder, nous avons consulté respectivement le site internet de chacun de ces organismes transnationaux.

3.2.1.3 Exploration des discours des acteurs intervenant dans le secteur du logement

Nous reconnaissons que les plans d'urbanisme, les programmes d'aménagement et les politiques nous permettent d'avoir une certaine connaissance du développement urbain. Toutefois, celle-ci semble limitée au point de vue de certaines institutions. Elle ne reflète pas la pluralité des acteurs. Le choix de l'entretien semi-dirigé a été fait dans l'objectif d'aller plus loin puisqu'il permet de collecter des données venant de plusieurs groupes d'acteurs. En interviewant des acteurs aux intérêts parfois opposés, il est possible de mieux comprendre les dynamiques et jeux d'acteurs. Comme dans la théorie du régime urbain, les acteurs défendent généralement des intérêts opposés (Elkin, 1987). Il s'avère nécessaire de mobiliser des outils méthodologiques permettant de prendre en compte la diversité des acteurs impliqués dans le développement urbain et les politiques de logement. Partant des complexités inhérentes aux dynamiques urbaines, un simple processus de collecte de données documentaires pouvait se révéler contre-productif pour trouver les données nécessaires pour répondre à notre question de recherche et valider ou infirmer nos hypothèses de recherche. Le choix de l'entretien a l'avantage de permettre de considérer le positionnement d'une pluralité d'acteurs intervenant dans la production urbaine. C'est ce qui explique que nous sommes partis de l'approche de Blanchet et Gotman (2010, p. 19) selon laquelle

S'entretenir avec quelqu'un est davantage encore que questionner, une expérience, un événement singulier, que l'on peut maîtriser, coder, standardiser, professionnaliser, gérer, refroidir à souhait, mais qui comporte toujours un certain nombre d'inconnues (et donc de risques) inhérents au fait qu'il s'agit d'un processus interlocutoire, et non pas simplement d'un prélèvement d'information.

À la différence de l'administration du questionnaire, l'entretien semi-dirigé se caractérise par une certaine flexibilité (Savoie-Zarjc, 2003). Il donne la possibilité de rebondir. Lors de notre processus d'entretien, il ne nous a pas été nécessaire de suivre un protocole linéaire et strict. Nous avons été en mesure de faire des ajustements tout au long du processus. Notre répondant a eu la liberté d'expliquer sa pensée, d'illustrer sans qu'il soit contraint de suivre un ordre rigide préétabli. Nous avons eu aussi la possibilité de le relancer de manière à l'amener à retourner sur certains éléments, à compléter sa réflexion. Cette ouverture a présenté un grand intérêt pour notre travail sur Port-au-Prince puisqu'elle nous a donné la possibilité de saisir la problématique suivant un prisme nouveau. Comme nous l'avons signalé plus haut, les sources documentaires sur notre objet d'étude, bien qu'assez étendues, demeurent limitées sur certains aspects du développement urbain et résidentiel de l'AMP. Le déficit des données se révèle une réalité avec laquelle tout chercheur travaillant sur le réseau urbain de Port-au-Prince doit composer. La flexibilité des entrevues semi-dirigées a eu l'avantage de donner accès à des données complémentaires. Par ailleurs, elle a eu une portée enrichissante pour notre recherche dans la mesure où nous cherchons à recueillir le maximum d'information sur les différents thèmes abordés avec des acteurs variés durant l'entretien. Nos entretiens ont présenté également un autre intérêt puisqu'ils se sont inscrits dans une perspective historique. Ils ont fait appel à la mémoire des acteurs dans la mesure où il a été question de restituer l'expérience de conception des programmes de logement, de leur gestion, de l'expérience de coopération des acteurs locaux dans le contexte urbain de l'AMP. Les interviewé.es ont été des acteurs qui ont fait l'expérience soit de conception, soit d'interaction avec les coopérants internationaux dans le domaine du logement, soit de mise en œuvre des politiques de logement entre 1994 et 2014. En outre, l'agentivité des pauvres urbains qui a pris des formes multiples, dont des comités de quartiers, réseaux d'associations de résidents de quartiers, dans la fabrique urbaine est prise en compte également dans ces entretiens. Ces interviewés issus des organisations intervenant dans le secteur du logement ont eu à parler de leur expérience des programmes de logement au cours de notre période d'étude. En se basant sur leur connaissance du secteur, ils ont aussi partagé leur point de vue sur la trajectoire des politiques et programmes de logement. À la différence des gestionnaires et concepteurs des programmes, ces interviewés sont intervenus d'un autre lieu. Ils sont porteurs du point de vue des bénéficiaires et des défenseurs des bénéficiaires des programmes de logement. En considérant le point de vue d'une variété d'acteurs du secteur du

logement, nous avons eu l'occasion de récolter des données enrichissantes pour plus ou moins pallier le déficit de données documentaires inhérent à notre objet d'étude.

En dépit de ses avantages pour la cueillette des données, l'entretien semi-dirigé a aussi eu certaines limites à la fois dans le domaine méthodologique et épistémologique. Il s'est réalisé dans une temporalité spécifique alors que, comme le font remarquer Blanchet et al. (2000), le chercheur et l'interviewé se trouvent dans leur ici et maintenant. Dans ce travail, cela a permis de prendre en compte le problème de la restitution des propos recueillis. Nous avons pris des précautions pour nous assurer du respect des propos de l'interviewé dans notre rapport de recherche.

Par ailleurs, nous avons pris des dispositions pour réduire les risques de biais dans l'usage de l'entretien. C'est le cas par exemple des biais inhérents aux participant.es. L'état des connaissances sur cette approche de collecte d'information reconnaît que les participant.es peuvent, dans certains cas, faire de la rétention d'information ou communiquer des informations approximatives (Blanchet et al., 2000). Dans le cas de notre travail sur Port-au-Prince, ce risque de biais s'est posé avec une grande acuité puisque les entrevues ont été menées de façon virtuelle par le biais de plateformes numériques. Nous n'avons pas eu la possibilité de réaliser les entretiens en face à face. Nous avons reconnu le fait qu'il a été difficile de mesurer tous les risques de biais que cette façon de procéder pouvait entraîner. Toutefois, nous avons pris des dispositions pour les minimiser le plus possible. La variation des sources de collecte fait partie de la stratégie, elle est renforcée par la triangulation des données recueillies avec la littérature scientifique. Nous avons méticuleusement appliqué ces précautions tout au long de notre processus de collecte et de traitement des données recensées pendant notre terrain dans l'objectif de réduire les risques de biais inhérents aux outils de collecte et aux participant.es sur les résultats de notre étude.

3.2 Administration des questions de l'entrevue

Lors de notre terrain, nous avons appliqué notre protocole de recherche dans lequel il y a plusieurs outils. D'une part, un guide d'entretien nous a servi d'aide-mémoire pour nous assurer que nous avons abordé tous les thèmes de notre objet d'étude (Savoie-Jarc, 2003). D'autre part, les thèmes

de l’entrevue sont issus de notre cadre analytique. En effet, celui-ci est élaboré à partir des thématiques tirées du cadre opératoire que nous avons décrit plus haut. Nous y avons identifié les catégories par lesquelles nous avons analysé le régime urbain de la région de Port-au-Prince. Comme le montre le tableau ci-après, les catégories ont permis d’opérationnaliser dans le cas étudié les concepts de notre recherche. Étant donné que nous les avons amplement développés dans le chapitre 2, nous nous contentons, à ce stade, de rappeler sommairement qu’il s’agit de la privatisation du logement, de la primauté du marché, du retrait de l’État, de la décentralisation, du réseau de partenariat, et de la coordination des partenaires urbains.

Tableau 3.4 Tableau des concepts et leurs dimensions

	Référentiel néolibéral	Régime urbain	Informalisation/informel
Privatisation du logement	+	+	-
Marchandisation	+	+	-
Retrait de l’État	+	+	+
Partenariat	+	+	+
Décentralisation	+	+	-

Sources : auteur

Comme il est indiqué dans notre question de recherche, le guide d’entretien a regroupé les aspects relatifs à l’évolution du contenu et les objectifs des projets de logement au cours de notre période d’étude. Il nous a aidé à collecter des données sur le contenu des programmes de logement et l’interaction des acteurs publics et privés dans le secteur du logement dans l’AMP.

Pour recueillir des informations pertinentes relatives à la transformation du régime urbain de Port-au-Prince, nous avons adapté le guide en fonction de l’organisation des pouvoirs locaux. Les acteurs municipaux, les organismes publics et privés de logement sont considérés dans ce processus de collecte de données. Ce guide d’entretien est appliqué aux différents acteurs intervenant dans le secteur du logement dans l’AMP. Il a pris aussi en compte leur implication à différentes échelles du territoire.

Toutefois, comme nous l'avons prévu, il s'est révélé plus difficile d'interviewer les acteurs des agences internationales et des ONG. Elles ont été très actives dans l'aménagement urbain et l'accompagnement des résidents dans leur démarche résidentielle, mais leurs interventions ne se sont pas étendues sur la longue durée et la présence de leur personnel n'a pas été permanente. Pour combler ce déficit, nous avons quand même essayé d'interviewer quelques-unes de ces agences à partir des plateformes numériques. Nous avons eu très peu de succès. Leurs personnels n'ont pas conservé les mêmes coordonnées au terme de leur contrat. Ils ont été injoignables à travers les anciennes coordonnées de leur institution. En dépit de ces obstacles, la mobilisation de nos réseaux de contacts sur le terrain nous a permis de réaliser quatre (4) entrevues. Par rapport à leur implication dans le domaine du logement, les rares entrevues obtenues sont insuffisantes pour documenter leur empreinte sur le terrain. De ce fait, il devient nécessaire de recourir à une stratégie alternative pour documenter leur participation dans le développement urbain de Port-au-Prince. Pour y arriver, nous avons procédé à la consultation systématique de leur site internet et l'ensemble des rapports qu'elles ont produits dans le cadre de leur intervention dans le domaine du logement au cours de notre période d'étude.

En outre, la grille d'analyse nous a servi également à traiter les données collectées. Étant structurée en fonction des thématiques de notre cadre conceptuel, elle nous a permis de commencer l'analyse parallèlement au processus de collecte des données sur le terrain. Comme Lareau (1996) le suggère, il est toujours efficace d'entamer l'analyse pendant que le chercheur collecte les données sur le terrain. Ce principe est souvent énoncé en recherche qualitative et par les tenants de l'étude de cas comme méthode d'exploration d'une situation particulière.

Conformément à notre protocole de recherche, nous avons enregistré les entretiens à l'aide de la plateforme numérique après avoir obtenu le consentement libre et éclairé de chaque participant. Toutefois, cela a souvent été difficile à cause des problèmes de bande passante. Cette contrainte nous a obligé à procéder à la prise de note tout en gardant le contact avec notre participant à travers la plateforme numérique. Les difficultés techniques nous ont amené à faire un usage systématique du journal de bord. Le contexte virtuel ne nous a pas permis de noter les données non verbales tout au long du processus d'entretien, mais nous avons restitué dans la mesure du possible les éléments constatés après chaque entretien dans notre journal de bord de manière à minimiser les risques de

perte de données. Nous avons profité aussi d'organiser les données collectées à partir de nos catégories. Les données de chaque entrevue sont référencées et datées en fonction du type d'acteurs. Ce travail préparatoire nous a permis d'avoir rapidement une vue d'ensemble du matériau récolté et de transcrire surtout les données pertinentes dans le cadre de notre recherche.

3.3.1 Composition des acteurs intervenant dans le secteur du logement

La population cible de notre recherche se compose des acteurs qui interviennent dans le secteur du logement. Ces acteurs se regroupent en deux catégories principales. Il s'agit des acteurs locaux et internationaux. Les acteurs locaux se composent d'organismes publics, d'agences publiques de logement, des pouvoirs municipaux et des groupes de la société civile. Les acteurs internationaux regroupent les institutions internationales qui agissent dans le secteur de la production urbaine de l'AMP. Notre échantillonnage repose sur le principe de la représentation des différents groupes d'acteurs. Ces groupes étant hétérogènes, leur représentation dans la collecte permet de traiter les différents aspects de la problématique de notre recherche.

Nous nous inscrivons sur le postulat de l'échantillonnage théorique qui consiste à recruter les répondants de milieux divergents pour faciliter les comparaisons et pouvoir éventuellement arriver à des variations conceptuelles (Strauss et Corbin, 1998). De ce fait, nous avons prévu un nombre de 30 entrevues qui sont réparties entre les différentes catégories d'acteurs selon les proportions suivantes : quinze (15) entrevues auprès des acteurs des organismes publics du logement, quinze (15) entrevues auprès des acteurs de la société civile et des agences internationales. Dans les faits, les difficultés du terrain nous ont obligé à revoir notre démarche. Étant donné que nous n'avons pu nous rendre physiquement à Port-au-Prince, nous avons eu beaucoup de difficultés à atteindre le nombre d'entretiens planifiés. De surcroît, les problèmes techniques de connexion à Port-au-Prince ont constitué un handicap supplémentaire. Toutefois, en mobilisant nos réseaux de contacts, et notre connaissance du terrain, nous avons pu réaliser une vingtaine d'entrevues, dont huit (8) des acteurs d'organismes locaux de logement et douze (12) des acteurs de la société civile et des agences internationales. Une description plus détaillée de la constitution des entretiens est fournie dans la section suivante.

3.4 Contexte de déroulement de la collecte des données

Le déroulement de nos entrevues semi-dirigées n'a pas eu lieu comme nous l'avons prévu. Nous avons souligné dans la section précédente que nous avons dû faire preuve d'adaptation et surtout d'innovation pour mener à terme notre processus de collecte. Nous avons réalisé la collecte des données dans un contexte global de crise sanitaire. Sur le terrain, les restrictions sanitaires se sont ajoutées à une crise politique aiguë en Haïti. En effet, le mandat présidentiel est arrivé à terme le 7 février 2021, sans que des dispositions soient prises pour organiser de nouvelles élections. Le président a choisi de garder le pouvoir dans une ambiance où les institutions étatiques ne sont plus opérationnelles⁴². Cette crise politique s'est articulée à une dégradation de la situation sécuritaire dans le pays, notamment à l'AMP. En effet, celle-ci s'est caractérisée par le phénomène d'enlèvements massifs suivi de séquestration contre rançon, les assassinats ciblés et les massacres dans les quartiers populaires. Toutes ces difficultés quotidiennes ont été aggravées par deux autres événements : l'assassinat du président le 7 juillet 2021 et le tremblement de terre du 14 août 2021. Parallèlement, les mouvements de protestation ont embrasé le pays, notamment à l'AMP, au point de générer une situation d'incertitude générale. La dégradation sociale a été tellement importante que même des entretiens en ligne se sont révélés difficiles.

Notre collecte de données a débuté formellement le 1^{er} juin 2021. Elle devait se réaliser en cinq (5) mois. Elle s'est, de fait, étendue sur douze (12) mois. Sous l'effet de la crise sociale en Haïti, la planification des entretiens avec des acteurs a été difficile puisque les rendez-vous ont été à plusieurs reprises reportés. L'ambiance n'a pas été favorable à l'échange, même de façon virtuelle.

Dans ce contexte de crise sociale aiguë, nous avons pu réaliser vingt (20) entretiens avec les principaux acteurs ciblés alors que nous en avions prévu une trentaine au départ. Parmi les acteurs interviewés, il y a eu huit (8) acteurs du secteur public, dix (10) acteurs de la société civile et deux (2) acteurs des agences internationales. Les acteurs interviewés ont tous travaillé sur le développement urbain et dans le domaine du logement dans l'AMP. Le tableau ci-après donne un condensé des acteurs interviewés.

⁴² Un an avant, le mandat de la majorité des parlementaires est arrivé à terme. Le pouvoir exécutif a choisi de constater la caducité du parlement. Les institutions judiciaires et les pouvoirs ne sont plus opérationnels. Cet imbroglio entraîne une crise politique généralisée dans le pays.

Tableau 3.5 : Acteurs interviewés pendant la collecte des données

Acteurs publics N=8	EPPLS N=3	UCLBP N=3	Mairie de Port- au-Prince N=2		
Acteurs société civile N=8	Groupe Technologie Intermédiaire Haïti (GTIH) N=1	Institut de technologie et d'animation (ITECA) N=1	Mouvement de solidarité avec les sans-abris (MOSOSAH) N=2	Observatoire du logement d'Haïti (OLH) N=2	Force réflexion et action pour le logement (sigle en créole FRAKKA) N=2
Acteurs des agences internationales N=4	Commission intérimaire pour la reconstruction d'Haïti (CIRH) N=4				

Source : données compilées par l'auteur

Ces entrevues ont le plus souvent duré entre soixante (60) et cent (100) minutes. Elles ont été réalisées via des plateformes numériques Zoom, WhatsApp et Google Meet. Reportées à plusieurs reprises, elles se sont déroulées entre le 1^{er} juin 2020 et 10 mai 2021. Sur les vingt entretiens, douze (12) ont eu lieu en créole et huit (8) en français. Comme nous maîtrisons les deux langues, nous n'avons pas eu besoin d'avoir recours au service d'un interprète. Nous avons fait la traduction en français au moment de la transcription du verbatim.

3.4.1 Du guide de l'entretien à l'opérationnalisation des catégories d'analyse

Conformément à notre protocole de collecte, nos entrevues semi-dirigées sont axées sur un découpage conceptuel. En effet, celui-ci a comporté deux parties : un premier groupe de questions

a porté sur le processus de la privatisation et la marchandisation dans les projets de logement. En ce sens, nous avons invité les acteurs à échanger sur l'orientation des initiatives de logements construits. Un deuxième groupe de questions a abordé la place et la fonction de l'État dans le développement des projets de logement. À ce stade, nous avons posé des questions relatives aux acteurs intervenant dans le développement urbain et dans la mise en œuvre des projets de logement. Cela a permis d'amener les acteurs interviewés à parler du retrait des pouvoirs publics dans le secteur du logement, des partenariats dans le développement urbain et dans la mise en œuvre des projets de logement.

Ces échanges ont pris en compte les expériences des acteurs dans les projets de logement implémentés au cours de notre période d'étude, 1994-2014. Certains des acteurs ont directement travaillé dans ces initiatives. D'autres y ont travaillé comme partenaires des pouvoirs publics ou des agences internationales. L'échange a permis d'avoir leur opinion sur aussi bien l'orientation des objectifs, le contenu des projets de logement que la composition des acteurs participant à leur développement.

3.4.2 Analyse des données sur les politiques de logement à l'aire métropolitaine de Port-au-Prince

Il s'avère intéressant de souligner que le traitement de nos données n'a pas eu lieu après la fin du processus de collecte. Nous avons utilisé de préférence une démarche différente. Le traitement a débuté pratiquement après avoir recueilli nos premières entrevues semi-dirigées. Cette analyse précoce a été une occasion de mieux préciser nos questions conformément à nos catégories (privatisation, marchandisation, retrait de l'État). Inspiré des leçons de Merriam (1998), nous avons fait le choix de rester dans un processus d'aller-retour constant entre les données empiriques issues du terrain et les catégories analytiques de notre recherche. Il n'est pas de trop de rappeler que Merriam (1998, p 155) définit l'analyse comme « un processus récursif et dynamique ». En effet, selon elle, ce processus ne prend pas fin avec la cueillette des données. Il se poursuit au-delà de cette phase au point de devenir une activité intensive au fur et à mesure que l'analyse s'approfondit (Merriam, 1998).

Les données récoltées sont analysées à partir de la technique de l'analyse de contenu thématique. Mace et Pétry (2000, p. 114) entendent par analyse de contenu « l'analyse du discours des acteurs pour étudier leurs intentions manifestes ou leurs motivations ». En ce sens, les données ont fait l'objet d'un processus de codage par thèmes et sous-thèmes. Ce regroupement thématique est issu de notre appareillage conceptuel dans lequel les dimensions de nos catégories d'analyse (régime urbain et référentiel néolibéral) sont présentées sous forme d'indicateurs textuels. Ces indicateurs textuels ont servi de moyen de repérage des traces des éléments inhérents aux thèmes et aux sous-thèmes de nos catégories d'analyse dans notre corpus de données. Autrement dit, ils sont minutieusement identifiés au travers des verbatim des entretiens semi-dirigés dans le cadre de cette recherche.

Pour mener à bien le travail, notre corpus est analysé en fonction de la récurrence, de la fréquence des mots, des expressions qui se sont apparentées aux thèmes issus de notre grille d'analyse. Comme l'a souligné Thiétart (2007, p. 455), cette démarche a consisté à « *découper le contenu d'un discours ou d'un texte en unités d'analyse (mots, phrases, thèmes...)* et à les intégrer au sein de catégories sélectionnées en fonction de l'objet de recherche ». Ce type d'exploitation de notre matériau nous a permis de faire constamment un va-et-vient entre notre problématique de recherche et notre corpus de données empiriques.

3.4.3 Généralisation et limites des études sur l'aire métropolitaine de Port-au-Prince

Notre recherche s'est inscrite dans une perspective exploratoire. Nous avons collecté des données sur plusieurs projets de logement implémentés dans l'AMP au cours de notre période d'étude à partir de plusieurs méthodes. La variété des projets nous a permis d'avoir une vue d'ensemble des lignes directrices des politiques de logement. Comme nous l'avons indiqué dans la section précédente, ces projets sont documentés par le truchement de plusieurs méthodes de collecte de données, dont les entretiens semi-dirigés et la recherche documentaire.

En dépit des contraintes inhérentes au terrain, cette diversité de méthodes a permis d'accumuler une somme importante de données sur le contenu des projets, les opinions des acteurs impliqués dans les projets et des données sur les projets comme tels. La variété des sources a donné l'avantage

de faire de la comparaison. Cela signifie que nos résultats sont triangulés de manière à renforcer la validité de notre analyse.

Conformément à notre question de recherche et nos hypothèses, nous avons cherché à documenter les manifestations de l'expérience néolibérale dans le tissu urbain, notamment dans le cas des politiques de logement à Port-au-Prince. Dans quelle mesure l'analyse de ces manifestations donne-t-elle lieu à une nouvelle compréhension du régime urbain du Sud global?

Nous n'avons pas envisagé des schémas de généralisation de nos résultats, même s'ils pouvaient contribuer à expliquer des contextes urbains semblables à Port-au-Prince; ce travail a surtout cherché des éléments de compréhension de quelques singularités du régime urbain de notre cas d'étude. L'apport de l'étude à la science de l'urbain a reposé essentiellement sur la particularité de l'AMP. Il a permis théoriquement de montrer comment la mobilité du référentiel néolibéral a pris forme dans ce contexte urbain.

3.4 Biais du chercheur dans la production de connaissance sur l'aire métropolitaine de Port-au-Prince

Dans le domaine des sciences sociales, le chercheur n'est pas totalement neutre dans le processus d'interprétation des faits sociaux. En ce sens, les « référents interprétatifs du chercheur » dont parlent Paillé et Mucchielli (2003) prennent toute son importance. En effet, nous avons entamé cette recherche avec une certaine connaissance du milieu. Puisque nous avons non seulement vécu pendant longtemps à Port-au-Prince, mais aussi nous y avons fait notre master sur la problématique des images des quartiers précaires dans les discours médiatiques. Nous y avons travaillé pendant une décennie comme enseignant. Nous y étions également impliqués comme activiste dans plusieurs groupes sociaux urbains. Ces enquêtes et implications sociales nous ont permis d'avoir une certaine connaissance du territoire, et particulièrement une certaine conscience des enjeux du logement dans la ville.

Ces connaissances et cette longue expérience de notre terrain d'étude risquent d'influencer notre interprétation des résultats. En paraphrasant Khun, Becker a souligné que:

Nos observations ne sont jamais “pures”, car elles sont toujours informées par nos concepts : nous voyons les choses sur lesquelles nous avons déjà des idées, et nous ne pouvons voir les choses pour la description desquelles nous ne disposons d’aucun mot ni d’aucune idée (Becker, 2002, p 48).

Le biais du chercheur semble incontournable dans le processus de production de connaissance dans les sciences sociales.

Ce bagage scientifique et politique présente un potentiel de risque de biais pour nos analyses puisqu’il peut nous rendre spontanément plus attentif à certaines personnes plus que d’autres, nous amener à considérer certaines dimensions des discours des acteurs plus que d’autres. Notre connaissance du terrain peut avoir un impact dans notre façon d’interpréter nos données. Comme les propos de Paillé et Mucchielli l’ont signalé :

Une situation n’est jamais étudiée dans un vase clos et en l’absence de toute sensibilité contextuelle. Celui qui parle doit détenir une position, sans quoi la connaissance ne possède pas de centre et perd une partie de sa validité. Un savoir désincarné est un savoir inutilisable, car il ne peut être rapporté à aucun contexte signifiant. Toute recherche sociale est « recherche » à l’intérieur d’une époque, au sein d’une culture qui fait figure, en quelque sorte, d’arrière-plan de référence (Paillé et Mucchielli, 2003, p. 38).

Par souci d’objectivité, il importe d’exposer ce préalable qui constitue une source de biais potentiels dans notre travail. En le prenant en compte, nous nous attelons à réduire autant que possible ce risque de biais dans l’analyse en essayant de garder le plus possible un souci d’équilibre.

3.5 Évolution de l’aire métropolitaine de Port-au-Prince

Notre étude sur les politiques de logement se limite à Port-au-Prince et ses quartiers environnants. Cet espace est généralement appelé aire métropolitaine de Port-au-Prince (AMP), mais il ne

constitue pas une entité institutionnelle et administrative clairement délimitée (Lherisson, 1999; Bodson et al., 2018). Il est nommé et délimité différemment par des institutions. Le service métropolitain de la collecte de résidus solides (SMCRS) s'en sert dans le cadre de la gestion de la collecte des déchets solides dans certaines communes du département de l'Ouest, alors que l'institut haïtien de statistiques et d'informatique (IHSI) l'utilise à des fins de décompte statistique de la population. L'aire métropolitaine à proprement parler n'est soumise à aucune instance de régulation politique et administrative. Selon IHSI (2003, 2015), cet espace regroupe les communes de Port-au-Prince, Delmas, Carrefour, Pétion-ville, Cité-Soleil et Tabarre alors que d'autres études élargissent l'aire métropolitaine aux territoires des communes de la Croix-des-Bouquets au Nord et de Gressier au Sud (Bodson et al., 2018).

Dans le cadre de notre recherche, nous considérons la vision élargie de l'AMP dans la mesure où le logement constitue un des indicateurs de croissance de la tache urbaine au-delà de la délimitation administrative. Comme la carte (1) ci-dessous l'indique, notre territoire de recherche regroupe à la fois Port-au-Prince, le chef-lieu du département de l'Ouest, et les autres territoires limitrophes qui sont progressivement affectés par le processus d'urbanisation rapide. Sur la carte, les espaces en jaune et en rouge illustrent l'extension du territoire de l'aire métropolitaine qui contraste avec le tracé officiel des communes.

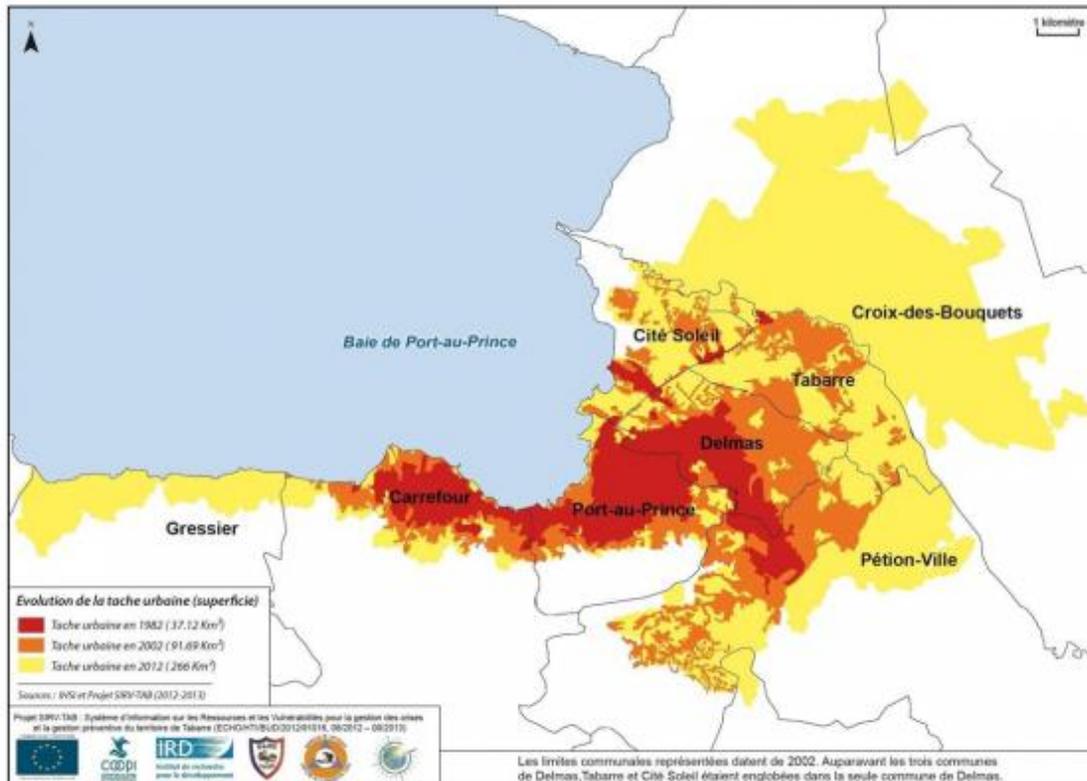


Figure 3.1: Carte de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince

Source : (IHSI, 2012)

3.5.1 Situer l'aire métropolitaine de Port-au-Prince dans l'espace national de l'État d'Haïti

La création de la ville de Port-au-Prince participe d'un processus d'aménagement de l'espace. À la différence des premiers habitants de l'île qui aménageaient le territoire pour faciliter leur épanouissement en lien étroit avec la nature, la conquête coloniale met en œuvre une nouvelle forme d'appropriation spatiale axée sur l'exploitation à outrance des terres, du sous-sol, des habitants et de l'environnement (Bellande, 2015; Elie, 2012). Dans cette perspective, tout devient ressource à rentabiliser⁴³. Dans le cadre du déploiement de ce modèle, le Roi Louis XV de France a pris l'ordonnance du 13 juin 1749 créant la ville de Port-au-Prince dans la partie occidentale de l'île (Saint Mery, 1797). Devenant la capitale de la colonie de Saint-Domingue, la ville de Port-au-

⁴³ L'entreprise coloniale et esclavagiste repose fondamentalement sur une logique de transformation de l'homme et de la nature en ressource à exploiter. Pour approfondir le sujet, voir Noam Chomsky (1995). *L'an 501, la conquête continue*. Éditions Ecosociété, 1995, Montréal. Yves Benot (2003). *La modernité de l'esclavage, essai sur la servitude au cœur du capitalisme*, Éditions la découverte, Paris.

Prince a été conçue dans un objectif stratégique de sécurité (Saint Mery, 1797; Corvington, 1991). Comme le résume Lherisson (1999), il s'agissait d'une nécessité de créer une ville-capitale pour la colonie dans une position centrale, stratégique et salubre. La position géographique de Port-au-Prince s'étalait à l'époque sur l'habitation Randot jusqu'à l'actuelle rue Pavée (Saint Mery, 1797). Limitée à une superficie de soixante-huit (68) hectares lors de sa fondation, elle s'agrandit à plus de 167 hectares en 1750 (Lherisson, 1999).

L'avènement de l'État haïtien après les treize (13) années de luttes anti-esclavagistes et anticoloniales en 1804 ne change pas grand-chose dans la fonction de Port-au-Prince (Lherisson, 1999; Lucien, 2013). En dehors d'une courte parenthèse entre 1804-1807 au cours de laquelle Dessalines a transféré la capitale politique de l'État haïtien dans la ville de Marchand, Port-au-Prince demeure la capitale politique du nouvel État en conservant son tracé tout au long du 19^e siècle (Bazabas, 1997; Dominique et Dominique-Beauvoir, 2015; Lucien, 2013). Toutefois les signes de dysfonctionnement y sont déjà latents. Ils se caractérisent par le déficit d'habitat salubre pour les populations modestes, la fréquence des incendies, la dégradation des habitats, etc. (Bazabas, 1997; Dominique et Dominique-Beauvoir, 2015). Le problème de logement tend à devenir de plus en plus visible dans le paysage urbain entre la fin du 19^e et le début du 20^e siècle. Sous l'effet d'une surpopulation, les logements se dégradent rapidement pendant qu'une population pauvre éprouve de plus en plus de mal à intégrer le tissu urbain formel (Bazabas, 1997; Dominique et Dominique-Beauvoir, 2015; Lherisson, 1999). Voici comment Lherisson (1999, p 18) résume l'action du gouvernement et de la bourgeoisie face aux premiers signes de la crise de logement à Port-au-Prince,

Pour faire face à la question de surpopulation et des nombreux incendies qui s'y rattachent, est adopté le projet d'étendre les limites de la ville en procédant, au bénéfice des petites gens, à des concessions de propriétés. Parallèlement, pour se mettre aussi à l'abri des incendies et des actes de brigandage dont elle avait été si souvent victime, une bonne partie de la population aisée abandonnait la ville historique pour les nouveaux quartiers de Turgeau, Bois Verna, Peu de chose, situés à l'Est.

Loin d'être réaction isolée, cette tendance se poursuit en s'intensifiant tout au long du 20^e siècle (Lherisson, 1999; Corvington, 1991; Lucien, 2013). La vague des travaux d'infrastructure durant le premier quart du 20^e siècle ne se démarque pas de cette logique. Au contraire, orientée vers la

modernisation de la ville, elle n'apporte pas de réponse d'ensemble au déficit de logement (Lucien, 2018). Son effet semble se limiter à l'embellissement du centre historique de Port-au-Prince. Par ailleurs, elle agit sur le problème de logement en le conjurant par la répression des taudis et la chasse des pauvres dans les espaces centraux de la ville (Lherisson, 1999; Lucien, 2018). En outre, la vague des travaux à l'occasion du bicentenaire de la fondation de Port-au-Prince en 1948 a eu les mêmes effets (Lucien, 2018). La destruction des taudis dans les espaces centraux de l'exposition internationale contribue à l'émergence de nouveaux quartiers précaires dans la périphérie de la ville et la densification des anciens espaces d'habitats irréguliers (Lucien, 2018). En effet, l'absorption de nouveaux quartiers dans le tissu résidentiel demeure la principale réponse au besoin croissant de logements à Port-au-Prince. Les banlieues résidentielles satellites dont Pétion-ville, Carrefour et Carrefour-feuille sont intégrés progressivement dans l'agglomération de Port-au-Prince (Lherisson, 1999).

Sur le plan géographique, la carte ci-dessous montre que dans l'ensemble national, Port-au-Prince se trouve au fond du Golfe de la Gonâve. Capitale de la République d'Haïti, elle occupe la partie Sud-Ouest de la Plaine du Cul-de-Sac et les piémonts du Massif de la selle, entre la mer, à l'Ouest, l'Étang Saumâtre, à l'Est, les Montagnes du Trou d'eau, au Nord, et les contreforts du Massif de la Selle, au Sud (Lherisson, 1999).



Figure 3.2: Port-au-Prince dans le département de l'Ouest

Source : Thérasmé et Bodson (2018).

3.5.2 Aire métropolitaine de Port-au-Prince comme territoire de recherche

Outrepassé ses frontières géographiques et administratives, l'agglomération de Port-au-Prince s'étend sur un espace diffus sur le plan administratif. Situé dans le département de l'Ouest, il ne se compose pas toutefois de l'ensemble de ses communes. Sous l'appellation du « district métropolitain », la loi de 1982 regroupe les communes de Port-au-Prince, de Pétiön-ville, de Croix-des-Bouquets, de Gressier, de Carrefour et Delmas (Lherisson, 1999). Avec l'augmentation fulgurante de la tache urbaine, l'agglomération de Port-au-Prince dépasse ces limites administratives dans la mesure où les périphéries de la ville s'urbanisent progressivement. Selon IHSI (2015), elle se compose d'une population de 3 009 619 habitants en 2015, dont 2 803 653 citadins et 205 966 ruraux⁴⁴. Cela signifie qu'environ 93,13% de la population se trouve en espace

⁴⁴ Plusieurs raisons nous amènent à considérer ces données avec prudence. D'une part, le recensement général de la population date de 2003. L'estimation repose sur des pronostics axés sur une base de données vieille de plus de deux décennies. En plus, le tremblement de terre a eu des conséquences sur la croissance démographique et spatiale de l'agglomération de p-au-P. toutefois, dehors du problème de précision, ces données nous aident à une idée panoramique de la population urbaine de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince.

urbanisé. Elle s'étend de façon continue sur une superficie de 1 380, 86 km². Le tableau ci-dessus présente formellement les territoires que regroupe l'agglomération de Port-au-Prince.

Tableau 3.6: Les communes de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince

Communes	Populations urbaines	Populations totales	Pourcentage de la population urbaine	Superficies
Port-au-Prince	977 790	987 310	99,03%	36,04 km ²
Delmas	395 260	395 260	100%	27,74 km ²
Pétion-ville	348 721	376 834	92,54%	165,5 km ²
Carrefour	501 768	511 345	98,13%	165,2 km ²
Tabarre	130 283	130 283	100%	24,47 km ²
Kenscoff	23 231	57 434	40,45%	202.8 km ²
Cité-Soleil	265 072	265 072	100%	21.8 km ²
Croix-des-Bouquets	139 728	249 628	56%	634,62 km ²
Gressier	21 800	36 453	60%	102.69 km ²
Totales	2 803 653	3 009 619	93,15%	1380,86 km ²

IHSI (2003;2015); (Prince, 2021); auteur

Chacune de ces communes figurant dans le tableau ci-dessus est en principe autonome. Elle est dirigée par un conseil municipal de trois (3) membres. Sur le plan légal, celui-ci est élu pour une durée de cinq ans renouvelables à l'infini. Dans les faits, ce conseil est plus souvent nommé par le pouvoir exécutif qui n'organise pas régulièrement les élections. Le conseil municipal est assujéti au dictat de l'exécutif notamment du ministère de l'Intérieur et des Collectivités Territoriales

(MICT) qui constitue son ministère de tutelle (Elie, 2008). Il n'y a pas de hiérarchie à proprement parler parmi les communes. Toutes les communes sont dépendantes du MICT pour les ressources budgétaires nécessaires à leur fonctionnement. Toutefois, elles détiennent une certaine compétence en matière d'aménagement et de gestion du territoire (Elie, 2008; Maurice, 2014). Dans le domaine du bâti, cette compétence d'intervention est en partage avec d'autres paliers de pouvoir, dont le pouvoir exécutif à travers le ministère des Travaux publics, Transports et Communications (MTPTC) par exemple.

DEUXIÈME PARTIE : ÉMERGENCE DU RÉFÉRENTIEL NÉOLIBÉRAL À L'AMP

Cette deuxième partie a un double objectif. Le premier consiste à établir les balbutiements des politiques de logement à l'aire métropolitaine de Port-au-Prince (AMP) tout en considérant de façon sommaire le contexte historique de cette apparition. Le second est d'identifier les caractéristiques principales de ces politiques tout en mettant l'accent principalement sur le régime urbain sur lequel elles se basent. Pour y arriver, nous analysons les programmes de planification urbaine et les politiques du logement élaborés et appliqués des années 1950 aux années 1980. La prise en compte de cette temporalité nous permet de saisir l'évolution des politiques et comprendre le contexte d'application du référentiel néolibéral au cours de notre période d'étude (1994-2014) dans le développement urbain de la région de Port-au-Prince.

CHAPITRE 4 : ANALYSE DES POLITIQUES DU LOGEMENT

Une part importante des études scientifiques sur l'aire métropolitaine de Port-au-Prince mettent beaucoup l'accent sur l'histoire de la production de la ville (Corvington, 1991; Lucien, 2013). Elles décrivent sa croissance sur le temps long. Cette perspective historique est autant valorisée dans le domaine des sciences sociales que dans le champ des études urbaines (Louis, 2009; Jean-Baptiste, 2017; Etienne, 2018; Darbouze, 2019; Prince, 2021). Toutefois, très peu d'attention y est portée à la question des politiques du logement. Ce déficit se révèle encore plus important par rapport au processus de transformation de ces politiques sous l'effet du référentiel néolibéral au cours des trois dernières décennies⁴⁵. En effet, les travaux de Fouchard (1988, 1972) abordent les conditions d'hébergement des esclaves dans la colonie de Saint-Domingue qui se limitent à la période coloniale. De surcroît, la description des conditions d'hébergement ne s'articule pas à une analyse

⁴⁵ La néolibéralisation des politiques de logement remonte aux années 1980, mais dans le cadre de notre recherche nous mettons l'accent spécialement sur les trois dernières décennies.

des politiques de logement. En dépit d'une riche historiographie sur le 19^e siècle, la question du logement n'a pas retenu l'attention de beaucoup de chercheurs (René, 2019; Saint-Louis, 2004). Les rares travaux, dont les publications de Lucien (2013; 2018); Acacia (2006) abordant la question du logement la considère comme étant l'expression d'un échec ou d'expérience de planification urbaine manquée (Dominique-Beauvoir, 1994; Dominique et Dominique et Beauvoir-Dominique, 2015; Prince, 2021). Dans le cadre de notre recherche, il est moins important de souligner le succès ou l'échec des expériences de politiques de logement mises en œuvre que de mettre en lumière comment elles sont influencées par le référentiel néolibéral pendant notre période d'étude.

Par ailleurs, sous l'effet de la croissance de la ville de Port-au-Prince, depuis la deuxième moitié du 20^e siècle, la question du logement fait l'objet de l'attention des pouvoirs publics (Corvington, 1991; Acacia, 2006). Elle est abordée dans une perspective hygiéniste et ponctuelle (Corvington, 1991; Lucien, 2013, 2018; Acacia, 2006). L'aspect ponctuel et hygiéniste des projets de logements publics qui est très présent dans la littérature scientifique sur le développement urbain de Port-au-Prince est confirmé dans le cadre de notre enquête de terrain. Plusieurs enquêtés ont souligné les limites des initiatives des pouvoirs publics dans le domaine du logement. En ce sens, voici ce qu'avance l'interviewé (P2),

Euh, écoute! Dans le pays, les projets de logements sociaux signifiaient soit des logements construits par des gouvernements pour montrer qu'ils s'intéressaient aux pauvres pour des finalités d'éclats soit à l'occasion d'un incendie. Cela veut donc dire que les projets sont ponctuels dans les faits même s'il existe des initiatives de création d'organismes institutionnels de logement et de développement urbain.

Depuis les années 1940 et de façon plus significative au cours des décennies 1950 et 1960, les projets publics de logement se caractérisent par la chasse aux logements insalubres et aux taudis dans le paysage urbain (Corvington, 1991; Goulet, 2006; Lucien, 2013,2018). Constituant une stratégie dominante pour produire la ville, l'urbanisme de bulldozer'' est dans le prolongement de l'application des premiers règlements d'urbanisme qui traitent des modalités de construction dans l'environnement urbain⁴⁶. À l'époque, l'urbanisme de bulldozer constitue une pratique très

⁴⁶ Dans le contexte urbain de l'agglomération de Port-au-Prince, la première loi d'urbanisme date de 1937, elle a été modifiée partiellement au cours des années 1960-1970.

répandue dans les villes du Sud global⁴⁷ où les élites urbaines tentent de limiter l'extension des quartiers d'habitats informels dans les espaces centraux de la ville (Perlman, 2003; Duhau, 2003; Brochier, 2009). Comme à Port-au-Prince, les traces de cet urbanisme ont marqué le territoire de plusieurs villes au Brésil, en Argentine et Chili, par exemple, entre les décennies 1960 et 1980⁴⁸. Dans le cas du Brésil, notamment à Rio par exemple, les mesures sur l'éradication des quartiers auto-construits communément appelés « Favela » remontent aux années 1930. Leurs applications marchent de pair avec ce que Brochier (2009) appelle « une politique de grands travaux et de logements sociaux ». Elles sont codifiées à travers des règlements d'urbanisme. Cette modalité de production spatiale est également présente dans plusieurs villes du continent africain, dont le cas d'Abidjan (Paulais, 1995). Elle se développe dans un contexte où l'État par le truchement d'agences publiques de logements intervient directement dans l'aménagement urbain et développe des projets de logements sociaux (Paulais, 1995).

Dans le cas spécifique de Port-au-Prince, les études sur l'historiographie urbaine montrent également que les pouvoirs publics commencent à développer des programmes de logements à la même époque. Depuis 1950, l'apparition des programmes successifs de cités ouvrières vise à répondre au besoin de logement de la main-d'œuvre ouvrière de la ville (Corvington, 1991; Lucien, 2013). Il est intéressant de mettre ces initiatives dans un contexte marqué par une longue tradition politique d'expropriation à grande échelle de la paysannerie au profit de la bourgeoisie locale et de compagnies internationales (Pierre-Charles, 1993). C'est le cas par exemple du programme de la société haitiano-américaine de développement agricole (SHADA) au début des années 1940 qui contribue à chasser plusieurs centaines de milliers de paysans de leur terre⁴⁹. À partir des années

⁴⁷ Les politiques de rénovation urbaine ont eu lieu également dans plusieurs pays du Nord global, dont les États-Unis, le Canada, la Grande Bretagne et la France au cours des années 1960 et 1970 dans l'objectif d'éradiquer le logement populaire qualifié d'insalubre. Pour plus de précision, consulter les documents suivants : Georges et Gerard (1981); Deboulet et Lafaye (2018).

⁴⁸ Pour approfondir le sujet, voir à titre d'exemple les documents suivants : Pinaud (2020); Brochier (2009).

⁴⁹ Cette politique d'expropriation constitue une constante dans l'histoire du pays (Pierre-Charles, 1993; Pierre, 2015). Elle est ininterrompue. Les travaux de recherche sur le développement urbain en Haïti ne questionnent pas en profondeur la relation entre la politique à grande échelle d'expropriation des terres en milieu rural et les politiques de logement mises en œuvre dans la région de Port-au-Prince (Lucien, 2013; Prince, 2021). Toutefois, ils ont le mérite de les identifier. En effet, au moment où les pouvoirs publics implémentent les programmes de logement sociaux, l'expropriation se développe à un autre niveau. Au cours des années 1960 se développent l'expropriation de la paysannerie du Sud et de l'Artibonite au profit de compagnies minières canadiennes et américaines (Pierre, 2018). Entretemps, l'initiative de planification de Cité Soleil se déroule dans la banlieue Nord de Port-au-Prince. Au cours de notre période d'étude, cette tendance se renforce un peu plus. Pendant les années 2000, l'expropriation se poursuit dans le Nord-Est au profit de compagnies de textile alors que les projets de logement Zoranje et Quartier 2004 sont

1960, se développe l'expropriation de la paysannerie dans les départements de la Grand'anse et de l'Artibonite au profit des compagnies minières canadiennes et américaines (Pierre, 2018). Les conclusions de l'étude de Pierre (2018) sont assez éclairantes en montrant que

Le marché enregistrait des faits assez troublants, voire dolosifs. Autrement dit des faits qui masquaient habilement l'expropriation des paysans. En effet, selon les documents encore disponibles au centre de documentation du Bureau des Mines et ayant trait aux activités de la Reynolds, un nombre important de paysans durent vendre leurs propriétés à cette compagnie. D'autres durent même brader les leurs pour ne pas en être chassés de force, ce qu'admettaient en principe tous les contrats de concession des entreprises agraires à l'époque. On peut estimer ces groupes à plusieurs centaines de petits propriétaires voire près d'un millier (p 110).

Privés de leur moyen de subsistance à la campagne, les expropriés migrent dans les principaux centres urbains, notamment dans l'AMP. Soulignons que l'augmentation de ce flux migratoire accentue la pression sur les infrastructures urbaines. La demande de logement à faible coût s'accroît au point d'accélérer les initiatives d'auto-construction (Lucien, 2013; Prince, 2021). Ce point va faire l'objet du chapitre sur la crise du logement, mais pour l'instant nous nous limitons à souligner que l'urbanisme de bulldozer se révèle une réponse répressive des pouvoirs publics par rapport à la pression que représente le flux des migrants sur l'espace urbain. En outre, les projets de logement constituent des tentatives de planification urbaine visant une certaine régulation du marché de l'habitat (Goulet, 2006; Lucien, 2013).

mis en œuvre. Après 2010, l'implantation des compagnies de textile et de zones franches agricoles dans le département du nord entraîne l'expropriation et l'expulsion de plusieurs milliers de travailleurs agricoles. Parallèlement, les projets de logement Village Casimir, 400/100 et 16/6 sont en cours de réalisation dans la région de Port-au-Prince. Les projets de logement semblent indirectement déterminés par les investissements de capitaux locaux et internationaux dans la mesure où ils entraînent une désorganisation de l'équilibre territorial qui s'exprime sous couvert de crise urbaine notamment dans l'agglomération de Port-au-Prince. Les projets de logement se révèlent une tentative de mettre en œuvre des politiques de logement conformément à la gestion des effets de l'incursion du capital.

4.1 Les premiers projets de logement

Comme l'indique le tableau ci-dessous, ces projets de logement s'étendent sur plusieurs décennies. Ils renvoient à la planification urbaine à partir d'un ensemble d'outils institutionnels.

Tableau 4.1: Évolution des projets de logement à Port-au-Prince

Période	Projet de logements sociaux	Agence publique de logement
1950	Cités Magloire	OACI
1960	Cité Simone	ONL
1970	Cité 3 Bébé	ONL
1982-2010	Réhabilitation	EPPLS
2013	Village Casimir; 400/100; 16/6	UCLBP/PNLH

Sources : (Devauges, 1954); (EPPLS, 2015); (PNLH, 2013); (Oxfam, 2013)

Pour mieux comprendre la nature des projets de logements mis en œuvre au cours de notre période d'étude (1994-2014), il s'avère intéressant de considérer les premières initiatives de planification urbaine et de projets de logement au cours des années antérieures, notamment les décennies 1950 à 1980. Ce bref retour en arrière nous permet non seulement de saisir l'évolution des politiques de logements, mais également de suivre la recomposition des acteurs dans l'application de ces politiques.

L'objectif des projets consiste à affirmer la présence de la puissance publique dans l'aménagement du territoire en agissant dans le secteur du logement. Ce développement se fait dans un contexte où les pouvoirs publics cherchent à réglementer le secteur du logement⁵⁰. Toutefois, les recherches sont unanimes sur le fait que ces initiatives ne semblent pas répondre à un programme de planification urbaine à proprement parler (Lucien, 2018; 2012; Lamaute-Brisson, 2015). Dit autrement, elles ne s'intègrent pas dans un plan de développement du territoire dans lequel ces programmes de logement seraient une composante. Comme le soulignent les travaux sur la

⁵⁰ Le secteur du logement a fait l'objet de réglementation centralisée depuis les années 1940. Depuis lors, les gouvernements successifs ont pris des décrets pour contrôler les prix des logements. Cette tendance change depuis les années 80 avec l'application de plusieurs de mesures d'ajustement structurels.

planification de Port-au-Prince, les premières initiatives sur l'aménagement du territoire remontent aux années 1970 et 1980 (Lamaute-Brisson, 2015). Elles se développent dans un contexte spécifique où les mécanismes de production urbaine commencent à se modifier. En fait, il y a une myopie dans les études sur Port-au-Prince par rapport à l'importance de ces outils institutionnels dans le domaine du logement et de l'aménagement urbain au cours de cette période. Ces outils sont très peu analysés dans la quête de compréhension du régime urbain. Ils le sont encore moins dans l'identification de l'orientation des politiques de logement mises en œuvre à l'AMP. C'est le cas par exemple du travail de Prince (2021) sur la fabrication des bidonvilles de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince, dans lequel la grille de lecture privilégiée consiste à considérer la « bidonvilisation » comme un mode d'habiter, une façon locale de faire la ville. La référence aux outils institutionnels dans le domaine de la planification urbaine et des politiques de logement est traitée de façon allusive. L'auteur se contente de souligner que ces outils « n'ont pas été mis en œuvre » (Prince, 2021, p 40). Aucune question n'aborde leur orientation et le modèle urbain qu'ils se proposent de produire.

Cette tendance à saisir l'espace urbain en dehors des mécanismes institutionnels mis en place constitue une vision largement partagée dans les travaux sur Port-au-Prince. Dans cet ordre d'idées, Delince (2000) montre que le plan d'aménagement du territoire n'influence pas le développement urbain. Par ailleurs, Lamaute-Brisson (2015) considère que les plans d'aménagement et les politiques de logement ne sont que des données à valeur d'archives. Ils n'ont pas eu d'incidence sur le développement du territoire de Port-au-Prince au point de souligner la négation de toute politique de logement. En outre, dans le cadre de son diagnostic sur l'aménagement du territoire, le Comité interministériel d'aménagement du territoire (CIAT, 2010, 2014) part de l'échec de la mise en œuvre du dernier plan pour proposer un nouveau plan national d'aménagement du territoire en 2009. Ce point de vue est également recensé dans le cadre de notre travail de terrain, l'interviewé (P7) a fait remarquer que « le problème de logement dans le pays est complexe pour plusieurs raisons : la première consiste en l'absence d'une vraie politique de logement dans le réseau urbain. La première chose à faire est de créer une vraie politique ».

L'idée est reprise par l'interviewé (P18) en apportant une nuance dans la temporalité des interventions publiques dans le secteur du logement en ces termes :

Avant la création de l'EPPLS, il est difficile de considérer les programmes de logement implémenté dans la ville comme étant des politiques de logement proprement dites, il s'agissait des gouvernements qui voulaient marquer le territoire. C'est pourquoi ces programmes de logements portent le nom du chef de l'État qui les a développés.

Cette façon de considérer les premiers travaux de planification et d'aménagement du territoire n'est pas sans conséquence sur la manière dont la ville est saisie dans les sciences sociales. Les connaissances produites reproduisent un biais en continu dans la mesure où elles fonctionnent dans une logique binaire. La tendance consiste à l'aborder en termes d'application stricto sensu ou d'y voir une absence d'application. Elle ne permet pas d'y voir de zones d'ombre. Elle ne permet pas non plus d'identifier les traces que ces outils de planification et d'urbanisme ont probablement laissées dans le développement urbain en général et les politiques de logement en particulier. Alors que, dans le processus de production spatiale, l'expérience de l'application de programme d'aménagement urbain en général et de politiques de logement en particulier dans le Sud global remet en cause l'approche selon laquelle il y aurait une relation d'identité entre le projet d'aménagement et l'espace aménagé dans la vie pratique. L'expérience de la production des villes nouvelles dans le Sud global ne constitue qu'un exemple parmi d'autres de cette absence de correspondance (Sidi Boumedine et Signoles, 2017). Cet écart des projets d'urbanisme par rapport à l'espace urbanisé à proprement parler ne constitue pas une particularité de l'histoire urbaine des villes du Sud. Il est également très répandu dans le Nord global au point que cette non-correspondance est expliquée par la complexité de l'espace géographique (Bayle, 1999). Cela sous-entend que, dans le domaine de la planification, l'écart entre le prescrit et le construit tend à devenir une évidence. Comme le souligne Gilles Ritchot (1995) et Gaétan Desmarais (1995) dans leur critique de la définition d'Alberti⁵¹, l'espace n'est pas réductible à une étendue amorphe continue, parcourue par des infrastructures et des superstructures qui conféreraient leur sens profond à l'espace géographique (Bayle, 1999). Dans le cadre d'une étude des impacts des documents d'urbanisme sur la maîtrise de l'étalement urbain dans la ville de La Rochelle, Rousseaux montre que

⁵¹ Alberti définit la ville comme une grande maison, la maison comme une petite ville. En la commentant, Christophe Bayle (1999, p 341) fait remarquer que « cette définition identifie la ville à une forme, non pas déshabillée de ses fonctions mais de sa fonction d'espace de contrôle de la mobilité des sujets.

La réalité de l'étalement urbain sur le terrain est souvent éloignée des orientations qui sont proposées dans les documents de planification. Les plans d'occupation des sols (POS) s'adaptent au fur et à mesure de l'évolution de la ville, sans rapports toujours cohérents avec les schémas directeurs ou les schémas de cohérences territoriales (SCOT). C'est ce qui ressort sur le territoire de la communauté d'agglomération de La Rochelle (CDA-LR) (Rousseaux, 2009, p 8).

Plus loin, l'auteur met également en évidence un écart entre le contenu des programmes et la réalité du développement urbain. Ainsi souligne-t-il que

Malgré une volonté inscrite dans son ancien schéma directeur et toujours très présente dans le futur SCOT, l'étalement urbain est inégalement maîtrisé. Si l'on s'en tient à l'analyse du plan d'occupation des sols sur la période 1989-2007, les différentes versions montrent qu'en termes de surface, les zones à fort potentiel de construction évoluent peu. Les planificateurs ont en effet davantage recours à des adaptations successives du règlement du POS (Rousseaux, 2009, p 8).

Dans le cas de Port-au-Prince, les recherches partent du présupposé que les documents ne sont pas appliqués. Elles ne cherchent pas à mesurer cette « non-application » des programmes. Cette absence de diagnostic aboutit à une compréhension unanime du territoire selon laquelle le développement urbain de Port-au-Prince serait dépourvu de politiques de logements et de programmes de planification.

L'un des effets de cette tradition de l'historiographie de Port-au-Prince consiste à rendre invisible l'ensemble des processus de transformation de l'espace urbain et des politiques de logement dans le contexte de mise en œuvre des politiques néolibérales à partir des années 1980.

En reproduisant à l'infini ce biais, il devient difficile, sinon impossible, de comprendre les liens inhérents aux mécanismes de fonctionnement du régime urbain de l'AMP avec ces outils de planification. Ce n'est pas sans raison que Darbouze (2019) se questionne sur le silence des recherches sur le développement de Port-au-Prince pendant les trois décennies du règne de Duvalier. En passant en revue les différentes propositions de périodisation de l'évolution de la ville, il a du mal à comprendre pourquoi cette tranche d'histoire intéresse très peu les chercheurs.

Alors qu'au cours de ce moment, il semble renouveler la façon de faire la ville et d'introduire de nouvelles orientations aux politiques de logement et d'aménagement du territoire.

Sans prétendre apporter une réponse exhaustive à cette façon d'analyser le territoire, il s'avère intéressant de revisiter ces premiers outils de planification et de politiques de logement en vue de, ne serait-ce que partiellement, renouveler la compréhension du régime urbain de l'AMP et saisir les premiers éléments de la politique de logement. Cela permettra de voir dans quelle mesure il y a ou non une continuité dans la manière d'orienter les politiques de logement au cours de notre période d'étude. Il sert également à mettre en contexte l'application du référentiel néolibéral qui nous intéresse dans le cadre de cette recherche.

Nous verrons les grandes lignes de cette politique dans la section suivante lorsque nous passerons en revue les plans d'aménagements de l'AMP et les grandes lignes des politiques de logement des années 1960-1980.

4.2 Vers un nouveau régime urbain de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince

Les travaux sur la problématique de l'urbain font souvent référence aux programmes de cités ouvrières mises en œuvre à l'AMP depuis les années 1950, mais ils oublient de souligner qu'à partir des années 1960, ces initiatives se développent dans un contexte où de nouveaux mécanismes de production urbaine commencent à prendre forme. En effet, les signes de l'émergence d'un nouveau paradigme dans l'organisation du territoire sont visibles à travers plusieurs outils institutionnels de planification du territoire⁵². La création d'institutions ayant non seulement pour fonction de gérer des logements sociaux, mais aussi de penser la question du logement comme un enjeu de politique publique semble s'inscrire dans cet objectif. Les travaux sur l'histoire des

⁵² Pour plus de précision, consulter les documents suivants :

Plan de développement de Port-au-Prince et de sa région métropolitaine, Tome 1. Rapport d'encadrement condensé. CONADEP (1977);

Plan directeur d'urbanisme de Port-au-Prince. Schéma d'aménagement régional et urbain. République d'Haïti, MTPTC, PNUD, Centre des Nations-Unies pour les établissements humains, PDUP, 1988.

D'autres plans sont élaborés au cours des décennies 1990 dont le Plan-Programme de développement de Port-au-Prince. Programmes d'initiatives urbaines pour Port-au-Prince. République d'Haïti, comité d'orientation pour l'élaboration de Plan-Programme de la zone métropolitaine de Port-au-Prince, Experco international, DAA en collaboration avec IDM et SOPRINSA. Port-au-Prince, 2003.

institutions publiques de logement retiennent unanimement que la création de la première agence publique de logement remonte à 1951 (Corvington, 1991; Lucien, 2018).

Voulant répondre à la demande sociale de logement, le gouvernement de Magloire (1950-1956) se donne un outil institutionnel pour assurer la gestion et l'administration des logements construits par l'État pour venir en aide à la classe ouvrière (Conférence-Habitat II, 1996). L'Office de l'administration des cités ouvrières (OACO) intervient à l'échelle nationale dans le secteur du logement, mais l'essentiel de son action se limite à Port-au-Prince. Comme le tableau ci-dessous l'indique, la création d'institutions constitue une façon d'intervenir sur les enjeux de planification et de définition des politiques de logements. Le tableau permet d'avoir une vue d'ensemble sur l'évolution des politiques de planification et de production des unités de logement.

Tableau 4.2: Tableau des institutions créées ou transformées

Date	Domaine	Institutions actuelles	Institutions transformées ou programmes	Apport extérieur
1950	Gestion et administration du logement		OACO /ONL (1966)	
1967	Développement économique	MPCE	CONADEP/Ministère Plan	Nations-Unies
1982	Logement	EPPLS	ONL	Banque mondiale, ONU-Habitat
1985	Social	PL-480/BMPAD	PL-480	USAID, États-Unis,
2013	Immobilier	UCLBP		ONU-Habitat, BID, Banque mondiale

Sources : (CONADEP, 1977); (EPPLS, 2015); (PDUP, 1988); (PNLH, 2013).

Toutefois, les objectifs de ces institutions se renouvellent, voire changent avec le temps, en fonction des priorités non seulement des gouvernements, mais également sous l'incidence de facteurs

externes. Ce processus va être abordé progressivement, mais pour l’instant, nous mettons l’accent sur les premiers signes de l’orientation centralisatrice des politiques du logement à l’aire métropolitaine de Port-au-Prince.

Dans le cadre du processus de centralisation de la planification et des politiques de logement, le gouvernement de Magloire construit respectivement trois cités ouvrières à Port-au-Prince entre 1951 et 1956. La première est construite au nord du centre historique de la ville, dans le quartier de La Saline, alors que les deux autres « Cité Magloire 1 et Cité Magloire 2 » se trouvent dans la zone de Saint-Martin, au nord-est du centre-ville de Port-au-Prince. L’OACO assure le contrôle administratif des unités et accompagne les ménages dans leur processus d’appropriation de leur logement (Corvington, 1991; Lucien 2014; Prince, 2021).

La recension des travaux sur ces projets de logements montre que la première Cité à La Saline est dotée d’une école et d’une garderie (Corvington, 1991; Lucien, 2014; 2018). Elle se compose de 840 logements. Chaque appartement se compose d’une chambre à coucher mesurant 2,80 mètres de large et 4 mètres de long avec des cuisines et des latrines collectives (Jean-Vernet, 1999; Lucien, 2014). Ces unités de logement sont destinées aux populations à faible revenu. Le prix de la location varie de 6 à 7 gourdes (moins de 2 dollars américains en valeur constante) par mois et de 2 gourdes par semaine (Lucien, 2014).

Par ailleurs, Cité Magloire 1 et Cité Magloire 2 regroupent 210 appartements de deux chambres à coucher, un salon, une salle à manger, une chambre de bain et une cuisine (Corvington, 1991; Lucien, 2014; 2018). Le site est également doté de plusieurs équipements collectifs, dont des écoles, un bureau d’assistance sociale, une salle de loisirs et un poste de police. Le prix de la location est largement supérieur par rapport aux logements à La Saline (Lucien, 2014; 2018). Il varie entre 42 gourdes (environ 8 dollars américains en valeur constante) et 75,50 gourdes (environ 15 dollars américains en valeur constante). Dotées d’une architecture moderne, Cité Magloire 1 et Cité Magloire 2 visent un public à revenu moyen.

En plus, l’accès à ces logements est conditionnel à la signature et au respect strict d’un contrat engageant le ménage et l’État. Connu sous le terme de Location-vente, le contrat permet au locataire de devenir propriétaire de son logement après une période de 20 ans de paiement régulier des prestations (Lucien, 2018). Il est intéressant de souligner que le mécanisme « location-vente » rend possible l’articulation de deux formes d’habitation : habiter avec le statut de locataire et

habiter avec le statut de propriétaire. Cela sous-entend l'existence d'un continuum du logement locatif à l'appropriation du logement. L'OACO assure la gestion de ce processus d'habitation permettant à un locataire de devenir propriétaire au terme de son contrat de location-vente. L'état des recherches en sciences de l'urbain à l'aire métropolitaine de Port-au-Prince ne permet pas encore de tirer toutes les conclusions de ces innovations au niveau de l'accès au logement. Nous nous contentons de souligner que ces initiatives, certes marginales en termes de volume, se démarquent des modèles très répandus dans les villes du Nord global et de certaines villes du Sud global, appelés d'hypothèques-logement.

4.2.1 Redéfinition des objectifs de production du logement public

À partir de 1966, l'Office National de Logement (ONL) a remplacé l'OACO. Selon la loi qui la crée, la nouvelle agence a eu pour tâche de développer et de renforcer une politique nationale du logement, qui s'étend sur toute l'étendue du territoire haïtien⁵³. Son action ne se limite pas à l'échelle de la ville et encore moins de quelques localités. Les signes d'une planification centralisatrice sont visibles non seulement dans l'énoncé de l'objectif de l'agence publique de logement, mais également dans son modèle institutionnel. Sur le plan formel, il est question d'agir sur le logement comme étant un enjeu de politique publique à l'échelle nationale.

Dans les faits, l'ONL a eu pour tâche de limiter l'extension des taudis et des logements insalubres dans la ville. Pour mener à bien cette politique, le pouvoir central l'autorise à augmenter son budget en lui permettant de louer les biens privés de l'État et de fixer l'impôt locatif (Jean-Vernet, 1999). Un pourcentage de 10% de cet impôt locatif s'ajoute au budget de l'ONL (Jean-Vernet, 1999). L'état des connaissances sur l'expérience de l'ONL ne nous permet pas d'évaluer l'impact de ces ressources budgétaires sur le secteur du logement. Toutefois, l'agence du logement poursuit son travail de gestion des stocks de logements construits par le pouvoir central. L'interviewé P4 fait

⁵³ Pour plus de précision, consulter la Loi du 07 mars 1966 créant l'office national du logement (ONL) dans le journal officiel « Le Moniteur ». On peut voir également EPPLS (2015). Actes du colloque sur la problématique des logements sociaux en Haïti. États des lieux, défis, enjeux et perspectives. Via le lien <https://www.bukante.net/downloads/ActesColloqueLogementsSociauxelectronique.pdf>

remarquer que « L'ONL n'a pas conçu des projets de logements; il n'a pas réalisé de projets de logements depuis sa création. Au contraire, il n'a fait que gérer et administrer les unités de logements construits par le pouvoir central. Il en a été ainsi en fait ».

La production de logements demeure centralisée. Les logements sont construits par l'État central. Entre 1958 et 1981, environ 2430 unités de logement s'ajoutent dans le parc des logements publics dans la région de Port-au-Prince (Godard, 1983; Jean-Vernet, 1999; Lucien, 2018). Inauguré en 1958, le premier projet résidentiel se développe dans la zone nord de la capitale. Il porte le prénom de l'épouse du président de la République « Cité Simone » (Godard, 1983; Jean-Vernet, 1999; Lucien, 2018). En 1975, le nombre des logements construits atteint 1330 unités dans le même secteur. En 1981, le pouvoir central inaugure un nouveau projet de logement près de l'aéroport de Port-au-Prince dans lequel 1110 appartements sont construits (Godard, 1983). Comme dans les projets mentionnés plus haut, l'ONL assure la gestion et l'administration du stock de logements publics. Travaillant sur l'impact des projets de logement de l'État, Fass (1987) a fait remarquer que la production de stock de logements sociaux dans la région de Port-au-Prince représente dans l'ensemble environ 2,2% du nombre de logements disponibles.

Cette approche centralisatrice de l'aménagement du territoire ne constitue pas une particularité dans le développement urbain de Port-au-Prince, elle est repérable dans beaucoup de villes du Sud global à l'époque. En Amérique latine, les villes mexicaines ont fait l'objet de nombreux projets de création et de développement d'outils institutionnels publics visant la production de stocks de logements sociaux (Murray et Clapham, 2015; Duhau, 2003). Les villes de l'Afrique francophone adoptent la même stratégie d'aménagement du territoire. Selon Paulais (1995), le cas d'Abidjan est un exemple intéressant qui justifie l'implication de la puissance publique dans l'aménagement urbain et l'orientation des politiques de logement. À cet effet, les programmes publics de logement sociaux visent la production de stocks de logements au profit d'une partie de la population. Soulignons que cette orientation centralisatrice correspond à une approche développementiste de l'aménagement urbain dans lequel le logement constitue un service public. En ce sens, l'État se donne la responsabilité d'intervenir non seulement dans la gestion, mais également dans la production de stock de logements. Cette orientation s'amorce dans un contexte où les États et les gouvernements des pays du Sud global sont à même d'intervenir et de planifier leur développement. Sur ce point, le constat de la Banque mondiale témoigne de cette ligne directrice des politiques publiques de logements,

Les pouvoirs publics ne se bornent pas à acheter des terrains; ils les aménagent à des fins telles que construction de logements destinés aux classes pauvres et moyennes, constructions d'écoles, aménagement d'espaces verts, etc. Toutefois, les deux éléments sont étroitement liés l'un à l'autre. Quels que soient les moyens employés pour la réaliser, l'expropriation gagne du terrain depuis des années, d'autant plus qu'un nombre de plus en plus de pays en sont venus à considérer le logement, notamment pour les pauvres des villes, comme une question sociale et politique de la plus extrême importance; c'est-à-dire que pour eux il s'agit d'un service public indispensable qui justifie pleinement l'expropriation par droit de domaine éminent. C'est principalement la construction de logements et de routes qui a amené les pouvoirs publics à mettre au point des méthodes d'achat de terre (Banque mondiale, 1972, p 77).

Il est intéressant de souligner que cette approche prend forme dans un contexte de développement des industries de substitution à l'importation en Amérique latine (Altimir, 1988). Les projets de logements servent à répondre en partie à la demande sociale du logement. Ils répondent à un choix de politique publique axée sur le financement de la consommation.

Parallèlement, d'autres relais participent à orienter le développement de la ville et les politiques de logement dans une perspective nouvelle. Par ces relais, les programmes de logement tendent à répondre de plus en plus à une logique de marché. Ces relais se composent essentiellement d'agences multilatérales dont la banque mondiale, le FMI, l'ONU, etc. Ces relais participent à la création des outils institutionnels dans le cadre de l'orientation de développement économique du territoire (Paulais, 1995; Banque mondiale, 1972;1981).

Dans le cas de Port-au-Prince, le processus prend de plus en plus une dimension de structuration de l'appareil régalien de l'État. En effet, cette structuration se développe sous l'égide des agences multilatérales, dont l'ONU-Habitat. En ce sens, il n'est pas sans importance de faire le lien entre la création de l'ONL en 1966 et le Conseil National et de Développement et de Planification (CONADEP) en 1963⁵⁴. En effet, ces deux institutions fonctionnent presque à la même période. La première intervient spécifiquement sur les enjeux de logement alors que la seconde porte sur la planification urbaine et le développement économique. C'est dans ce contexte que le CONADEP,

⁵⁴ Pour plus de précision, voir le document suivant : Banque mondiale, 1979. Haïti. Étude du secteur urbain. Rapport 2152-HA

remplacé en 1976 par le ministère du Plan, amorce les balises d'une politique de logement pour l'AMP⁵⁵. Pour consolider ces initiatives, de nouvelles dispositions légales en 1978 vont doter le ministère des travaux publics de compétence à intervenir dans la planification urbaine. Conformément aux objectifs fixés, celui-ci procède à des travaux de rationalisation du système foncier. En ce sens, un plan d'enregistrement des terres se développe à l'AMP qui s'étend plus tard dans les autres villes du pays. En effet, cette démarche tend à limiter la croissance des espaces d'habitats informels dans la ville.

4.2.2 Projets de logements et théorisation de l'urbain depuis l'aire métropolitaine de Port-au-Prince

L'effort de planification de l'État cherche à intégrer le développement urbain dans une stratégie de croissance économique. Le plan d'enregistrement des terres répond à une logique non seulement de réduire la croissance de logements informels, mais également de renforcer le contrôle de l'usage du sol urbain. Ce faisant, il importe de changer le paradigme de production de la ville de manière à introduire l'identification de la propriété foncière comme un pivot du développement urbain. Dans son rapport Étude du secteur urbain, la Banque mondiale décrit la réalité de l'informalité foncière d'Haïti en ces termes :

D'une manière générale, l'absence d'une politique d'utilisation du sol urbain et de moyens efficaces de sa mise en œuvre est une des lacunes majeures de la structure de l'aménagement urbain. Des mécanismes pour formuler une politique d'utilisation du sol urbain en général, et de la propriété publique en particulier devraient être établis d'une façon urgente. Aussi bien la formulation que la mise en œuvre d'une telle politique exigeront un effort technique considérable. En particulier, il faudra établir et mettre à jour des cadastres, qui n'existent pas à l'heure actuelle, gérer les terres domaniales, lesquelles ne sont même pas inventoriées, et évaluer comme moyen d'intervention les impôts sur les biens, la plus-value d'aménagement et les droits de mutation fonciers. En outre, il faudra réviser les méthodes d'évaluation des biens fonciers et de perception des impôts s'y rapportant afin de les rendre

⁵⁵ Le ministère devient plus tard le ministère de la planification et de la coopération externe. Sa création relève de programme de coopération de l'État haïtien avec des organismes internationaux.

plus équitables et d'améliorer la situation financière des municipalités (Banque mondiale, 1979, Section IVB).

Ce diagnostic met en lumière la centralité de l'informalité foncière dans le tissu urbain du pays et de Port-au-Prince. L'agglomération urbaine est axée sur un emploi informel de l'espace. Il s'agit d'un régime urbain spécifique. Cela sous-entend que, comme dans la majorité des centres urbains des pays du Sud global, l'urbain à Port-au-Prince et ses quartiers environnants est loin de la théorie de Scott et Storper (2015), consistant à expliquer le développement urbain à travers la « rationalisation du système foncier ». Selon cette théorie à prétention universelle, la rationalisation des liens fonciers revêt une fonction de coordination des dynamiques urbaines.

Dans le cas de la région de Port-au-Prince, la démarche de Scott et Storper (2015) éprouve du mal à expliquer que l'extension des zones d'habitats informels tend à prendre le dessus sur la «ville formelle». Alors que la ville dite informelle bouillonne d'activités, l'intervention des pouvoirs publics cherche à intégrer des pans entiers d'habitats informels dans la ville formelle. Dans ce contexte, l'urbain ne se limite pas au principe de la rationalisation du foncier comme dans le cas de plusieurs grandes villes du Nord global, il va au-delà de ce cadre strict de rationalisation spatiale (Roy et Alsayyad, 2004; Mcfarlane et Rondeau, 2016).

Par ailleurs, le tissu urbain de l'AMP s'étire sous les effets continus de l'intégration des forces du capital depuis plusieurs décennies (Pierre-Charles, 1993; Pierre, 2015, 2018). Comme le soutient l'approche de Brenner et Schmid (2014a), l'intégration du capital soumet les territoires à un processus d'urbanisation ininterrompu qui transcende les clivages géographiques Nord/Sud. La région de Port-au-Prince ne fait pas exception à ce principe. Sous le signe d'une amorce d'industrialisation, le capital nord-américain intervient dans le développement des enclaves de zone franche au cours de la seconde moitié du 20^e siècle à Port-au-Prince. Il renforce sa présence dans l'exploitation minière et la production agro-industrielle en Haïti (Pierre-Charles, 1993; Pierre, 2018). Créant des pôles d'emplois attractifs pour la main-d'œuvre paysanne dans la région de Port-au-Prince, la ville-capitale devient un espace de plus en plus compétitif par rapport aux autres régions du pays. Les forces du capital accentuent le déséquilibre du territoire national au profit de Port-au-Prince. Elles contribuent également à augmenter une pression sur les infrastructures de la ville. Ces enjeux sont pris en compte dans le programme de planification urbaine de CONADEP

(1976). S'inscrivant dans une logique d'aménagement du territoire, le programme se fixe comme objectifs stratégiques de développement

De satisfaire l'accessibilité à l'emploi, de promouvoir la répartition des revenus, d'élargir la distribution de la consommation, et de préparer une production accélérée dans le contexte d'un développement spatialement équilibré dans lequel chaque catégorie géographique serait impliquée à un niveau différent (CONADEP, 1976, p 1).

Pour la première phase de la stratégie de développement durant la période de 1976-1986, l'État haïtien reconnaît que « le niveau des ressources publiques disponibles pour l'investissement sera encore bas, même en effectuant des emprunts à l'étranger » (CONADEP, 1976, p 1). Cela sous-entend que la puissance publique n'est pas à même de répondre à la demande sociale d'équipements collectifs urbains, notamment dans le secteur du logement. Dans ce dernier secteur, il reconnaît que ce n'est que « par étapes » que l'État pourra arriver à combler la demande (CONADEP, 1976, p 1).

Cela permet de voir que, dans le cas de Port-au-Prince, le capital constitue certes un acteur de l'urbanisation, mais à la différence des théoriciens de l'urbanisation planétaire, d'autres acteurs semblent jouer aussi un rôle dans la production urbaine. Comme le font remarquer les tenants de l'approche postcoloniale, dont Roy et Alsayyad (2004); Parnell et Robinson (2012), il est insuffisant de considérer le capital comme l'unique sujet de l'histoire de l'urbanisation, puisque sous la pression des demandes de services urbains, l'agentivité des pauvres vient contribuer à combler la carence de services laissée par l'État. Elle devient progressivement une part non négligeable dans la production d'équipements collectifs, notamment dans le secteur du logement.

La planification centralisatrice de l'État amorce certes une politique de logement. Toutefois, les unités de logement produites étant en dessous de la demande sociale (Fass, 1987), d'autres acteurs s'affirment progressivement dans le processus de production urbaine. Dans le voisinage des projets de logement public, des pans entiers de quartiers sont auto-construits. Le cas de Cité-Soleil est emblématique de cette tendance où la forte demande sociale de logement contribue à transformer les initiatives de logements sociaux en des quartiers informels (Godard, 1983). Ce point sera approfondi lorsque nous aborderons la période 1994-2014 dans un prochain chapitre.

Il importe de souligner, à cette étape de notre analyse, que l'imbrication d'acteurs publics et d'acteurs informels dans la production urbaine invite à relativiser la théorie de l'urbanisation

planétaire, selon laquelle les forces du capital en constitueraient le principal sujet à l'échelle de la planète. Lors des premiers signes de définition de ses politiques de logement, le cas de Port-au-Prince met en lumière une diversité des acteurs impliqués dans la production spatiale. Loin d'être une simple production des forces du capital, celle-ci invite à s'interroger sur la complexité des dynamiques urbaines dans les villes des Suds. L'approche unilatérale de Brenner et Schmid (2014a) dans le contexte des villes semblables à Port-au-Prince montre une relative faiblesse à prendre en compte les rapports complexes entre une multiplicité d'acteurs impliqués dans la production urbaine. Au niveau local, la réalité empirique de la région de Port-au-Prince se rapproche plus de l'approche postcoloniale de la ville, qui prévoit une grille analytique susceptible de prendre en compte une multiplicité d'acteurs dans le processus de développement urbain.

Tout en reconnaissant une différence d'échelle, cette complexité dans la production urbaine ne se limite pas à Port-au-Prince. Elle est observable dans d'autres villes du Sud global où les pouvoirs développent des programmes publics de logement en vue de limiter l'importante extension des quartiers informels. Dans une étude comparative sur les villes de l'Amérique latine, Murray et Clapham (2015) soutiennent que le Chili, le Brésil, l'Argentine et la Colombie se caractérisent, entre autres, par une croissance fulgurante de quartiers informels depuis le milieu du 20^e siècle. En dépit de leur spécificité interne, ces pays développent des politiques de logements similaires à plusieurs niveaux au cours des décennies 1960 et 1970. En effet, ils introduisent par exemple tous, dans leurs centres urbains, des programmes publics de logement en vue de limiter le poids de l'informel (Murray et Clapham, 2015; Brochier, 2009). Ces programmes se caractérisent par un important développement d'appareillage institutionnel public dans lequel nous retrouvons à la fois une agence publique de logement et des institutions de financement de logement (Reyes, 2020; Shimbo, 2014; Dias, 2015). Ils portent également la marque du contexte spécifique du territoire. Dans le cas des villes mexicaines par exemple, l'accent est mis sur l'accès à la propriété dans le cadre des programmes de logements sociaux.

Comme nous l'avons mentionné dans la section précédente, dans le cas de Port-au-Prince, les programmes de logement se caractérisent par une double dimension. D'un côté, des logements sont construits dans l'objectif de faciliter l'accès au logement à la population ouvrière; de l'autre, d'autres préconisent la location-vente (Lucien, 2013).

Pour mener à bien cet objectif de développement des programmes de logement, en 1976, l'initiative de la création d'une banque de logement voit le jour (Étienne, 2018). Cette banque publique poursuit l'objectif de financer des programmes de logements visant des ménages issus des classes moyennes et supérieures de la société⁵⁶. Loin d'être anodine, cette approche s'inscrit dans le prolongement de l'idée consistant à faire du « logement un stimulant de l'épargne » (Banque mondiale, 1972, p 56). Le Brésil est un autre pays qui introduit des programmes de mobilisation de l'épargne dans le cadre d'institutions de financement du logement depuis les années 1960. Dans son rapport de 1972, la Banque mondiale se sert de cette expérience pour commencer à promouvoir l'idée de financement bancaire du logement au profit des ménages des classes moyennes. Elle souligne dans son rapport que « l'importance du logement en tant que stimulant de l'épargne donne à penser qu'il convient de s'intéresser aux mécanismes financiers d'octroi de crédit à la construction » (Banque mondiale, 1972, p 56). L'idée est certes énoncée, mais la banque n'encourage pas le développement de crédit à partir des fonds publics.

Étant donné l'extrême pénurie des fonds publics (y compris l'aide extérieure), il n'est pas justifié d'accorder un ordre de priorité élevé à la subvention de familles relativement aisées, soit directement, soit par le biais de taux d'intérêt artificiellement réduits » (Banque mondiale, 1972, p 56).

Comme nous le verrons dans la section suivante, elle préconise le renforcement du secteur privé (formel) pour octroyer les crédits pour la production de logement.

4.2.3 Émergence d'un modèle de partenariats dans la production urbaine

Après la publication du plan de Port-au-Prince et de sa région métropolitaine par le CONADEP en 1977, les outils institutionnels de planification urbaine atteignent un niveau de structuration plus avancée au cours de la décennie 1980, avec la publication du premier rapport sur le plan d'aménagement du territoire dans lequel figurent les orientations de la planification urbaine⁵⁷. Ce

⁵⁶ Pour de plus amples détails, voir le document suivant : Haïti, Évaluation du secteur de l'habitat social, 1980. Agency for international development. PN-AAL352.

⁵⁷ Pour approfondir le sujet, consulter les documents qui suivent : Plan de développement de Port-au-Prince et de sa région métropolitaine, Tome 1. Rapport d'encadrement condensé. CONADEP (1977); Plan directeur d'urbanisme de Port-au-Prince. Schéma d'aménagement régional et urbain. République d'Haïti, MTPTC, PNUD, Centre des Nations-Unies pour les établissements humains, PDUP, 1988. D'autres plans sont élaborés au cours des décennies 1990 dont

rapport comporte également les directives de politiques du logement conformément aux perspectives de croissance du réseau urbain de l'AMP et du territoire national. Depuis lors, les modalités de production spatiale y sont théoriquement définies⁵⁸. Elles se caractérisent par la mise en œuvre de partenariats entre les acteurs, l'intégration des quartiers informels dans le marché formel du logement, le renforcement du rôle du secteur privé dans la production de logement (AID, 1980; Banque mondiale, 1981; PDUP, 1988). Une forme de décentralisation des politiques de logement s'amorce à travers l'introduction des partenaires de la société civile dans les programmes de logement. Dans le contexte des villes du Nord global, Harvey (1989) identifie l'introduction des partenariats publics-privés comme étant l'un des signes de l'avènement d'un nouveau paradigme dans la gestion urbaine. Dans le cas de Port-au-Prince, l'approche partenariale constitue l'un des éléments caractéristiques de l'inflexion néolibérale de la gouvernance urbaine. Cette inflexion est surtout repérable dans les politiques du logement où l'État tend à développer des relations de coordination avec d'autres partenaires dans la mise en œuvre des programmes de logements (EPPLS, 2015; Pierre, 2012).

Les travaux qui prennent en compte la création de ces outils de planification se confinent à une analyse de leur importance ou de leur efficacité, pour indiquer, dans une perspective rationaliste, leur manque de prise sur le développement du territoire⁵⁹. Ils ne s'en servent pas dans l'objectif de jeter un éclairage sur la nature du régime urbain de l'AMP, qui se traduit par les discours qu'ils véhiculent et les dynamiques d'acteurs qu'ils promeuvent. Pourtant, ces mécanismes institutionnels confirment sur le plan formel une voie nouvelle de faire la ville et de penser les politiques du logement. D'une part, celle-ci se caractérise par la remise en cause de l'approche centralisatrice de la production urbaine, dans la mesure où l'État ne se conçoit plus comme étant le principal acteur à intervenir dans le domaine du développement urbain et du logement. La perspective partenariale constitue une nouvelle méthode pour non seulement aborder le problème du logement, mais également pour orienter l'aménagement du territoire.

Soulignons également que ce changement de paradigme apparaît dans un contexte de partage et de transfert d'expériences d'urbanisme et de politique du logement à l'échelle internationale. La

le Plan-Programme de développement de Port-au-Prince. Programmes d'initiatives urbaines pour Port-au-Prince. République d'Haïti, comité d'orientation pour l'élaboration de Plan-Programme de la zone métropolitaine de Port-au-Prince, Experco international, DAA en collaboration avec IDM et SOPRINSA. Port-au-Prince, 2003.

⁵⁸ Ibid.

⁵⁹ Pour plus détails, voir les publications suivantes : Prince (2021); Lucien (2018); Delince (2000).

première conférence de l'ONU sur l'habitat en 1976 porte sur l'amélioration des établissements dans le monde⁶⁰. Dans son introduction, elle invite les dirigeants des pays en développement à

Mettre l'accent sur la nécessité d'intégrer dans leurs programmes d'actions des stratégies et politiques susceptibles d'avoir une incidence positive sur le développement des établissements humains et l'amélioration des conditions socio-économiques des couches sociales défavorisées (Conférence-Habitat I, 1976, p 1).

Loin d'être un simple appel à l'intervention de l'État à augmenter les ressources pour faciliter l'accès des pauvres au logement, elle recommande une nouvelle orientation des politiques dans le domaine de la planification urbaine et du logement axée sur la flexibilité et la concertation.

Concerning settlement development strategies, Habitat recommends that they be "explicit, comprehensive and flexible". They require, among other things, the designation of a body responsible for policy formulation, the active participation of governmental bodies, non-governmental organizations and all sectors of the population, and the means for their periodic review (Habitat I, 1976, p 5).

La Conférence de Vancouver sur l'Habitat de 1976 souligne que le principe de la participation de plusieurs acteurs devient la pierre angulaire des politiques de planification urbaine susceptible de répondre aux besoins de production du logement. Il s'inscrit dans l'approche de la transformation de la nature du pouvoir de Stone qui consiste à penser le pouvoir comme une capacité à coordonner. En lieu et place de la rigidité du pouvoir vertical et centralisateur, les directives de l'Habitat I (1976) confinent l'État dans le rôle d'un acteur capable de coordonner la participation des acteurs de la société civile et des organisations non gouvernementales dans le processus de production des équipements urbains.

Les données collectées dans le cadre de notre enquête de terrain auprès des acteurs dans la région de Port-au-Prince vont dans le même sens. Selon l'interviewé (P3),

Après la participation d'Haïti dans la conférence de Vancouver en 1976, la création de EPPLS annonce un nouveau paradigme dans la question du logement en Haïti. On

⁶⁰ Pour consulter le rapport de la conférence Habitat 1, voir le lien suivant : https://habitat.scarp.ubc.ca/wp-content/uploads/2018/03/UN_RoundUpHabitatUNConferenceOnHumanSettlementsAdoptsDeclaration_11061976.pdf

commence de façon de plus en plus systématique à inscrire la problématique des quartiers précaires dans le cadre de la question urbaine en général. Cela nous amène à explorer de nouvelles approches de production de la ville à travers de plusieurs programmes pilotes de logements.

Soulignons que l'Entreprise publique de promotion de logements sociaux (EPPLS) constitue une agence publique de logements en 1982. Elle vient remplacer l'ONL qui ne correspond plus aux nouveaux objectifs de l'État dans le domaine du logement. À l'opposé de la vision globale de l'État de répondre à la demande sociale du logement avec l'ONL, l'EPPLS a un objectif qui se limite aux populations pauvres.

Conformément aux nouveaux objectifs dans le secteur du logement, les programmes pilotes s'intensifient au cours de la décennie 1980 avec la création de l'EPPLS⁶¹. L'enjeu consiste à prendre en compte la réalité des habitants dans les quartiers précaires dans le développement urbain.

Soulignons que la Conférence-Habitat I à Vancouver en 1976 ne constitue pas simplement un forum international. Elle illustre le partage et le transfert des idées d'urbanisme et de politiques urbaines des dirigeants d'organismes publics et des membres de gouvernements (Granodier, 1980). Réunissant des politiciens et des experts dans le domaine des établissements urbains, elle représente une forme d'institutionnalisation des pratiques de circulation des modèles de gestion et de production urbaine.

Ce fil conducteur semble présent dans les modalités de création et de fonctionnement des différentes institutions depuis les années 1960-1980 (CONADEP, 1977; PDUP, 1988; EPPLS, 2015). C'est le cas par exemple du CONADEP qui est créé dans le cadre d'une coopération de

⁶¹ Pour de plus amples informations, on peut consulter les documents suivants :

Plan de développement de Port-au-Prince et de sa région métropolitaine, Tome 1. Rapport d'encadrement condensé. CONADEP (1977);

Plan directeur d'urbanisme de Port-au-Prince. Schéma d'aménagement régional et urbain. République d'Haïti, MTPTC, PNUD, Centre des Nations-Unies pour les établissements humains, PDUP, 1988.

D'autres plans sont élaborés au cours des décennies 1990 dont le Plan-Programme de développement de Port-au-Prince. Programmes d'initiatives urbaines pour Port-au-Prince. République d'Haïti, comité d'orientation pour l'élaboration de Plan-Programme de la zone métropolitaine de Port-au-Prince, Experco international, DAA en collaboration avec IDM et SOPRINSA. Port-au-Prince, 2003. On peut voir également le document suivant : Haïti, Évaluation du secteur de l'habitat social, 1980. Agency for international development. PN-AAL352.

l'État haïtien et des organismes internationaux⁶². Son agenda relève des priorités définies dans le cadre de ladite coopération consistant à planifier le développement économique du territoire. Depuis lors, les organismes internationaux, dont la Banque mondiale, ONU-Habitat tendent à devenir partie prenante dans la conception des politiques publiques de l'urbain et du logement. Dans son fonctionnement, le CONADEP est en grande partie non seulement dépendant de ces organismes internationaux pour la formation de ces cadres en gestion de programmes de développement, mais également en termes de ressources financières⁶³. De surcroît, le financement de ces programmes est le plus souvent tributaire de ces mêmes organismes internationaux. Ce modèle se prolonge avec la création du ministère du plan qui se substitue au CONADEP en 1978 (Delince, 2000). Celui-ci devient l'institution qui joue le rôle d'interface entre les pouvoirs publics et les institutions internationales. Rappelons qu'au cours des années 1980, d'autres institutions sont créées dans le cadre de cette nouvelle orientation de l'aménagement du territoire et des politiques de logement⁶⁴. Après l'EPPLS en 1982, le programme PL-480 qui a été un programme d'aide alimentaire du gouvernement américain donne naissance plus tard au Bureau de monétisation des programmes d'aide au développement (BMPAD)⁶⁵. Celui-ci devient une institution de financement de programmes sociaux, dont des programmes dans le secteur du logement. En conséquence, le contenu des politiques se définit en collaboration entre les acteurs publics et les organismes internationaux.

Par ailleurs, il importe également de souligner que le changement de politiques s'accompagne à la fois de création de nouvelles institutions et de transformation des institutions existantes. La collaboration avec les agences multilatérales donne lieu à l'émergence des institutions importantes tant à l'échelle de la ville que du territoire national. Comme le soutient Durand (1998, p 171), « comprendre la ville, c'est sortir des schémas classiques et traditionnels qui ne s'appliquent pas

⁶² Le CONADEP relève de la coopération de l'État haïtien et les nations -unies

⁶³ Haïti, Évaluation du secteur de l'habitat social, 1980. Agency for international development. PN-AAL352.

⁶⁴ La coopération internationale permet la création d'autres institutions qui vont progressivement orienter et appliquer les nouvelles politiques de logement et directives de l'aménagement du territoire. Le BMPAD trouve son origine dans le programme PL-480 consistant à monétiser l'aide alimentaire que le gouvernement américain donne à Haïti depuis 1985. Progressivement, ce programme se transforme en une institution de l'État appelée (BMPAD) qui participe au financement de plusieurs projets dont des projets de logement. Pour plus de précision, voir les liens : <https://reliefweb.int/report/haiti/audit-usaidhaitis-pl-480-title-ii-programs>
<https://lenouvelliste.com/article/28625/pl-480-un-nouveau-cadre-legal-simpose>

⁶⁵ Ibid.

toujours à la réalité urbaine des pays du Tiers-Monde [-sic-] ». La réalité urbaine de l'AMP semble spécifique en ce sens que le processus de collaboration avec les agences multilatérales facilite la création de nouvelles institutions dans un contexte d'avènement de nouvelles orientations des politiques de logement.

Le changement de politiques ne s'accompagne pas toujours de transformation institutionnelle ou création de nouvelles institutions. Dans le cas du Mexique par exemple, on retrouve des institutions créées dans un contexte d'État fort au cours des décennies 1960 et 1970 qui participent à la mise en œuvre des politiques néolibérales dans le domaine du logement à partir des années 1980 et 1990 (Monkkonen, 2018; Valença et Bonates, 2009). Il en est de même pour le Brésil où des institutions de financement du logement social dans un contexte d'État développeur s'orientent vers le financement visant le développement des principes de marchandisation et de privatisation dans un contexte de néolibéralisation des politiques du logement (Valença et Bonates, 2009; Shimbo, 2014; Dias, 2015). Dans le cas d'Haïti, le processus prend une autre dimension. L'émergence des politiques de restructuration sous l'effet du référentiel néolibéral marche de pair avec un processus de transformation et de création de nouvelles institutions.

Les mécanismes institutionnels élaborés dans le cadre de la coopération internationale marquent l'avènement de nouveaux acteurs dans la production spatiale en général et des politiques du logement en particulier. Cela ne sous-entend pas que cette période inaugure l'aide internationale à Haïti. Comme le soulignent plusieurs chercheurs, dont Clervaux (2016); Louis-Juste (2003) l'aide internationale remonte aux années 1940. Ce qui semble nouveau, sous l'ère des Duvalier, consiste au fait qu'elle prend de plus en plus de place dans l'orientation de la planification urbaine, les politiques du logement et l'aménagement du territoire. Et la région de Port-au-Prince constitue le lieu où se déroulent les expériences pilotes de ces nouvelles politiques.

Par ailleurs, l'aide internationale ne se contente pas d'être un simple apport humanitaire, mais elle s'érige véritablement en « une aide au développement ». Elle s'impose progressivement à travers un ensemble de mécanismes de gouvernance du territoire⁶⁶. Plusieurs institutions d'État sont

⁶⁶ Plusieurs institutions d'État sont conçues dans le cadre de la coopération du gouvernement et des instances internationales. C'est le cas par exemple du ministère de la Planification et de coopération externe (MPCE) et la BMPAD. Il y a également l'ÉPPLS qui relève des nouvelles directives de la Banque mondiale et les nations-unies dans le domaine du développement urbain après la conférence sur l'habitat de Vancouver. Pour plus amples détails, voir les liens : http://ciat.bach.anaphore.org/file/misc/19_Schema_aménagement_1981.pdf
https://agroforesterie-bassinsversants.ht/IMG/pdf/unops_gestionenvironnementhaitiralitesperspectives1998.pdf

conçues dans le cadre de la coopération du gouvernement et des agences multilatérales en Haïti. En ce sens, il est intéressant d'insister sur le cas de l'Entreprise publique de promotion de logements sociaux (EPPLS). En effet, créé dans le cadre de la mise en œuvre des nouvelles directives de la Banque mondiale et des Nations-Unies dans le domaine de l'urbain, l'EPPLS a remplacé l'ONL en 1982. Rappelons que, sur le plan légal, l'ONL avait pour tâche de mener une politique nationale du logement à grande échelle. Son remplacement symbolisait le rejet de la vision selon laquelle l'État devait répondre au besoin de logements de la population. La création de l'EPPLS a mis en lumière l'inadéquation de cette vision aux nouvelles recommandations des agences multilatérales axées sur la flexibilité, la concertation des acteurs de la société civile dans la planification urbaine (Conférence-Habitat I, 1976; AID, 1980; EPPLS, 2015). Il devient nécessaire d'avoir une institution à la mesure de ces recommandations.

4.3 Conclusion du chapitre

Dans ce chapitre, il a été question des premiers projets de logements et des outils d'aménagement du territoire. Ces projets visaient à réduire les quartiers insalubres en détruisant les taudis dans la ville. La production des logements sociaux devait combler les besoins de logements de la classe ouvrière. Nous avons également montré que ces initiatives publiques se réalisaient dans un contexte où la paysannerie est expropriée à grande échelle de sa terre au profit de la bourgeoisie locale et des compagnies nord-américaines. Cette expropriation ininterrompue a renforcé l'exode des paysans dans l'espace urbain, notamment dans la région de Port-au-Prince.

Nous avons également montré que la mise en œuvre des projets de logements constituait une manifestation de la puissance publique dans l'aménagement urbain et la régulation du secteur du logement. En considérant les outils de planification, nous avons souligné que ces projets s'inscrivaient dans une logique de régulation du milieu urbain en général et du secteur du logement en particulier.

http://ciat.bach.anaphore.org/file/misc/056_19821126.pdf

À travers la création d'institutions, l'État a introduit à partir des années 1950 une approche centralisatrice dans le domaine du logement. Il a développé plusieurs projets de logements. Il a créé également des institutions de gestion et d'administration des unités de logement. Cette approche centralisatrice a été développée dans d'autres villes du Sud global, en Amérique latine, en Afrique. Cet effort de planification a constitué une tentative de réduire les quartiers informels dans la ville. Par ailleurs, nous avons montré comment le poids de l'informel dans le développement urbain a permis de relativiser les théories d'urbanisation, notamment celle de Scott et Storper (2015) et Brenner et Schmid (2014a).

À partir des années 1980, le développement urbain a connu un changement. L'approche centralisatrice est progressivement remplacée par le partenariat des acteurs publics, privés et internationaux. Cette nouvelle orientation s'est accompagnée de la transformation, voire de la création de nouvelles institutions de gestion de projets de logements et d'aménagement urbain. Le prochain chapitre va aborder le partenariat dans le développement urbain et les projets de logements.

CHAPITRE 5 : PARTENARIATS DANS LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le chapitre précédent a mis l'accent sur les premières initiatives d'aménagement urbain et de politiques de logement dans la région de Port-au-Prince. Il a souligné que l'approche a été essentiellement centralisatrice. Le chapitre qui suit va traiter du partenariat dans le développement urbain. Il montrera également que la participation de plusieurs partenaires constituera un nouveau paradigme dans le développement urbain.

5.1 Les nouveaux acteurs dans la production urbaine

Comme nous l'avons souligné dans la section précédente, les programmes d'aménagement du territoire et de politiques du logement ne constituent pas seulement une tentative d'orienter le développement de l'AMP, mais ils semblent servir également à influencer la composition des acteurs intervenant dans le champ de l'urbain. Le changement dans la composition des acteurs de l'urbain constitue l'une des manifestations du processus de néolibéralisation (Harvey, 1989, Brenner et Theodore, 2002). Ce phénomène s'observe aussi bien dans de nombreuses villes du Sud global que dans celles du Nord (Rolnick, 1993). La théorie du régime urbain de Stone (1989) donne des avenues analytiques pour saisir cette transformation du pouvoir à l'échelle de la ville, lorsqu'il invite à penser le pouvoir en termes de coordination et de coopération entre différents groupes d'acteurs du monde des affaires, de la société civile et de l'État. Comme nous l'avons amplement précisé dans le chapitre analytique de la thèse, ce changement peut être identifié dans une variété de villes en prenant en compte ce que Kantor et Savitch (2005) considèrent comme étant les conditions sociohistoriques des villes.

Dans le contexte urbain de l'AMP, la néolibéralisation des politiques du logement entraîne un processus complexe qui se caractérise tant par la transformation du rôle que par l'avènement de nouveaux acteurs. En effet, le rôle des pouvoirs publics connaît une évolution dans la conception et l'expérimentation des programmes de logements⁶⁷. Par le truchement de ses agences et de ses

⁶⁷ Dans la loi créant l'agence publique du logement (ONL), une vision de la question du logement est théoriquement esquissée. Ce cadre légal tend à tracer le chemin à prendre pour mener à bien les politiques de logement aussi bien à l'échelle urbaine que nationale. L'État a pour fonction de résoudre le problème de logement à travers ses politiques

ministères, le gouvernement central devient de moins en moins un acteur dominant dans la définition et l'opérationnalisation des politiques de logement à l'AMP. Dans le cadre de sa reconfiguration, il n'intervient que de façon sporadique dans la planification urbaine⁶⁸. En collaborant avec les institutions internationales, les initiatives des pouvoirs publics dans le secteur du logement témoignent moins de l'expression de la puissance publique que d'une logique d'adaptation, voire de subordination, aux recommandations issues des conférences internationales et des programmes d'orientation au développement (EPPLS, 2015; PDUP, 1988).

Cette adaptation prend forme dans l'expérimentation de plusieurs projets dans la région de Port-au-Prince, dont les projets de Saint-Martin, de Linthau I et Linthau II (EPPLS, 2015). Ces projets se développent dans le cadre de la collaboration de l'agence publique (EPPLS), des institutions internationales de l'ONU et des habitants dans les quartiers ciblés. Après avoir conçu les lignes directrices, les institutions participent directement à côté des agences publiques à leur mise en œuvre. En ce sens, elles jouent un rôle d'acteur dans la production de la ville. Dans le rapport sur l'« Évaluation du secteur de l'Habitat » dans la région de Port-au-Prince, Agency international development (AID) fait remarquer que

Le projet de St-Martin qui est exécuté grâce à l'aide de l'ONU, couvre actuellement la construction de quelque 600 unités d'habitation. Celles-ci seront vendues à des familles avant d'être réimplantées en vue de permettre l'achèvement du programme de rénovation, les prêts étant assortis d'un taux d'intérêts de 12 pour cent et d'une durée de 15 ans, avec des mensualités d'environ 10 dollars. Ces conditions permettront d'amortir tous les frais de matériaux et un tiers des coûts de l'infrastructure (AID, 1980, p 49).

Il souligne également qu'un projet analogue est en cours de réalisation dans le quartier de Brooklyn de Cité Simone. Les relations partenariales entre l'agence publique, la Banque mondiale et les habitants des quartiers rendent possible la duplication du projet de Saint-Martin dans le quartier de Cité Simone (AID, 1980). Dans le même secteur, les projets de « Sites et services » constituent une autre forme d'application du registre de partenariat dans les projets de logements. C'est le cas du

publiques. Cette vision se transforme avec la création en 1982 de l'EPPLS qui vient remplacer l'ONL. Pour plus de précision, voir les documents suivants : EPPLS (2015); AID (1980).

⁶⁸ Les autorités locales, dont les municipalités ne se trouvent pas au premier plan dans le cadre de ces interventions. Compte tenu de la tradition de gouvernance centralisée du pays, l'aménagement urbain et les politiques du logement à l'échelle urbaine est formellement tributaire des pouvoirs centraux de l'État. À partir des années des années 1980, les pouvoirs deviennent un acteur parmi d'autres.

Projet Sites et Services de Drouillard qui « se situe dans la zone nord-ouest de Port-au-Prince sur le prolongement de Cité Soleil vers le Nord. Il s'étend sur 15,41 hectares ». Il permet un processus de co-production de logement dans lequel le local s'associe à l'international. EPPLS (2015, p 23) présente les projets de « Sites et services » en ces termes

Ce projet est financé par le Fonds d'équipements des nations-unies (FENU)/ Programme des nations unies pour le développement (PNUD) et est exécuté en deux phases : Drouillard I et Drouillard II. À Drouillard I : 814 logements entre 35 m² et 45 m², composés d'une galerie, deux pièces, une cuisine, une terrasse à l'entrée et une petite cour. Les bénéficiaires étaient en général le surplus de la population du Projet de Réhabilitation du Quartier de Saint-Martin. Exploitation en mars 1983 pour une période de 10 ans. À Drouillard II : Sites et services, composés de blocs sanitaires, équipements sociaux, plateformes en béton armé servant de base pour le système d'auto-construction à titre expérimental. Le nombre d'unités de logements construits était de 994. Exploitation en décembre 1988 pour une période de 10 ans.

Le modèle « Sites et Services » constitue une stratégie d'urbanisme intégré dans lequel s'imbriquent dans une relation partenariale les organisations des habitants, l'agence publique, et les institutions internationales. Il permet une co-construction des logements par des acteurs tant à l'échelle du quartier, de l'État que de l'international. Il n'est pas anodin de considérer ce mécanisme de production de logement à titre expérimental dans la mesure où il est repris dans d'autres villes du pays. Il voyage dans d'autres espaces au niveau local et régional (AID, 1980; PDUP, 1988; EPPLS, 2015). À titre d'exemple, la Banque mondiale a développé en collaboration avec l'État haïtien les projets de Sites et services dans le Nord du pays, notamment dans le quartier Champin dans la ville du Cap-Haïtien entre 1985 et 1987. Voici comment EPPLS (2015, p 23) le décrit :

Projet de logements sociaux financé par la Banque mondiale et réalisé entre 1985 et 1987. Site et services avec des unités de logement modulaire regroupées autour d'une cour semi-privée. Site marécageux d'une superficie de 10,7 hectares réservé aux deux phases du projet. Les logements étaient de type évolutif, offrant une unité de base de 10,60 m². Un total de 883 logements fut construit pour la première phase.

L'ensemble de ces projets s'inscrit dans l'objectif non seulement d'améliorer les conditions de logement des quartiers d'habitats informels, mais également de trouver un moyen pour les intégrer dans la ville dite formelle. En effet, les projets qui se réalisent à l'AMP devraient s'étendre dans tout le réseau urbain du pays. Ils serviront de modèle d'expérimentation de nouveaux mécanismes de production de logement (Banque mondiale, 1981; EPPLS, 2015). Au cours du processus d'implémentation de ces programmes, les agences multilatérales, dont la Banque mondiale, la BID, l'ONU-Habitat jouent un rôle de premier plan aussi bien dans l'orientation que dans la formation des partenaires locaux en logement (Banque mondiale, 1981; EPPLS, 2015). Ces données sont également validées dans le cadre de notre enquête empirique. L'interviewé (P18) fait remarquer que dans le cadre de ces projets,

L'internationale a eu une présence dans le cadre du plan de développement de Port-au-Prince. Comme je vous ai dit, il y avait des experts de l'ONU-Habitat qui sont venus. Ces experts font des formations permettant à l'EPPLS d'avoir des cadres pour prendre le relais. Ils ont fait un renforcement des capacités. Moi-même j'ai bénéficié de ces formations. En fait, cela a permis d'assurer la gestion des projets après le départ des formateurs.

Il est intéressant de souligner l'importance de la formation des cadres de l'agence publique du logement. La relation d'échange de modèles d'urbanisme marche de pair avec un processus d'encadrement des acteurs publics par les agences internationales pour appliquer les nouvelles directives d'aménagement urbain. Le cas de la région de Port-au-Prince rejoint les propos de Robinson (2013, p 13) lorsqu'elle affirme que « *policies move across in all sorts of ways- through forgotten conversations at meetings, long-distant reading of publications and reports, unpredictable friendships, and collegial networks* ». Dans ce contexte, il ne s'agit pas seulement des partages d'idées dans des situations fortuites dans la mesure où les agences de coopération interviennent dans l'orientation des politiques de logement à travers des mécanismes formels de transfert, dont des programmes de formation, de projets de logement ciblant un public spécifique. De surcroît, comme nous l'avons fait remarquer plus haut, il importe de considérer aussi que ces initiatives sont également financées par ces mêmes agences de coopération. En ce sens, le cas de Port-au-Prince est doublement intéressant pour comprendre les mécanismes de transfert d'urbanisme dans les villes du Sud global, puisqu'il permet d'illustrer un transfert de modèles d'urbanisme par le truchement à la fois de programmes de coopération, de formation des cadres de la fonction publique et du financement de l'exécution du projet sous forme d'expérience pilote.

Dans le chapitre sur la période 1994-2014, nous montrerons que le cas de Port-au-Prince donne lieu également à un nouveau paradigme de transfert d'urbanisme axé sur la coopération Sud-Sud. Pour l'instant, nous mettons l'accent sur la façon dont l'imposition des modèles de politiques de logement en particulier et d'urbanismes en général participe à construire les habitants des quartiers précaires en acteurs de l'urbain.

5.1.1 Émergences des habitants producteurs de l'urbain

Dans cette ambiance de transfert de programmes de modèle d'urbanisme des agences internationales aux institutions locales, il s'avère intéressant de souligner également que d'autres acteurs émergent. Il s'agit des habitants des quartiers précaires. À l'époque où l'urbanisme traditionnel du bulldozer préconise la destruction des taudis et des bidonvilles, la destruction du tissu urbain se justifie par des objectifs hygiénistes (Lucien, 2013; 2018; Acacia, 2006). Plusieurs travaux relatent les démolitions de plusieurs centaines de taudis insalubres à l'occasion des projets de rénovation urbaine à l'occasion du bicentenaire de la fondation de Port-au-Prince à la fin des années 1940 (Devauges, 1954; Lucien, 2013; 2018). Lucien (2018) commente les travaux de rénovation en ces termes : « la rénovation du quartier historique de l'exposition internationale crée un espace qui attire les classes aisées, mais repousse les populations modestes sur les mornes aux alentours ». Les habitants des quartiers précaires qui se trouvent dans le quartier du Port et au centre-ville de Port-au-Prince sont chassés au profit des équipements de l'exposition. Après l'expropriation, ils sont partis densifier les quartiers aux alentours du Fort National (Devauges, 1954; Lucien, 2018). Cela entraîne non seulement une plus forte densification des quartiers d'extensions d'habitats précaires limitrophes, mais également la création de nouveaux quartiers insalubres. Le même phénomène se reproduit après des démolitions des quartiers de La Saline au cours des années 60 (Lucien, 2018; Goulet, 2006). À la suite d'une tentative de planification urbaine de l'État central, les expropriés s'établissent un peu plus loin dans la banlieue Nord de Port-au-Prince qui devient l'un des plus grands quartiers d'habitats précaires de l'AMP, connu sous le nom de Cité Soleil (Goulet, 2006; Lucien, 2018), mais l'urbanisme de Bulldozer ne parvient pas à éradiquer les quartiers d'habitats précaires dans l'aire métropolitaine de Port-au-Prince.

L'échec de ce modèle d'urbanisme est documenté dans d'autres villes du Sud global presque à la même période (Paulais, 1995; Perlman, 2003; Brochier, 2009). Selon Paulais (1995), la ville

d'Abidjan fait l'objet de plusieurs tentatives d'éradication des quartiers informels. Ces interventions se soldent par l'émergence et l'accroissement de ces quartiers dans de nouveaux espaces de la ville et de ses quartiers périphériques. Par ailleurs, en Amérique Latine, l'urbanisme du bulldozer connu sous le terme « slum clearance » varie d'un pays à l'autre (Murray et Clapham, 2015; Monkkonen, 2018). L'échelle d'intervention diffère, mais le point commun consiste à imposer par la force l'entrée dans la ville dite formelle d'importants secteurs informels de la ville. Dans le cas des villes mexicaines par exemple, les trois paliers du pouvoir : fédéral, étatique et municipal, participent dans le processus de contrôle des extensions des quartiers irréguliers (Duhau, 2003). Ils allouent d'importantes ressources pour diminuer la croissance des marchés fonciers irréguliers et des logements précaires depuis les années 1950.

Les travaux de Turner (1963, 1976) dans les quartiers d'habitats informels au Pérou au cours des années de 1970 remettent en cause l'efficacité de ce modèle d'urbanisme en soulignant que le logement n'est pas un objet statique et isolé. De ce fait, celui-ci ne peut être conçu et construit en dehors du parcours résidentiel des habitants. Partant de ce présupposé, Turner (1963, 1976) énonce un ensemble de principes pour résoudre le problème de l'accès au logement des pauvres au Pérou. Le premier principe consiste à faire des habitants le principal acteur dans le processus de production de leur logement. Le second consiste à ne pas considérer l'État et les capitalistes comme étant des protagonistes dans ce processus de production. Au contraire, les ressources publiques doivent être mobilisées en fonction de la demande spécifique des habitants et de la communauté qui déterminent de façon autonome leurs besoins en logement et d'aménagement.

Les agences multilatérales, dont l'ONU-Habitat et la Banque mondiale, se sont saisies des idées de Turner (1963, 1976), encourageant à soutenir l'autoproduction du logement pour remettre en cause l'efficacité du modèle d'urbanisme du bulldozer. La conférence internationale de Vancouver sur l'habitat (1976) marque un moment important dans le processus de production d'une nouvelle approche consistant à considérer les espaces auto-construits comme étant une partie intégrante de la ville et qu'il importe d'améliorer, de réhabiliter (Banque mondiale, 1972; Onu-Habitat, 1976). Ce paradigme de planification intégrée devient progressivement une manière de produire de l'espace urbain et d'orienter les politiques de logement dans plusieurs villes du Sud global, de manière à amener les habitants pauvres à financer leur logement.

Par ailleurs, plusieurs travaux documentent comment les agences multilatérales, dont la Banque mondiale se servent des idées de Turner dans le contexte urbain du Sud global (Valladares, 1987; Ballegooijen et Rocco, 2013). Cette reprise des idées de Turner s'opère au moment même où de nombreux pays du Sud global se trouvent écrasés par le fardeau de la dette, après le choc pétrolier des années 1970 (Banque mondiale, 1981; Osmont, 1995; Ballegooijen et Rocco, 2013). Loin d'être un simple modèle architectural, les politiques de logement axées sur l'autoconstruction reposent sur un des principaux piliers du référentiel néolibéral, soit le retrait de l'État dans la production à grande échelle de logements sociaux. La production de logement devient une affaire privée. Les théoriciens du néolibéralisme, dont Brenner et Theodore (2002), identifient la privatisation comme étant l'un des éléments centraux dans la gouvernance néolibérale de l'urbain. Sur le plan résidentiel, le secteur privé devient l'acteur dominant dans la production de logement. Dans des villes de la périphérie du capitalisme où le cadre national est issu d'un long processus de domination, comme dans le cas de la région de Port-au-Prince, la privatisation se manifeste cependant sous une forme spécifique. Comme le soutiennent plusieurs chercheurs, l'expression spatiale du référentiel néolibéral n'est pas uniforme (Brenner et Theodore, 2002). Elle revêt des formes différentes selon les contextes. Cette variation se comprend bien dans le cas du système urbain de l'AMP où la privatisation recouvre des aspects spécifiques. Celle-ci prend la forme de l'auto-construction qui se développe à grande échelle. Cette auto-construction dévoile l'emprise de ce que la Banque mondiale appelle « le secteur privé populaire » dans la construction du paysage urbain (Banque mondiale, 1981). La production du logement s'apparente de plus en plus à la débrouillardise des habitants, des migrants qui s'approprient l'espace urbain en auto-construisant leur logement (Louis, 2009; Etienne, 2018; Darbouze et al., 2018; Prince, 2021). Comme nous allons le développer dans la section suivante, le « secteur privé formel » se révèle marginal par rapport à la croissance des quartiers d'habitats informels dans l'AMP. La particularité de la privatisation du logement à l'AMP est aussi validée dans le cadre de notre enquête de terrain. L'interviewé (P8) soutient que

Partout dans le pays, la production de logement est individuelle. À Port-au-Prince, il faut reconnaître que les gens n'attendent pas la définition des règles d'urbanisme pour initier la construction de leur logement. C'est un problème. C'est une preuve de non-intervention de l'État ou d'une trop faible intervention de l'État.

Cette forme de privatisation axée sur la débrouillardise des pauvres urbains témoigne d'une nouvelle géographie du référentiel néolibéral. À la différence des territoires urbains où ce principe donne lieu à la domination du capital privé issu des circuits bancaire et financier dans la production du logement, l'AMP offre une expérience différente (Louis, 2009; Louis, 2021). Une littérature assez abondante met l'accent sur les investissements privés dans le secteur du logement. C'est un phénomène qui est identifié dans de nombreuses villes du Nord global (Rolnik, 2013; Aalbers, 2017; Byrne, 2020). Plusieurs villes du Sud global et de pays émergents connaissent aussi un renforcement de la privatisation et de la marchandisation dans le secteur du logement (Dias, 2015; Shimbo, 2014; Reyes, 2020). Le cas de Port-au-Prince se démarque de cette dynamique. Les relations de marché y sont très faibles dans le secteur du logement. Suivant la terminologie de la Banque mondiale, c'est le « secteur privé populaire » qui se révèle plus dynamique dans le développement du logement dans le cas de l'AMP (Banque mondiale, 1981).

En effet, le terme « secteur privé populaire » est utilisé pour la première fois en 1981 dans un rapport de la banque mondiale. Il regroupe les habitants et les comités des habitants qui auto-construisent leur milieu de vie dans les principales villes des Suds, dont la région de Port-au-Prince. Il n'est pas utilisé dans les sciences sociales, mais constitue une tentative de saisir empiriquement l'ampleur du processus de l'auto-construction dans le développement urbain. Son intérêt est d'autant plus important qu'il jette un regard sur un nouveau type d'acteurs dans un contexte où les pouvoirs publics interviennent de moins en moins dans la production de la ville. Le terme « secteur privé populaire » met en lumière une réalité empirique spécifique des villes des Suds consistant à souligner la faible présence du « secteur privé formel » dans le marché du logement alors que l'auto-construction tend à s'étendre de plus en plus.

Toutefois la désignation des « pauvres urbains » sous le concept au parfum technocratique de « secteur privé populaire » n'est pas neutre. D'un côté, ces pauvres sont considérés comme un « secteur privé » dans le sens qu'ils sont organisés de manière à apporter une réponse plus au moins efficace à leur besoin de logement. Pourtant, leurs initiatives répondent à une logique de survie de populations livrées à l'abandon. De l'autre, le choix du mot « populaire » en lieu et place de pauvre n'est pas anodin dans la mesure où il cache la situation de dénuement dans laquelle se trouvent ces habitants. Ce choix masque également la faiblesse structurelle des acteurs publics, privés et internationaux à répondre aux besoins de logement des pauvres urbains. Le problème de l'accès au logement n'est pas un phénomène isolé. Comme le reconnaît Delinco (2000, p 172) « la pauvreté

du logement témoigne de la faiblesse de la qualité de vie ». Cela sous-entend qu'il y a un lien entre le niveau de revenu et l'accès au logement. Il importe également de souligner que ces populations démunies servent de bassin de main-d'œuvre à bon marché par l'entremise des entreprises de zones franches et de sous-traitance. Cette tendance se développe dans le contexte de l'application du référentiel néolibéral dans la région de Port-au-Prince. Nous développons ce point dans le prochain chapitre sur la consolidation d'un modèle de 1994-2014.

Les travaux de Goulet (2006) sur Port-au-Prince sont au nombre des recherches qui valident l'idée selon laquelle l'auto-construction joue un rôle moteur dans la production de logement (Beauvoir-Dominique, 1994; Prince, 2021). En réduisant le rôle de l'État dans la distribution et l'allocation des logements, le marché informel devient le principal vecteur du logement à Port-au-Prince. Il est de la responsabilité de l'individu de résoudre son problème de logements. Cela rejoint les propos de Brenner et Theodore (2002) pour lesquels, dans le cadre du référentiel néolibéral, « la non-ingérence de l'État est le mécanisme optimal du développement économique ». Dans le cas du secteur du logement à l'AMP, la puissance publique réduit au minimum ses interventions au profit d'autres acteurs de la société civile.

En outre, cela prend forme dans le cas de Port-au-Prince à travers un transfert de compétence de l'État vers d'autres acteurs. L'État ne se donne plus comme objectif de chercher à résoudre le problème de logement comme il a été défini dans le cadre normatif de l'agence publique (l'ONL) entre 1966 et 1982⁶⁹. L'article trois (3) de la loi créant l'ONL stipulait que

L'office national du logement conçu pour être l'instrument fondamental de la Politique haïtienne du Logement d'intérêt social a pour mission principale de: 1) Entretenir et gérer toutes les Cités construites par les Collectivités Publiques; 2) Réaliser toutes les études et recherches socio-économiques permettant d'établir l'ordre des priorités et des nécessités habitationnelles pour tout le pays; 3) Construire et promouvoir la construction - en zones urbaines comme en zones rurales - d'habitations économiques destinées au Logement des Familles et des individus à revenu modeste; 4) Déterminer et formuler - tant du point de vue physique que social et financier - les normes à utiliser dans la poursuite de ces objectifs;

⁶⁹ Lois publiées dans le « Moniteur 1966 » et le « Moniteur 1982 ».

5) Fixer de façon précise les critères qui doivent préciser à l'adjudication de chaque habitation et aux modes d'accession à la propriété privée (Moniteur, 1966).

Avant l'ère de la néolibéralisation des politiques de logement, ces dispositions s'inscrivent vers la mise en place des politiques de logement centralisatrices qui prennent en compte les principaux aspects de la question du logement. Le logement y est défini comme problème de politiques publiques.

À partir des années 1980, un changement s'opère. Répondre à la demande de logement ne constitue plus une préoccupation à laquelle les politiques publiques doivent répondre. Cette idée est récurrente tant dans le cadre normatif de l'EPPLS que dans les programmes d'orientation des politiques élaborés par les agences multilatérales, dont la Banque mondiale et l'ONU-Habitat (Banque mondiale, 1981, 1987, 1990; Osmont, 1995).

Le secteur du logement est formellement libéralisé. L'État se réserve le droit de produire des logements seulement pour une catégorie limitée de la population. C'est en ce sens que l'on parle de « logement social » dans le nouveau cadre normatif⁷⁰. En Haïti, le terme logement social renvoie dans les faits à une vision spécifique des logements publics destinés aux pauvres dans le cadre normatif de l'agence publique (EPPLS).

L'approche résiduelle du logement fait partie des dispositifs néolibéraux dans le champ du logement (Kemeny, 1991; Desjardins, 2008). Elle est observable dans de nombreuses villes tant du Sud global que du Nord depuis les années 1980. Toutefois, sa manifestation n'est pas partout identique. Dans le cas de Port-au-Prince, le retrait de l'État ressemble à l'abandon dans la mesure où la production de logement destiné aux démunis est réduite considérablement. Dans le cas des villes du Nord global et des pays émergents, la résidualisation prend un autre aspect. L'État produit moins de logements sociaux au sens classique pour encourager l'accès à la propriété. Cette approche devient plus systématique à partir de la décennie 1990 (Rolnik, 2013; Desjardins, 2008). Ce point sera approfondi dans le chapitre sur la consolidation du référentiel néolibéral.

⁷⁰ EPPLS (2015). Actes du colloque sur la problématique des logements sociaux en Haïti. État des lieux, défis, enjeux et perspectives. <https://www.bukante.net/downloads/ActesColloqueLogementsSociauxelectronique.pdf>

Dans le cas de la région de Port-au-Prince, l'EPPLS adopte l'approche prônée par les agences multilatérales, dont ONU-Habitat et la Banque mondiale dans le domaine du logement et de l'urbain (Banque mondiale, 1981; 1987; EPPLS, 2015). Cela devient l'amorce d'une nouvelle approche qui encourage un autre type d'intervention consistant à considérer ces espaces auto-construits comme partie intégrante de l'urbain. En lieu et place de l'effacement des quartiers informels au profit d'un nouvel aménagement spatial, il importe de procéder à l'amélioration de ces milieux de vie en leur fournissant les infrastructures de base, dont l'eau, l'assainissement. Comme le reconnaît la Banque mondiale, les projets pilotes du Fonds d'équipement des Nations Unies en faveur de l'amélioration des taudis et de la fourniture de trames d'accueil à Port-au-Prince devaient permettre de surmonter le problème de l'accès au logement (Banque mondiale, 1979). La Banque mondiale poursuit en montrant l'orientation à suivre dans le cadre de ces aménagements intégrés,

Toute intervention de la banque dans un programme d'amélioration de taudis devra se baser sur des normes inférieures à celles qui sont actuellement prévues dans le projet d'amélioration des taudis du Fonds d'équipement des Nations Unies à St-Martin (Banque mondiale, 1979 p 4).

La réduction des services témoigne du choix consistant à faire des habitants un constructeur de l'environnement urbain. La prémisse est établie à la fois dans les recommandations de la Banque mondiale et le nouveau cadre normatif de l'agence publique de logement. Ce changement a été l'une des conditions nécessaires « à moderniser les institutions intervenant dans l'urbain » (Banque mondiale, 1979). Selon la Banque mondiale, il rend possible une plus grande performance dans le développement urbain (Banque mondiale, 1979). Cette performance se manifeste à travers la concertation des agences internationales intervenant à Port-au-Prince, mais également en révisant toujours à la baisse la quantité et la qualité de services urbains. Sur ce point, la Banque mondiale (1979, p 5) soutient que

Les citoyens actuels et futurs devraient bénéficier de services suffisants pour que soient respectées les normes minimums d'hygiène et de sécurité publique, et de protection contre les intempéries. L'intervention de la Banque doit en outre s'inscrire dans le contexte des activités d'urbanisme des autres organismes d'aide étrangère. Jusqu'à présent, seules les

institutions des Nations Unies et la BID sont intervenues dans les questions de gestion globale des services et des logements urbains.

Ces directives trouvent un écho dans les politiques publiques en matière d'urbanisme lorsque l'État choisit de réduire son intervention dans la production de logement (PUB, 1988). Elles rejoignent la nouvelle attribution des pouvoirs publics qui se limitent à l'investissement dans les infrastructures de base. Les habitants des quartiers précaires deviennent progressivement un partenaire non seulement des pouvoirs publics, mais également des organismes internationaux dans le cadre de l'implémentation de ces projets d'« *upgrading* » (Banque mondiale, 1981, 1987; Osmont, 1995; EPPLS, 2015). L'interviewé (P8) confirme cette nouvelle ligne directrice en soulignant que

EPPLS ne produit pas de logements sociaux dans l'abstrait, mais il cherche plutôt à prendre en compte les vrais besoins des populations des quartiers précaires. Ce faisant, les projets deviennent spécifiques aux personnes cibles. Cela n'a jamais été fait auparavant. C'était la base d'une nouvelle façon d'aborder le logement social.

L'interviewé (P14) enchaîne dans le même sens lorsqu'il fait remarquer que

Avec les projets de Saint-Martin, Drouillard et Linthau, il ne suffit pas seulement de construire des logements, mais aussi de travailler en fonction de ce qui existe déjà. Parfois il s'agit d'ajouter des services manquants, d'améliorer les logements existants. Dans d'autres cas, il importe plutôt d'aménager des sites. C'est un travail concerté avec les populations des quartiers irréguliers. Étant un processus participatif, les femmes sont très impliquées surtout dans des tâches auxiliaires alors que les hommes participaient aux tâches d'ouvriers de la construction.

L'« existant » renvoie à l'action des pauvres auto-construisant leur logement. La Banque mondiale considère ces laissés-pour-compte du marché privé du logement comme étant « le secteur privé populaire ». En concertation avec les agences internationales, l'État se donne pour tâche d'améliorer ces quartiers. Le « secteur privé populaire » devient désormais un partenaire dans des projets de réhabilitation des quartiers auto-construits (Banque mondiale, 1981; Osmont, 1995; Paulais, 1995; EPPLS, 2015).

Ces projets témoignent d'un nouveau paradigme. Les habitants des quartiers précaires y constituent l'élément sur lequel les principaux axes de la politique du logement sont orientés. Car il importe

d'adapter le marché du logement au niveau des populations à faible revenu qui se trouvent dans l'obligation d'auto-construire leur logement. Ces populations ont tendance à s'accroître rapidement (IHSI, 1950; 1982; 2003). Dans le cadre du « Plan d'urbanisme de Port-au-Prince », ces populations sont considérées comme étant des ménages à faibles revenus. Comme il est indiqué dans le tableau ci-après, une typologie de programmes de logement tend à faire de ces habitants un partenaire dans la production des logements⁷¹. Cette typologie de programmes de logements se compose des parcelles assainies/trame d'accueil, des sites et services et des logements progressifs/évolutifs.

Tableau 5.1 : Typologie des logements issus de la coopération externe

Logements/niveaux de revenus	Sites et services	Parcelles assainies/trame d'accueil	Logements progressifs/évolutifs	Secteur privé-bancaire
Revenu	-1,25\$ par jour	-2\$ par jour	2\$ par jour	-

Sources : (Banque mondiale, 1979); (AID, 1980); (EPPLS, 1982); (Plan d'urbanisme de Port-au-Prince, 1988). Données compilées par l'auteur

La distribution du revenu en milieu urbain de l'AMP se caractérise par une tendance consistant à avoir la majorité de la population urbaine dans la misère. AID (1980) retient que, plus 60% des urbains sont en situation pauvreté relative à la fin de la décennie 1970 et au début de la décennie 1980. En 1996, plus 75% de la population survit au-dessous du seuil de pauvreté avec un salaire annuel de moins de 100 dollars étatsuniens (ONU-Habitat, 1996). Comme l'indique le tableau ci-dessus, les programmes de logements essaient de prendre en compte la diminution du revenu des ménages⁷². La recension des données sur ces types de logements permet de souligner que « Les

⁷¹ Cette typologie fait partie des programmes à partir desquels les agences de nations-unies et de la Banque mondiale interviennent dans le champ de l'urbain depuis les années 1970 dans plusieurs territoires du Sud global dont Port-au-Prince. Pour de plus amples détails, voir Banque mondiale, 1979.

⁷² ONU-Habitat (1996) note que le revenu per capita en Haïti est passé de 370\$ en 1991 à 250\$ en 1995.

types Sites et services, logements évolutifs et parcelles assainies/trame d'accueil » s'inscrivent dans une logique consistant à adapter l'accès au logement au niveau de pauvreté des bénéficiaires (AID, 1980; EPPLS, 2015). Dans le cas du premier, les infrastructures de base en termes d'assainissement et de lotissement sont fournies par les pouvoirs publics, mais le bénéficiaire doit progressivement auto-construire son logement à son rythme. Il en est de même pour les parcelles assainies où le bénéficiaire doit occuper un espace aménagé pour la construction. Dans le cas du « Logement évolutif », la maison est partiellement construite, mais le bénéficiaire s'engage à l'achever. L'accès à chaque type de logements varie au niveau de pauvreté des bénéficiaires. Il en est de même du standard des équipements urbains. Dans le cas des logements financés par le secteur privé formel, le bénéficiaire a le pouvoir de choisir son modèle de logement conformément à sa capacité à payer.

Ces programmes ne visent pas seulement à encadrer les pauvres dans l'auto-construction de leurs logements, mais également à les intégrer dans les dynamiques du marché de logement et du foncier. En effet, ils s'articulent à un processus de renforcement de la sécurité foncière⁷³. Cela sous-entend l'incorporation des terrains informellement construits dans le marché foncier formel. Cet enjeu nous rapproche du concept urbain de Scott et Storper (2015) pour lesquels la rationalisation des liens fonciers constitue le principe de base de l'urbanisation. Toutefois, en dépit des efforts produits par les pouvoirs publics et les agences multilatérales, dans le contexte urbain de l'AMP, le seuil de rationalisation des liens fonciers est marginal par rapport à l'ampleur de l'informalité foncière⁷⁴. Cette réalité empirique met en lumière l'importance des acteurs locaux dans les dynamiques urbaines.

Elle permet de mettre en doute la tendance à expliquer l'urbain uniquement par les forces du capital. Autrement dit, elle nous éloigne de l'approche critique de l'urbanisation planétaire de Brenner et Schmid (2014a) pour lesquels les forces du capitalisme constituent la cause fondamentale de l'urbanisation de la Planète. Le défi de la rationalisation du foncier dans le cas de Port-au-Prince permet de relativiser ces approches de l'urbain et du processus de l'urbanisation à proprement parler, dans la mesure où elle invite à jeter un éclairage sur la participation d'autres acteurs dans le

⁷³ Pour de plus amples détails, Haïti, Évaluation du secteur de l'habitat social, 1980. Agency for international development. PN-AAL352. Voir également : Plan d'urbanisme de Port-au-Prince, 1988.

⁷⁴ Plusieurs études sur le système foncier en Haïti reconnaissent de façon unanime la prédominance de l'informalité foncière (CIAT, 2010; Darbouze, 2019)

procès urbain. Car il met en lumière ce que Robinson et Roy (2016) appellent la dispersion, la marginalisation comme un élément non négligeable dans le procès de développement urbain. L'échelle de cette marginalisation, de cette dispersion n'est pas identique dans l'ensemble des villes du Sud global. Elle varie d'un pays à l'autre. Son importance est proportionnellement liée au niveau d'intégration de la ville à l'économie capitaliste. En ce sens, le poids de cette dispersion permet de relativiser l'approche de Brenner et Schmidt (2014a) sur l'urbanisation planétaire en ce qu'elle semble jouer un rôle non négligeable dans la croissance de la tache urbaine. Dans le champ du logement, le marché est dominé par le secteur informel. Ce trait se pose également dans le contexte urbain d'autres pays du Sud en Amérique latine, en Asie et en Afrique (Perlman, 2003; Paulais, 1995; Valença et Bonates, 2009).

Dans notre cas d'étude, le poids du secteur informel est déterminant pour caractériser le régime urbain. Les données documentaires sur les tentatives de formalisation du foncier montrent que la situation de grande précarité ne permet pas aux pauvres urbains de prioriser la sécurité foncière par rapport aux besoins quotidiens de se nourrir (Fass, 1987; Dominique-Beauvoir, 1994). Pour expliquer ce phénomène, Fass (1987, p 25) insiste en soulignant que « La première préoccupation des ménages est la consommation de nourriture. Pour eux, la survie n'est possible que grâce à un équilibre précaire entre les calories absorbées et les calories dépensées en gagnant l'argent nécessaire à l'achat de nourriture ».

5.2 Tentatives de faire du secteur privé formel un secteur dominant

Sous l'instigation des organismes internationaux, le secteur privé formel est appelé à jouer un rôle important dans la production de logement (Banque mondiale, 1981; ONU-Habitat, 1976; 1996). Dans le plan d'urbanisme de Port-au-Prince de 1988, il a été constaté que les pouvoirs publics ne sont pas en mesure de produire des logements résidentiels conformément à la demande sociale. C'est le secteur privé formel qui a été désigné pour répondre à la demande du logement de toutes les catégories sociales. En ce sens, le plan soutient que

Plusieurs problèmes ou blocages actuels doivent être résolus en vue d'améliorer la quantité et qualité de l'habitat pour toutes les catégories et l'accessibilité de la majorité de la population à un logement décent. Il faudra entre autres : l'établissement d'un plan cadastral

rigoureux et mis à jour de façon permanente; la mise en place d'un système de formation des techniciens du bâtiment dans toutes les spécialités; un système d'inspection et de contrôle effectif des constructions urbaines dotées des ressources matérielles et humaines nécessaires; un système de financement à taux préférentiel pour les promoteurs de logements; développer un système de financement à l'acquisition avec des procédures hypothécaires simplifiées et moins coûteuses; optimiser les circuits de production dans l'industrie du logement de façon à réduire ou contrôler le coût des intrants ou des composants; promouvoir la recherche d'éléments de construction productibles localement de façon à réduire les 30 et 40% d'intrants importés dans le logement moyen; développer une nouvelle mentalité d'entrepreneur et d'investisseur pour freiner la tendance à faire transactions à court terme (PDUP, 1988, p 27-28).

Il importe de trouver une stratégie pour dynamiser le marché privé du logement. La poursuite de cet objectif nécessite le développement des dispositifs à la fois de financement et de formation des promoteurs. La question du renforcement des promoteurs et des entrepreneurs immobiliers va être abordée dans le chapitre sur la période 1994-2014, mais à ce stade de notre recherche, il est intéressant de souligner le choix de financer et développer une nouvelle mentalité d'entrepreneur et d'investisseur. La fonction de l'État consiste à mettre en place les éléments nécessaires à faciliter l'accès aux capitaux pour le secteur privé formel.

Comme le soulignent plusieurs études sur la néolibéralisation des politiques de logement en Amérique latine, la marchandisation du logement suppose un processus dans lequel l'État joue un rôle de facilitateur de l'intégration du capital bancaire et financier dans la production de logement (Shimbo, 2014; Leyer, 2015; Molyneux, 2008, Davis et Duren, 2016; Birn et al. 2016). Dans le cas de Port-au-Prince, les agences multilatérales, dont la Banque mondiale, assignent une fonction importante au secteur privé dans la production urbaine, alors que l'État se désengage de la fonction de distribution et d'allocation de logement⁷⁵. Ce changement dans les pratiques des acteurs participe du processus de création de ce que Peck (2001) considère comme un environnement néolibéral. En effet, dans un tel environnement, le secteur privé est considéré comme un acteur de

⁷⁵ Pour plus de précision sur le sujet, il s'avère intéressant de consulter les documents suivants : Plan d'urbanisme de Port-au-Prince, (1988); Haïti, Évaluation du secteur de l'habitat social, 1980. Agency for international development. PN-AAL352; Banque mondiale (1987)

premier plan dans la production de logements. Comme le souligne le Plan d'urbanisme de Port-au-Prince à un autre niveau,

Le secteur privé, négligé jusqu'à présent, a un rôle capital à jouer dans la dynamisation de la production du logement à Port-au-Prince, si ce dernier doit être produit en qualité et en quantité suffisante pour combler le déficit et satisfaire la demande des populations solvables (PDUP, 1988, p 47).

Cela sous-entend une logique de hiérarchisation dans le procès de production de logement. L'apport du secteur privé doit répondre aux besoins de logements des ménages disposant de revenus relativement élevés. Cette logique entraîne une stratification de l'urbain. La création de certains quartiers fermés à l'AMP s'inscrit dans le cadre de cette logique de réponse à la demande en logement des populations à haut revenu. Selon l'interviewé P18,

Le secteur privé a réalisé des projets de logement destiné à des populations à haut revenu. Ces logements ont la forme de quartier fermé avec un dispositif de sécurité intégré qu'on appelle « *gated communities* ». C'est le cas par exemple des projets de Tibois, Vivimichel qui se trouvent dans les banlieues est et sud de Port-au-Prince. Il y en a quelques autres, mais j'ai un trou de mémoire. Ce ne sont pas de projets de très grande envergure, vous comprenez.

Le point est également validé par l'interviewé P19 qui souligne que « les projets du secteur privé existent bel et bien, mais ils ne sont pas dominants dans la ville. Quand vous regardez l'évolution de la ville, vous n'avez pas l'impression que les initiatives du secteur sont au premier plan ». Certaines études ont fait référence de façon allusive aux projets de logements résidentiels du secteur privé formel dans la région de Port-au-Prince (Paul, 2002; Prince, 2021). À titre d'exemple, Paul (2002) a relevé par exemple les projets du Village Meens, Village Udelka, Village Tecina, Les Villas de Juvenat, etc. Ces projets sont également listés dans le rapport de la conférence ONU-Habitat de 1996. Toutefois, à notre connaissance, ces projets n'ont pas encore fait l'objet de recherche approfondie en sciences sociales, notamment en géographie et études urbaines.

Dotés de sécurité à leur frontière, ces quartiers se trouvent en rupture par rapport au reste de la ville. Cela donne lieu à des quartiers quasiment autosuffisants, déconnectés du reste de la ville. Ce modèle de production largement financée par des capitaux bancaires semble participer d'un processus de marchandisation du logement. Dans le prolongement des études sur l'orientation

néolibérale des politiques du logement, Rolnik (2013) soutient que la marchandisation du logement suppose la mise en œuvre de modèles de financement axée sur des logiques marchandes. À cet effet, le capital bancaire et financier intervient de plus en plus dans la production du logement, alors que les interventions de l'État diminuent. Dans le cas de l'AMP, ce modèle de financement se développe au cours des décennies 1980 et 1990, à travers les projets de construction de quartiers fermés destinés aux ménages à haut revenu (Paul, 2002; Tribouillard, 2016). Comparé à l'échelle de l'agglomération, ces projets sont assez marginaux par rapport à l'évolution de la tache urbaine, mais ils témoignent d'une tentative de développer un processus de marchandisation de logement conformément aux directives des programmes d'aménagements du territoire et de planification de Port-au-Prince (CONADEP, 1977; PDUP, 1988). Rappelons que, comme nous l'avons souligné plus haut, les orientations marchandes de la production de logement ont été définies dans plusieurs plans d'aménagement et de programmes de planification urbaine, dont le Plan de développement de Port-au-Prince et de sa région métropolitaine (CONADEP, 1977); la même approche est reprise dans le « Plan directeur d'urbanisme de Port-au-Prince » (PDUP, 1988).

Réalisés par des entrepreneurs immobiliers, les projets de logements faits sur mesure dans plusieurs quartiers de l'agglomération de Port-au-Prince sont largement financés par le capital bancaire et financier. Dans le cadre d'un rapport sur le secteur immobilier, il est souligné que

Les investissements ciblent rarement la clientèle de classe moyenne (et a fortiori modeste), car en dessous d'un certain niveau de revenu qui ne concerne qu'une petite partie de la population, les acteurs de l'immobilier n'y trouvent pas leur intérêt (Tribouillard, 2016, p 48).

À ce niveau, la logique dominante est axée sur le profit. L'usage du logement est relégué au second plan au profit de la logique d'échange. La production de logement devient une sphère qui facilite l'accumulation du capital. Elle se limite aux ménages à haut revenu. Ce point rejoint Grafmeyer (2010) pour qui le logement, en tant que marchandise, se caractérise par ses dimensions matérielles, son statut d'occupation et sa localisation.

Par ailleurs, cela implique que le public cible de ces projets est assez limité dans une ville où une part importante de la population n'a pas accès au crédit bancaire⁷⁶. Cela sous-entend que le marché formel du logement est très restreint. Cependant, ces expériences constituent un indicateur qui met en lumière les tentatives de marchandisation et de privatisation du logement. Elles marquent également l'ambivalence du développement urbain dans la mesure où ces tentatives de marchandisation du logement marchent de pair avec l'extension exponentielle des quartiers informels. Dit autrement, sous l'effet du référentiel néolibéral, une double géographie se manifeste à l'AMP. D'un côté, les critères de haut revenu et d'accès aux crédits donnent accès à un type de quartiers résidentiels; de l'autre côté, privées de crédit bancaire, les personnes à faible revenu n'ont pas d'autre choix que l'auto-construction. Cette stratification spatiale ne constitue pas une particularité de Port-au-Prince. Selon plusieurs études sur les villes du Sud global, les approches néolibérales de production urbaine accentuent la stratification géographique (Soederberg, 2015; Soederberg, 2014; Jorge, 2020; Reyes, 2020; Migozzi, 2020). Selon les travaux de Jorge (2020), l'exemple du Mozambique, notamment de la ville de Maputo, s'inscrit dans cette perspective d'introduction du capital bancaire et financier dans la production de logement. Jorge (2020) souligne que la marchandisation du logement se fait à travers la mise en œuvre de mégaprojets et de revitalisation du marché immobilier. Comme à l'AMP, les logements financés par les capitaux bancaires et financiers sont accessibles à une faible minorité des ménages ayant accès au prêt hypothécaire alors que la majorité de la population urbaine de Maputo recourt à des stratégies alternatives de financement de leur logement auto-construit (Jorge, 2020).

À l'AMP, ce processus de marchandisation de logement se développe dans un contexte où s'opère une recomposition des acteurs. Comme nous l'avons mentionné dans la partie théorique de ce travail, l'introduction de nouveaux acteurs dans la production des services urbains, dont le logement constitue un facteur caractéristique des approches néolibérales de l'urbain (Harvey, 1989; Rolnik, 2013). Sous couvert de partenariat public-privé, la production de logement tend à devenir l'apanage des acteurs privés. Dans le cas de notre terrain d'étude, de nouveaux acteurs, dont des acteurs privés, des ONG, des agences multilatérales interviennent dans le domaine du logement depuis les années 1980. Le tableau ci-dessous indique les principaux acteurs impliqués dans le processus de production de logement. Ces acteurs ne se trouvent pas sur le même plan en termes

⁷⁶ Cet élément sera développé dans la section sur le « marché formel de logement ».

de niveau d'implication dans le secteur du logement, mais ils contribuent à en influencer le développement.

Tableau 5.2 : Recomposition des acteurs dans le secteur du logement

Pouvoir public	Organisme international	Secteur privé	Secteur privé populaire	Groupes caritatifs locaux
EPPLS UCLPB Mairie de l'AMP	Banque mondiale, ONU, ONU-habitat, BID, PNUD...	Banques privées, banques publiques Promoteurs immobiliers	Habitants, auto-constructeurs, petits entrepreneurs de construction, comités de quartiers	ONG, associations religieuses, fondations

Sources : (GRET-Haïti, 2007); (PNLH, 2013); (Louis, 2009); données compilées par l'auteur

Cette typologie des acteurs traduit une évolution dans le processus de développement urbain de l'AMP dans la mesure où, depuis le milieu du 20^e siècle, l'État essaye d'orienter la production de logement⁷⁷. Elle met en lumière une approche axée sur la coordination de plusieurs partenaires. Cette approche se manifeste au travers d'une forte présence des agences multilatérales dans le secteur du logement. Les données collectées sur le terrain confirment cette nouvelle façon d'intervenir non seulement sur l'espace urbain à proprement parler, mais également dans le processus de définition des politiques de logement. En ce sens, l'interviewé P10 fait remarquer que

Plusieurs acteurs sont présents dans le domaine du logement. Agissant souvent à titre de partenaires, ils participent dans la construction et aident les habitants des quartiers pauvres

⁷⁷ Les initiatives de projets publics de logement datent de la fin des années 1930. Toutefois, ils deviennent plus visibles à partir des années 1950. Il s'agit d'une tentative d'aménager le territoire et d'orienter les politiques de logement dans une perspective centralisatrice. Cela étant dit, il ne faut pas le considérer dans le sens des pays européens comme la France ou l'Angleterre où la puissance publique a mené des politiques de logement centralisatrice pendant plusieurs décennies. Dans le cas de Port-au-Prince, il est question d'une tentative visant vers une régulation et centralisation des politiques de logement (Paul, 2002; Acacia, 2006; Lucien, 2018). Cette tentative s'estompe avec la néolibéralisation des politiques de logement.

à améliorer leurs habitats. Ces pratiques deviennent de plus en plus importantes dans le développement des quartiers dans presque l'ensemble des communes de Port-au-Prince. L'État n'est pas un élément central dans le développement de la ville. C'est un fait.

Les données abordant l'intervention de plusieurs acteurs dans le logement à l'AMP sont largement documentées dans les travaux de sociologues et de géographes (Goulet, 2006; Louis, 2009; Lucien, 2018; Etienne, 1997). En ce sens, les propos de Etienne sont assez illustratifs de cette modalité de production des services urbains lorsqu'il souligne l'implication des organisations non gouvernementales (ONG) dans les quartiers d'habitats informels. Ainsi fait-il remarquer que

Ces organisations que l'on rencontre généralement au niveau des zones marginalisées du pays et surtout dans les immenses bidonvilles de la capitale et des villes de province bénéficient des services de nombreuses ONG dans les domaines de l'éducation formelle et non formelle, de la santé et du logement (Etienne, 1997 p 191).

5.2.1 Contenus des outils de l'aménagement urbain

Dans le sillage de plusieurs géographes, dont Harvey (1989), Brenner et Theodore (2002), Rolnik (2013) a fait remarquer que la question du logement a représenté l'une des frontières des dynamiques du néolibéralisme au cours des dernières décennies. L'analyse des plans d'aménagements du territoire et des programmes de planification urbaine de l'AMP permet de voir que les politiques de logement ne font pas exception à cette tendance dominante dans les modalités de production urbaine⁷⁸. Ces documents prévoient la création de mécanismes financiers pour le financement des logements destinés aux ménages aisés qui sont éligibles aux crédits. C'est le cas de la création de la banque du logement en 1976⁷⁹. L'introduction des actifs financiers dans la production de logement s'inscrit dans l'objectif de renforcer le processus de sa marchandisation.

⁷⁸ Dans une étude sur le développement urbain de l'agglomération de Port-au-Prince, plus d'une dizaine de plan d'aménagements et d'orientation des politiques de logement sont recensés. Pour de plus amples informations, consulter le document : Programme de recherche dans le champ urbain, FED/2015/360-478. Perspective de développement de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince, Horizon 2030, juin 2018.

⁷⁹ Ibid.

Sur le plan du contenu, l'orientation est déjà présente dans les différentes institutions créées au cours des décennies 1970 et 1980. Comme les villes chiliennes, Port-au-Prince figure parmi les premières villes de l'Amérique latine où le virage néolibéral est théoriquement entamé. Le plan de planification de Port-au-Prince reprend l'ensemble des directives qui attribuent la fonction de production de logement au capital privé. La création de la banque de logement (BDL) en 1976 tend à contribuer à l'application de ces directives⁸⁰. Conformément à ses objectifs, la banque vise l'établissement d'un système de financement du logement qui favorise l'attraction des ressources appropriées à partir de l'épargne, des marchés de capitaux domestiques et des marchés extérieurs, dans le but d'alimenter la production de logements⁸¹. Dans son cadrage législatif, la Banque du logement opère surtout dans les marchés de classes moyenne et supérieure. En clair, elle vise à financer des programmes de logements rentables⁸². En effet, le changement affecte la vision du logement qui cesse moins d'être important pour son usage, mais plutôt pour son potentiel de négociation économique. Comme le souligne le cadre normatif, l'approche de la banque repose sur l'idée selon laquelle le logement constitue une ressource qu'il importe de mettre en valeur. Conformément à cette prémisse, la banque de logement tend à choisir son public en fonction de l'approche marchande du logement. À cet effet, son public cible se cantonne aux ménages ayant un niveau de revenus moyen ou supérieur. Par ailleurs, il importe de voir également dans la visée de la BDL que le cadre normatif tend à faire du logement un actif financier. Répondant au besoin de financement du secteur du logement, les présupposés pour la construction de marché de capitaux y sont clairement définis⁸³. Cette orientation ressemble à ce que les théoriciens de la néolibéralisation du logement considèrent de nos jours sous le terme de financiarisation (Rolnik, 2013; Aalbers, 2017). Si le principe est énoncé, cela ne veut pas dire dans les faits que le financement bancaire et le marché des capitaux locaux deviennent déterminants dans le processus d'urbanisation de Port-au-Prince. L'un des indicateurs justifiant cette dichotomie est la disparition de la BDL au début des années 1980. Toutefois, le principe consistant à financer la production du logement à partir des capitaux bancaires est repris dans le plan directeur d'urbanisme de Port-au-

⁸⁰ Pour de plus amples détails, Haïti, Évaluation du secteur de l'habitat social, 1980. Agency for international development. PN-AAL352. Voir également : Plan d'urbanisme de Port-au-Prince, 1988.

⁸¹ Pour de plus amples détails, Haïti, Évaluation du secteur de l'habitat social, 1980. Agency for international development. PN-AAL352. Voir également : Plan d'urbanisme de Port-au-Prince, 1988.

⁸² Ibid.

⁸³ Ibid.

Prince (PDUP, 1988). Nous verrons également dans le chapitre sur la consolidation du référentiel néolibéral que ce principe va être de nouveau au cœur des différents programmes de logement.

5.3 Les pivots du référentiel néolibéral dans les projets du logement

L'idée d'encourager le financement dans les programmes de logement introduit une nouvelle définition de la fonction des autorités publiques dans la production urbaine en général et des politiques de logement en particulier⁸⁴. Cette nouvelle donne se traduit par l'intervention d'autres acteurs dans l'offre des services urbains⁸⁵. De plus en plus, les autorités publiques se cantonnent dans une fonction de coordination de ces différentes interventions dans l'espace urbain. Il est intéressant de souligner que le modèle de gouvernance axée sur les partenariats publics -privés est déjà présent dans les documents d'aménagement et de planification des décennies 1970 et 1980⁸⁶. Sa mise en œuvre devient plus étendue et systématique au cours de notre période d'étude 1994-2014. Harvey (1989) fait des partenariats l'un des piliers de l'approche néolibérale de la ville. Cela sous-entend que cette tendance constitue un élément déterminant dans l'orientation des politiques d'aménagement du territoire et du logement. À la différence des travaux qui attribuent une fonction à peine symbolique aux documents de planification de l'agglomération de Port-au-Prince, une lecture plus fine permet de mesurer le poids du référentiel néolibéral dans les mécanismes de production des lignes directrices des projets de logement, mais également de la croissance urbaine en général.

En outre, ces lignes directrices sont reprises avec plus de précision dans d'autres outils de politiques, dont le plan directeur de l'urbanisme de Port-au-Prince (PDUP, 1988). Dans la partie intitulée « les objectifs pour la région de Port-au-Prince », il est écrit que les objectifs financiers et économiques consistent à « rendre les opérations d'habitat autonome vis-à-vis des finances

⁸⁴ Ibid.

⁸⁵ L'analyse des documents de planification permettent de voir que les acteurs sont diversifiés. Ils se trouvent tant à l'échelle locale que globale. Pour plus de précision, voir la section sur les acteurs.

⁸⁶ Pour de plus amples informations sur le sujet, on peut consulter à titre d'exemples les documents suivants : Plan de développement de Port-au-Prince et de sa région métropolitaine, Tome 1. Rapport d'encadrement condensé. CONADEP (1977); Plan directeur d'urbanisme de Port-au-Prince. Schéma d'aménagement régional et urbain. République d'Haïti, MTPTC, PNUD, Centre des Nations-Unies pour les établissements humains, PDUP, 1988.

publiques au niveau des coûts » (PDUP, 1988, p 36). Ce qui revient à dire que les pouvoirs publics se désengagent formellement des opérations relatives au financement des logements. L'idée de désengagement de l'État s'apparente à ce que Brenner et Theodore (2002) considèrent comme étant le pivot du référentiel néolibéral consistant à libérer les marchés de toute forme d'ingérence de l'État. Cela suppose que la production de logement devient un simple marché dans lequel l'État n'intervient pas. Tout se joue entre les acteurs privés qui sont désormais dotés du pouvoir de répondre à la demande sociale de logement. Dans les littératures sur le logement urbain, cela s'apparente au processus de privatisation (Rolnik, 2013; Brenner et Theodore, 2002; Aalbers, 2017).

L'amorce de ce désengagement est à comprendre dans un contexte où les pouvoirs publics interviennent déjà faiblement dans la production des services urbains, notamment le logement⁸⁷. Parallèlement, la demande de logement s'accroît avec l'afflux des migrants délaissant la campagne et les villes secondaires pour s'établir dans la capitale⁸⁸. Cela sous-entend que le désengagement a pour effet de renforcer davantage le déficit en logement⁸⁹. Cela fait écho aux propos de Rolnik (2013, p 1059) sur les tendances néolibérales dans les villes du Sud global lorsqu'elle fait remarquer que « *These new trends also hit less developed countries, where housing welfare system had either existed, or were weak and marginal in comparison to housing need* ».

Par ailleurs, les documents de planification cités plus haut attribuent aux acteurs privés un rôle de production de logement pour combler la demande du marché. Comme nous l'avons souligné dans la section précédente, ces documents mettent de l'avant la perspective de construction de partenariat entre les partenaires publics, les partenaires privés et des agences multilatérales dans le

⁸⁷ Le transfert du référentiel néolibéral semble appliqué à un moment où les pouvoirs tentent de définir une politique publique de logement. En s'imposant, cette dynamique s'estompe dans un contexte urbain de crise d'infrastructures urbaines dont le logement. Les besoins de logement s'accroissent à un rythme vertigineux.

⁸⁸ Plusieurs études ont établi que la migration vers l'agglomération de Port-au-Prince relève en grande partie des villes secondaires (Lamaute-Brisson, 2003; Clerveau, 2016). Les migrants venant du milieu rural transitent généralement dans les villes secondaires avant d'atteindre Port-au-Prince. Commentant les données relatives à la trajectoire de ces migrants, Goulet (2006, p 57) avance que « si l'origine rurale est importante (21, 7% de la population), elle est légèrement surpassée par la migration urbaine (25%), c'est-à-dire les déplacements provenant des petites ou grandes communes vers la plus grande ville ».

⁸⁹ La pénurie de logement constitue une constante de l'AMP en particulier et du pays en général. Selon EPPLS, elle atteint le nombre de 340 435 unités en 1995 (Emmanuel et al. 2000). Au cours des années 2010, les données officielles reconnaissent un déficit de plus 500 000 unités de logement (PNLH, 2013).

cadre de la construction des équipements urbains. À cet effet, la fonction de l'État s'apparente à ce que Stone (1989) appelle un pouvoir de coordination (the power to). Pour répondre à la demande de logement, les pouvoirs publics ont pour tâche de concerter, de coordonner avec les partenaires privés et de la société. Dans le cas de Port-au-Prince, les dynamiques locales ne se limitent pas aux initiatives des acteurs à l'échelle locale. La coordination s'ouvre également aux acteurs internationaux. La grille d'analyse axée sur la transformation de la nature du pouvoir est intéressante pour comprendre l'action du pouvoir sur le développement urbain, mais dans le cas de Port-au-Prince, elle doit s'associer à l'échelle globale. Comme nous l'avons déjà souligné, l'exemple des projets de sites et services permet de voir dans quelle mesure les acteurs internationaux assurent le leadership de la coordination des acteurs impliqués dans les projets de logement.

Par ailleurs, la privatisation se caractérise par une autre composante qui renvoie à une tendance à accorder la priorité à la propriété privée du logement. Ce point est résumé par plusieurs géographes, dont Harvey (1989; 2007), Brenner et Theodore (2002), Rolnik (2013) dans leur théorisation du référentiel néolibéral dans le contexte urbain. Dans cette perspective, Rolnik (2013, p 1061) explique cette forme de production urbaine en ces termes : « *the transfer of responsibility for housing provision to the market has been accompanied by the view that homeownership is the best option for all, and consequently this form of tenure has been central to almost all housing policies* ». Notre enquête documentaire nous permet de constater la récurrence de ces éléments, aussi bien dans les projets de logement que dans les programmes de planification urbaine⁹⁰. Cette constance témoigne d'une orientation claire de produire ce que Peck (2001) considère comme un « environnement néolibéral » à l'AMP.

À la différence de certains travaux qui voient dans ces documents une simple vision abstraite sur la ville qui n'aurait pas d'incidence sur son organisation et son développement, il est intéressant de constater que plusieurs projets de développement correspondant prévoient le renforcement des acteurs impliqués dans la production de logement (CIAT, 2010; Lamaute-Brisson, 2015; Prince, 2021). À cet effet, le secteur privé formel est appelé à être plus élargi pour répondre aux besoins de logement. Parallèlement, d'autres projets accompagnent les acteurs de l'autoconstruction dans

⁹⁰ Ibid.

la perspective de les introduire progressivement dans le marché formel du logement. En ce sens, le marché de logement se caractérise par un double marquage. Le premier correspond au secteur formel dans lequel se regroupent les banques privées, les entreprises de construction et de promotion immobilières alors que le second renvoie à ce que la Banque mondiale (1981) considère comme étant le secteur privé populaire. Celui-ci est très dynamique dans l’auto-construction des quartiers d’extension d’habitats informels (Goulet, 2006; Louis, 2009; Prince, 2021).

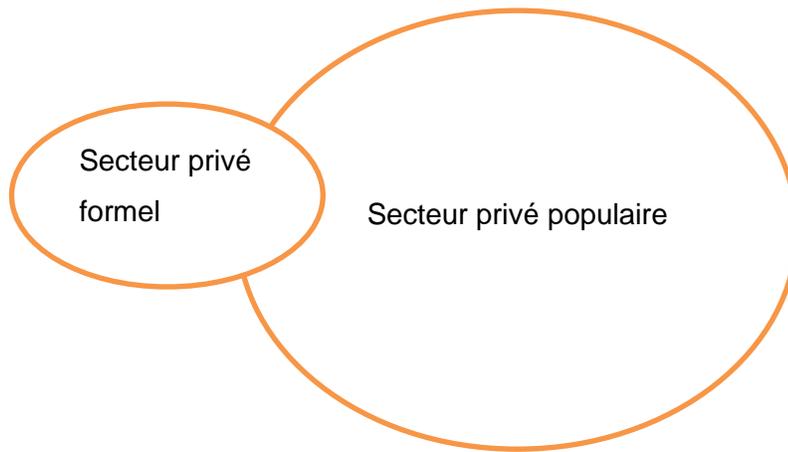


Figure 5.1 : La dichotomie du marché de logement dans le paysage urbain

Sources : (Lucien, 2018); (Prince, 2021); auteur

La figure ci-dessus permet de voir non seulement la double dimension du marché de logements dans le contexte urbain de l’AMP, mais elle met en lumière l’important déséquilibre dans le développement de la tache urbaine, symboliquement traduit par la taille relative des sphères. Cet aspect fera l’objet d’un plus grand développement dans la section sur le capital privé dans le développement résidentiel à Port-au-Prince.

En outre, l’étude des documents d’aménagement du territoire permet de souligner d’autres pistes de développement dans le cadre du virage néolibéral⁹¹. Celles-ci consistent à trouver des mécanismes de gouvernance pour rendre l’espace urbain rentable. C’est en ce sens que l’un des objectifs du plan d’urbanisme de Port-au-Prince (PDUP, 1988) consiste à aller vers la

⁹¹ Les éléments sont clairement définis dans le plan d’urbanisme de Port-au-Prince (PDUP) de 1988. Ils sont repris dans d’autres énoncés de politiques d’aménagements du territoire et de politiques de logement, dont le travail de CIAT (2009).

rentabilisation économique de l'espace pour l'administration publique. En ce sens, il est prévu de « fournir des redevances fiscales urbaines à l'administration publique » (PDUP, 1988, p 36). Cet objectif s'articule au choix de rendre l'espace intéressant pour le fisc, mais également attractif pour l'investissement privé local et international. La tendance consiste à rendre Haïti et Port-au-Prince compétitifs par rapport aux autres régions du continent. Soulignons qu'à la suite de Harvey (1989), l'un des éléments constitutifs du référentiel néolibéral à l'échelle urbaine porte sur la mise en compétition des espaces. Peck et Tickell (2002) font remarquer que la logique de la compétition territoriale participe au fait que ces espaces urbains en compétition deviennent complices de leur propre subordination au capital. À certains égards, ces remarques s'appliquent bien à l'approche de développement préconisée dans les documents de planification urbaine et d'aménagement du territoire de l'agglomération de Port-au-Prince⁹².

Depuis le début des années 1980, il est prévu de faire d'Haïti la Taiwan de la Caraïbe dans le cadre du programme bassin Caribbean initiative (BCI, 1983; Deshommes, 1995). Loin d'être anodin, ce programme s'inscrit dans une perspective de renforcement de la compétitivité de l'agglomération de Port-au-Prince. À cette période, Port-au-Prince, la capitale d'Haïti s'impose déjà comme le plus important centre urbain du pays. Elle détient les principales infrastructures économiques. Parallèlement, le secteur du logement devient tributaire de cette logique d'attraction du capital au point que le coût des unités doit être défini en fonction de cette compétitivité du territoire (PDUP, 1988).

En outre, il est question de diminuer les coûts de production des logements en prenant en compte les possibilités individuelles de financement (PDUP, 1988). L'enjeu ne consiste pas à rendre accessible un logement de qualité à la population, mais plutôt d'accorder la priorité à la propriété individuelle du logement moyennant le niveau de revenus des ménages. Cela amène à « regrouper les opérations en programmes d'ensemble pour simplifier l'administration et réduire les coûts de construction en privilégiant la standardisation » (PDUP, 1988, p 36). La logique qui est au cœur du processus s'apparente à une logique marchande selon laquelle la priorité consiste à rentabiliser

⁹² Pour approfondir le sujet, on peut consulter les documents suivants : Plan de développement de Port-au-Prince et de sa région métropolitaine, Tome 1. Rapport d'encadrement condensé. CONADEP (1977); Plan directeur d'urbanisme de Port-au-Prince. Schéma d'aménagement régional et urbain. République d'Haïti, MTPTC, PNUD, Centre des Nations-Unies pour les établissements humains, PDUP, 1988.

la production de logement. Par ailleurs, le plan directeur d'urbanisme de Port-au-Prince permet de saisir la façon dont les autorités publiques conçoivent le développement des infrastructures de la ville. Dans la partie portant sur les objectifs sociaux et de développement, le choix consiste à « concentrer l'action de l'État au niveau des grandes infrastructures » dans la région de Port-au-Prince (PDUP, 1988). Si l'action de l'État se caractérise par la production des infrastructures de base, cela sous-entend que d'autres acteurs interviennent pour produire les autres services à l'échelle de la ville. La poursuite de ces objectifs repose sur la stratégie qui consiste à « poser le problème en fonction des lois du marché » (PDUP, 1988). Cela renvoie à inscrire le problème de l'accès au logement suivant le principe de l'économie classique de l'offre et de la demande. Cette perspective est non seulement théoriquement conçue en termes de lignes directrices de politique de développement urbain et de logement, mais elle est également implémentée dans le cadre des programmes pilotes dans plusieurs quartiers de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince avant d'être dupliquée dans les villes secondaires du pays⁹³.

5.4 Conclusion

Le chapitre précédent a abordé l'importance des documents de planification dans l'orientation du développement de Port-au-Prince. Il a souligné que le contenu des politiques urbaines axées sur le référentiel y est défini. C'est le cas par exemple de l'approche partenariale du développement urbain qui a constitué la pierre angulaire des programmes de logement au cours de 1994-2014. Il en est de même du désengagement de l'État dans la production de logement en vue de répondre à la demande. Cette tendance a consisté à rendre la production urbaine attractive au capital privé.

Le chapitre précédent a montré également que l'analyse des documents de planification a attribué un rôle central au secteur privé dans la production urbaine, notamment dans la production de logements. Par ailleurs, le type de coordination des acteurs y est souligné en montrant que les agences internationales jouent un rôle important dans la conception, le financement et la mise en œuvre des projets de développement urbain. Au prochain chapitre, nous aborderons l'analyse des

⁹³ C'est le cas des projets de réhabilitation de quartiers de St-Martin ou de celui Douillard (EPPLS (2015)). Ces projets appliquent une nouvelle manière de produire les logements en essayant d'adapter le service à la réalité des habitants visés. Ce point va être développé plus ample dans la section sur le marché de logement.

données sur les projets de logements au cours de la période de 1994-2014. Ce faisant, nous allons montrer dans quelle mesure ces projets sont influencés par les politiques de néolibéralisation.

CHAPITRE 6 : CRISE DU LOGEMENT À L'AIRE MÉTROPOLITAINE DE PORT-AU-PRINCE

Dans le chapitre précédent, nous avons présenté le contenu des nouveaux outils de l'aménagement du territoire. Nous y avons également souligné dans quelle mesure ces outils ont influencé le contenu des politiques urbaines en général et des programmes de logement en particulier tout en mettant l'accent sur la façon dont les sciences sociales considèrent ces outils d'aménagement. Le chapitre qui suit s'intéresse à la question de la crise de logement à l'aire métropolitaine de Port-au-Prince (AMP) au cours de notre période d'étude 1994-2014. Ce faisant, il importe d'identifier les raisons pour lesquelles le logement devient un problème urbain important dans le cas de Port-au-Prince et ses territoires périphériques. Plusieurs facteurs, dont la migration interne non contrôlée, seront scrutés dans le cadre de cette section.

6.1 Sources de la crise du logement

Si l'on considère l'évolution démographique de Port-au-Prince sur la longue durée, les études montrent que son développement se révèle relativement lent pendant une longue période (Moral, 1961; Anglade, 1982; Lucien, 2010). En 1789, quatre (4) décennies après sa création, 9 400 habitants vivent à Port-au-Prince. Le nombre s'élève autour de 29 000 en 1860 pour atteindre 70 000 au début du 20^e siècle (en 1900). Cette croissance exprime l'amorce de la mobilité interne de la population dans le pays.

Il s'avère intéressant de souligner que la part la plus importante de ces déplacements populationnels à cette époque se dirige ailleurs (Moral, 1961; Anglade, 1982; Lucien, 2010). Tout au cours de la première moitié du 20^e siècle, les habitants se trouvent dans l'obligation de laisser la campagne haïtienne au profit d'abord de Cuba et de la République dominicaine ensuite⁹⁴. Ils sont recrutés par les compagnies sucrières américaines dans ces territoires. Sous le contrôle de la finance américaine

⁹⁴ Comme l'espace n'est pas seulement un objet d'étude scientifique, la littérature s'en empare aussi. En ce sens, cette séquence migratoire n'est pas seulement expliquée dans les sciences sociales, elle est également représentée dans l'univers romanesque. Le gouverneur de la rosée de Jacques Romain est le titre de l'un des plus célèbres romans qui fait le récit de ces déplacements de populations.

à l'époque, ces espaces ont fait l'objet des investissements massifs de capitaux alors que les campagnes haïtiennes ont fait l'objet d'un traitement différencié.

Après avoir scruté à la loupe les archives sur l'intervention des capitaux nord-américains dans la Caraïbe et l'Amérique centrale, Pierre-Charles (1993) relève qu'à Cuba les investissements américains sont massifs dans l'agriculture au point qu'ils atteignent en 1929 la somme de 919 millions de dollars. Dans le cas de la République dominicaine, plusieurs dizaines de millions sont investis dans la fondation de grandes entreprises comme les centrales sucrières « *Romana* » et « *Barahona* », au capital initial de dix millions chacune (Pierre-Charles, 1993). Cette approche est dominante dans l'Amérique centrale et la Caraïbe. Dans le cas d'Haïti, la tendance aux investissements est différente puisqu'en 1929, Pierre-Charles (1993) relève que seulement 8,7 millions de dollars sont investis dans l'agriculture. Au lendemain de l'occupation militaire en 1934, ce montant est réduit à 6,5 millions (Ibid.). Ces chiffres témoignent que, pendant et après l'occupation au cours du 20^e siècle, Cuba et la République dominicaine continuent d'accueillir un important flux de capitaux nord-américains notamment dans le secteur agricole alors qu'en Haïti l'approche est différente⁹⁵. Comme le montrent les travaux de plusieurs chercheurs, dont Moral (1961); Anglade (1982); Lucien (2010); les expropriations en milieu rural contribuent à rendre l'espace de plus en plus répulsif pour les cultivateurs haïtiens. Ces mesures politiques et économiques de l'administration américaine en Haïti renforcent les déplacements des populations rurales (Lucien, 2010; Anglade, 1982; Moral, 1961).

Soulignons que Port-au-Prince ne subit pas encore directement les effets de la mobilité interne des populations rurales victimes d'expropriation de leur espace de production. Cependant, cet apport migratoire commence à être important durant la deuxième moitié du 20^e siècle. La croissance démographique de la capitale s'intensifie précisément à partir des années 1950. Entretemps, s'observe une relative amélioration des conditions sanitaires à Port-au-Prince. Le pourcentage de naissance atteint 6% alors que celui de la mortalité tourne autour de 2% (Devauges, 1954). De ce déséquilibre résulte un accroissement démographique. De surcroît, se développe une augmentation de l'espérance de vie à la naissance passant de 35 ans à 60 ans de 1950 à 2005 (Clerveau, 2016).

⁹⁵ Ces chiffres sont validés dans une étude récente de Guy Pierre (2015). La crise de 1929 et le développement du capitalisme en Haïti, une perspective de longue durée et une conjoncture perdue. Éditions CIDIHCA, Montréal.

Au niveau sociologique, plusieurs études soulignent le fait que les familles paysannes ont en moyenne cinq (5) à huit (8) enfants (Moral, 1961; Devauges, 1954).

À partir de la décennie 1950, s'amorce une dynamique nouvelle dans la croissance démographique. Pour Clerveau (2016), cet accroissement devient un phénomène sans précédent dans l'histoire de la capitale haïtienne. En trois décennies, l'on passe de 143 534 habitants en 1950 à 715 959 habitants en 1980 (IHSI, 1982). Cela continue en 1995 pour atteindre 1 639 774 habitants pour la région métropolitaine entière (ONU-Habitat, 1996). Il est important de souligner que la commune de Port-au-Prince comporte 76% de la population urbaine du pays en 1980. Depuis la décennie 2000, elle atteint le seuil de 81% de la population urbaine (IHSI, 2003).

Il est intéressant de souligner que cette tendance à la croissance démographique disproportionnée ne constitue pas une particularité d'Haïti en général et de la région de Port-au-Prince en particulier. Elle est observable dans d'autres grandes villes du Sud global. Commentant les données sur la croissance urbaine dans les pays du Sud, Granotier (1980, p 18) fait remarquer que

Le taux annuel de croissance urbaine pour l'ensemble du tiers monde, 4,1% est près de deux fois et demie plus élevée que celui des pays riches, situé à 1,8%. Ce taux moyen de 4,1% se décompose en 3,1% pour l'Asie orientale, 3,9% pour l'Amérique latine, 4,2% pour l'Asie du Sud et 4,8% pour l'Afrique. Et à leur tour, ces moyennes par continent recouvrent des situations nationales où des taux annuels de croissance urbaine de 7% et plus ne sont pas exceptionnels.

Dans le même ordre d'idées, le tableau ci-dessous permet de suivre l'évolution de cette tendance de la moitié du 20^e siècle au début du 21^e siècle.

Tableau 6.1 : Population des pays en développement (en milliards)

	1950	1975	2000
Pays à faible revenu	0,7	1,2	2
Pays à revenu intermédiaire (Chine exclue)	0,5	0,9	1,5
Total	1,2	2,1	3,5

Source : Granotier (1980)

Loin d'être une spécificité inhérente à notre cas d'étude (région de Port-au-Prince), le tableau montre que la population des pays des Suds connaît une croissance continue depuis le milieu du siècle. En moins de 50 ans, elle passe de 1,2 milliard à 3,5 milliards. Cette tendance se poursuit au cours des décennies 2000 et 2010. Comme le montre l'ONU dans le cas de la population urbaine, cinq (5) habitants sur dix (10) sont citadins à l'échelle du globe (2019). Cette croissance atteint 2,3% dans les pays du Sud alors qu'il tourne autour 0,4% dans les pays du Nord (Damon, 2017).

Cette poussée démographique à l'échelle nationale va de pair avec des disparités géographiques dans le réseau urbain. Dans le cas d'Haïti, les villes secondaires, dont les populations augmentent à un rythme moins rapide, restent loin derrière Port-au-Prince. C'est le cas de la deuxième ville du pays, le Cap-Haïtien, qui est douze (12) fois plus petite démographiquement que Port-au-Prince (IHSI, 2003; Clerveau, 2016).

Si les sciences de la population attribuent l'augmentation démographique aux facteurs de l'accroissement naturel et à la migration, dans le cas de la région de Port-au-Prince, la migration interne semble avoir un poids plus important dans l'augmentation de sa population (Lamaute-Brisson, 2003; Clerveau, 2016). Selon IHSI (1950), la migration interne compte pour 59% dans la croissance de la population alors que la croissance naturelle y représente seulement 18%. Par ailleurs, le recensement de 1971 permet de voir que, sur 207 000 personnes déplacées dans le pays, 136 000 atteignent l'AMP. Cela représente 53%, c'est-à-dire plus que la moitié par rapport à l'ensemble des autres régions du pays. Cette tendance va en s'accélégrant puisqu'en 1980, le nombre atteint 62%, et 72% en l'an 2000 (IHSI, 2003). L'important écart des chiffres témoigne de

l'importance du poids de l'exode dans ce processus. En somme, le dopage de cette croissance s'explique en grande partie par la forte migration interne.

6.1. Impacts de la croissance démographique sur le plan spatial et le logement

Cette augmentation démographique se manifeste sur le plan spatial. D'un côté, les anciens quartiers résidentiels se densifient avec l'édification de nouveaux logements dans les espaces interstitiels et les espaces vacants. De l'autre, la ville continue à s'étendre vers le nord, le sud, l'est et l'ouest avec de nouveaux quartiers. Comme le souligne Clerveau (2016), la tache urbaine n'atteint pas les limites de la commune de Port-au-Prince jusqu'au début de la seconde moitié du 20^e siècle. Depuis les années 1950, la poussée démographique entraîne une extension de la ville hors de ses limites au point qu'elle se transforme en la plus grande métropole de la Caraïbe sur le plan démographique.

Plusieurs études récentes affirment que cette extension prend la direction aussi bien des collines que des plaines (Peter et al, 2018; Prince, 2021). C'est le cas par exemple des développements résidentiels à Kenscoff, à la Plaine du Cul de Sac, à Croix-des-Bouquets, etc.

Sur ce point, Prince (2021, p 44) avance que (2021, p 44)

Les extensions urbaines continuent dans la direction des collines de plus en plus éloignées avec les ménages les plus aisés (à Montagne noire) et vers la plaine du Cul-de-sac notamment Croix-des-Bouquets où il y a de la place disponible avec des ménages de revenu moyen (classe moyenne) et dans les flancs des montagnes avec les plus pauvres.

Suite au séisme de 2010, plusieurs études observent que les grandes expansions spatiales se concentrent au Nord-Est de la commune de Croix-des-Bouquets, à l'ouest de la commune de Gressier ainsi que dans le Sud-Est des communes de Pétiion-ville et de Kenscoff (Darbouze et al. 2018; Peter et al, 2018; Prince, 2021). La carte ci-dessous représente le plan d'ensemble de la banlieue Nord de Port-au-Prince contenant une zone de développement économique et résidentiel. L'espace est en général inhabité avant 2010. Pourtant, après le tremblement de terre de 2010, cet espace devient l'un des plus grands quartiers d'habitats informels de l'agglomération de Port-au-Prince.

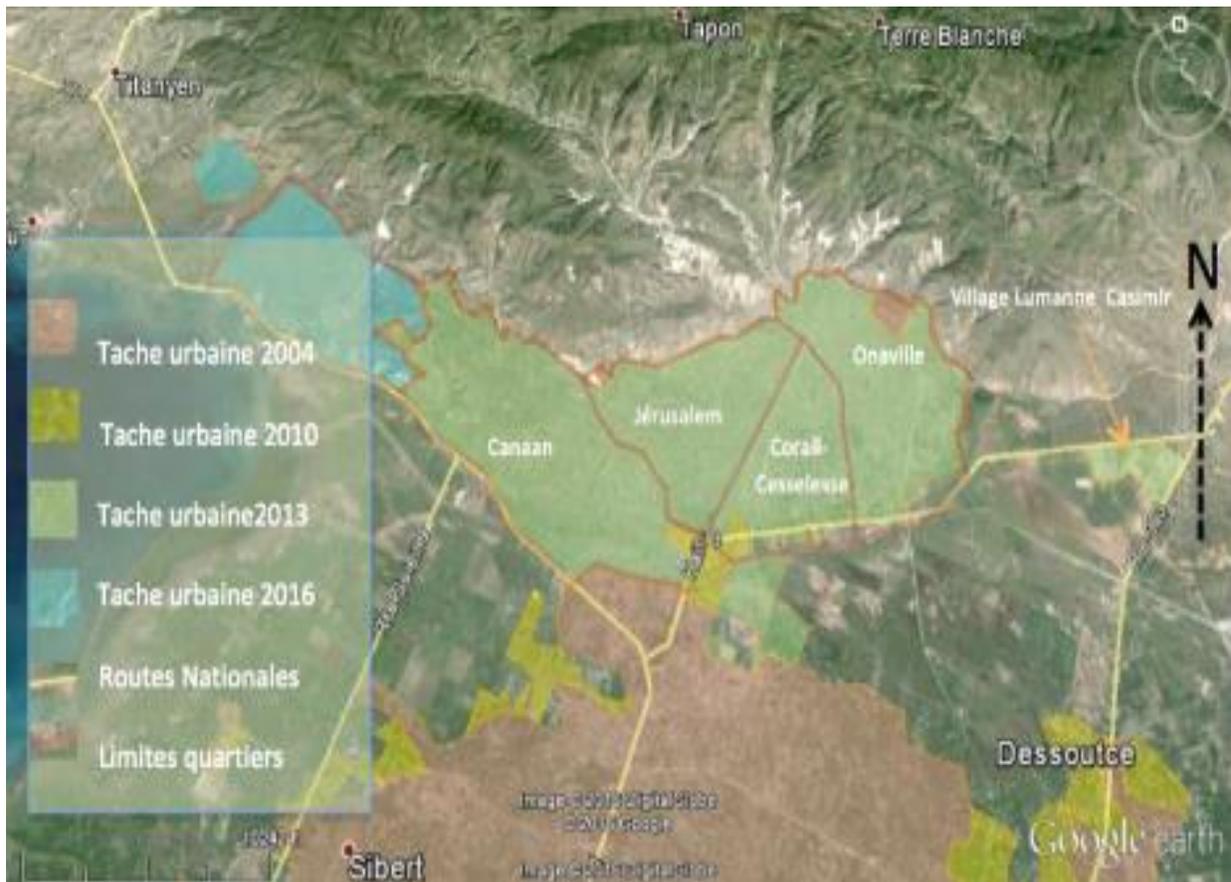


Figure 6.1 Carte de la banlieue Nord de Port-au-Prince (Canaan)

Source : (Clerveau, 2016) Reproduction autorisée par l’auteur.

En considérant le contraste des couleurs sur la carte, il est intéressant de voir une augmentation importante de la tache urbaine à partir de 2010, 2013 et 2016. Les quartiers de Corail, Jérusalem et Canaan deviennent des villes nouvelles.

Par ailleurs, selon les analyses du CELADE (2015), la population d’Haïti a connu une augmentation de 8,81% entre 2009 et 2015. Au cours de ce laps de temps, le taux de la population rurale a connu une baisse significative par rapport à la population totale, puisque la population rurale est passée de 53,36 % à 47,98 % de la population totale (Bodson et al, 2018). Cette baisse correspond à un transfert de 577 487 ruraux vers « l’urbain » et une réduction de 2,14% de la population rurale. En fait, la population urbaine est en augmentation de 21,35% alors que la population rurale est en baisse. Ce changement témoigne de la forte pression qui s’exerce sur les équipements urbains et les logements de l’AMP. Il se révèle avec une plus grande acuité dans

l'extension spatiale. Les données de 2015 de l'IHSI montrent que la ville de Port-au-Prince occupe une superficie de 3 604 ha (36,04 km²) et comporte 987 310 habitants. Cela correspond à une densité de 24 305 habitants par km². Son taux d'urbanisation est de 99%. Avec une population de 2 618 894 habitants, l'aire métropolitaine de Port-au-Prince s'étend sur 152,02 km².

6.1.1 Problèmes de l'accès au logement dans l'économie de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince

Les premiers projets de logement s'inscrivent dans l'objectif de répondre au besoin de logement de la main-d'œuvre ouvrière au cours des années 1950. Le secteur industriel à l'époque se caractérise par l'agro-industrie dans l'AMP⁹⁶. La main-d'œuvre ouvrière éprouve d'énormes difficultés à satisfaire ses besoins sociaux, dont le logement. En 1934, l'État prend l'initiative de fixer le salaire minimum (Hector, 1989). Cela sous-entend que le patronat ne maîtrise plus formellement tout le pouvoir pour déterminer le prix du travail.

Si cette mesure paraît une avancée par rapport au pouvoir unilatéral du patronat dans la fixation du prix du travail, elle ne va pas jusqu'à permettre aux travailleurs d'influencer le coût de la main-d'œuvre. De fait, le droit syndical n'est pas garanti (Hector, 1989; Pierre, 2004). En conséquence, le coût de la main-d'œuvre demeure très bas. Les ouvriers reçoivent toujours un salaire qui ne leur permet pas de répondre à leur besoin d'alimentation et de logement (Mangonès, 1952; Hector, 1989; Dominique, 2007). Ces conditions de travail précaires entraînent un ensemble de problèmes sociaux auxquels les ouvriers se trouvent confrontés. Ces problèmes affectent tant les ouvriers du secteur industriel que ceux du secteur informel (Dominique-Beauvoir, 1994; Dominique, 2007). L'accès au logement fait partie des enjeux sociaux auxquels l'ensemble de ces travailleurs font face et pour lequel ils se trouvent dans l'obligation de chercher eux-mêmes une solution. Sur la question du faible salaire des ouvriers, les propos de Mangonès (1952, p 16) mesurent la profondeur du problème en ces termes :

Nous constatons par une étude comparative du salaire avec le pouvoir d'achat la difficulté qu'il y a pour l'ouvrier haïtien, bénéficiaire d'un salaire si maigre, à maintenir plus ou moins

⁹⁶ L'agro-industrie est développée dans les villes secondaires du pays. À la même époque se développe de l'industrie minière dans l'Artibonite et le Sud. Pour approfondir le sujet, voir les recherches suivantes : Kern Delince (2000); Pierre (2018).

un standard de vie comprenant un logement plus ou moins décent. Les chiffres suivants sont très significatifs : aux États, 12 minutes de travail procurent le pouvoir d'achat nécessaire à l'acquisition d'un kilo de pain; les ouvriers uruguayens, chiliens et haïtiens ont besoin de 15, 60 et 120 minutes.

Ces conditions de travail extrêmement précaires des ouvriers de l'AMP ne paraissent pas s'améliorer avec l'apparition et le développement des zones franches et des usines de sous-traitance au cours des années 1960, puisque moins d'une décennie plus tard, l'écrivain latino-américain Galeano (1971, p 376) fait le portrait des conditions de travail des ouvriers de l'aire métropolitaine comme suit,

Personne ne joue au baseball en Haïti, mais Haïti est le premier producteur mondial de balles de baseball. On trouve des ateliers où les enfants, pour un dollar par jour, montent des cassettes et assemblent des pièces électroniques. Ce sont bien entendu des produits d'exportations; et, bien entendu, les bénéfices sont aussi exportés, une fois déduite la part qui revient aux administrateurs de la terreur. Le moindre geste de protestation implique ici la prison ou la mort. Pour incroyable que cela paraisse, les salaires des travailleurs haïtiens ont perdu, entre 1971 et 1975, un quart de leur très faible valeur réelle.

La tendance à la baisse du salaire ne s'arrête pas. Elle se poursuit tout au long de notre période d'étude pendant laquelle le problème de logement prend l'aspect d'une crise urbaine à l'échelle de la région de Port-au-Prince. La question de faible salaire contribue à aggraver le problème de l'accès au logement. Le tableau ci-dessus permet de voir comment la tendance à la baisse du salaire constitue un élément constant dans le paysage urbain de l'AMP.

Tableau 6.2 Évolution du salaire minimum

Années	Salaire nominal en Gourdes en valeur courant	Dollar étasunien en valeur courant
1995	36.00	4,35
2003	70.00	2
2009	125.00	5
2010	150.00	4,25
2012	200.00	4
2014	350.00	4

Sources : (Delince, 2000); (Deshommes, 2010); (BRH, 2014) Données compilées par l'auteur

Le salaire minimum constitue le plus faible montant à octroyer aux ouvriers du secteur industriel. Ce montant sert de barème pour fixer le salaire des artisans, des agents de sécurité et des travailleurs de la construction. En 1995, le salaire de 36,00 gourdes correspond à environ 4 dollars américains en valeur nominale. Ce pouvoir d'achat s'amenuise au fil du temps sous l'effet conjugué de l'inflation et de la dévaluation de la monnaie locale. D'un côté, les ajustements du salaire minimum ne prennent pas en compte le taux d'inflation qui varie au rythme annuel de 15% à 25% à l'époque⁹⁷. D'autre part, ils ne considèrent pas non plus la dévaluation de la monnaie haïtienne. Les ouvriers reçoivent leur salaire en gourde, la monnaie nationale d'Haïti alors que les patrons reçoivent les contrats de l'ouvrage en dollar étasunien (Deshommes, 2010). Leur profit est à l'abri de l'inflation et de la dévaluation de la gourde dans l'économie haïtienne. Comme le tableau l'indique, en moins de 20 ans, le pouvoir d'achat des ouvriers a tendance à diminuer sous l'effet conjugué de l'inflation et la dévaluation de la monnaie haïtienne.

⁹⁷ Les données de l'IHSI et de BRH au cours des années 1990 et 2000 permettent de saisir l'évolution de l'inflation et de la dévaluation de la gourde par rapport au dollar étasunien. Pour plus de détails sur le sujet, voir les liens suivants : <https://www.brh.ht/statistiques/taux-dinflation/>
<https://www.brh.ht/wp-content/uploads/rapanl.pdf>

Cette réduction constante du pouvoir d'achat renforce la précarité de l'ouvrier au point de ne pas pouvoir répondre à ses besoins de base. Pour assurer leur survie, les ouvriers cherchent constamment des alternatives. Dans le cas du logement, le problème prend une ampleur importante dans la mesure où il se manifeste dans l'espace géographique. Il participe des mécanismes de production de l'espace urbain. Le rapport capital/travail ne permet pas à l'ouvrier de se servir de son salaire pour se loger. N'ayant pas accès au marché formel du logement, les ouvriers auto-construisent progressivement eux-mêmes leur hébergement. Dans certains cas, cette autoconstruction se développe dans les espaces vacants de la ville; dans d'autres cas, elle densifie les quartiers déjà construits (Bazabas, 1997; Beauvoir-Dominique, 1994). Soulignons également que, dans le contexte urbain de Port-au-Prince, cette situation est encore plus importante pour les artisans et autres catégories de travailleurs précaires du secteur informel dans la mesure où le territoire est marqué par une longue histoire de chômage massif. De ce fait, le secteur informel absorbe une part importante de la population active (Delince, 2000; Montas, 2018). Le tableau ci-dessous témoigne de l'importance du secteur informel dans l'économie haïtienne.

Tableau 6.3 : Répartition de la main-d'œuvre par secteur en 2012

	Primaire	Informel	Privé formel	Public
Aire métropolitaine de Port-au-Prince	0,8	77,1	14,0	8,1
Autre urbain	19,3	69,5	5,7	5,5
Rural	70,9	26,7	1,1	1,3

Sources : (ECVMAS, 2014); (Roy et al., 2018)

Dans la troisième colonne, il est intéressant de voir que le secteur informel occupe 77,1% des emplois. Les secteurs public et privé formels atteignent seulement 14,0% et 8,1%. Dans les autres villes du pays, le secteur informel est tout aussi important avec 69,5% alors que les emplois dans le secteur privé formel sont moins que le double de ceux de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince avec 5,7%. Le secteur public couvre seulement 5,5% des emplois.

Il en résulte que l'ouvrier aussi bien que le travailleur du secteur informel sont égaux par rapport aux problèmes de l'accès au logement dans la ville. Cette situation socio-économique de la main-

d'œuvre prend forme dans l'espace géographique à travers une amplification de l'extension des espaces informels dans l'aire métropolitaine de Port-au-Prince, au point de devenir une caractéristique du régime urbain. Cela dit, le déficit de logements accessibles aux ménages à faible revenu entraîne des conséquences dans la configuration de la ville. Les travailleurs pauvres s'érigent progressivement en producteurs de logements en vue de répondre à leur besoin d'hébergement. C'est « le capital privé des pauvres » qui tend à devenir dominant dans le domaine du logement⁹⁸. L'investissement des pauvres dans la production du logement n'est certes pas un phénomène propre à Port-au-Prince, mais il y connaît une proportion importante par rapport au secteur formel. Il ne se circonscrit pas dans les espaces vacants et des espaces interstitiels de la ville. Au contraire, il s'étend dans les espaces planifiés, comme dans le cas de la planification des quartiers de Cités de Soleil où quelques centaines de logements publics ont été construits (Goulet, 2006; Louis, 2009; Étienne, 2018; Prince, 2021). Sous l'impulsion des travailleurs pauvres et de nouveaux arrivants dans la ville, l'espace se densifie par un processus d'auto-construction qui le transforme en un quartier de plusieurs centaines de milliers d'habitants. Le capital privé des pauvres tend à devenir un puissant levier dans le domaine du logement. Le cas du projet de logement de Cité Simone ne constitue pas un cas isolé où un projet de logement public *s'informalise* au point de devenir un quartier informel emblématique du paysage urbain de l'AMP (Goulet, 2006; Acacia, 2006; Lucien, 2018).

Pour mesurer le phénomène, les données de l'IHSI (1978) établissent que la population de Port-au-Prince passe de 143 000 en 1950 à 500 000 en 1970. En 1979, un rapport de la banque mondiale sur le secteur urbain reprend ces conclusions sur la prééminence de la région de Port-au-Prince en soulignant que sa croissance démographique varie entre 5 et 6% alors que le reste de la population urbaine varie entre 2 et 3% par an (Banque mondiale, 1979). D'autres phénomènes sociaux économiques contribuent à alimenter cette prééminence puisque la région de Port-au-Prince a « le monopole de l'administration publique, des services financiers, du commerce, des professions libérales et détient près de 92% des emplois industriels » (Banque mondiale, 1979, p 2). Sur le plan résidentiel, l'IHSI (1978) souligne que 60% des habitants résident dans des logements auto-construits. Sur le plan géographique, cette croissance urbaine se manifeste à travers l'extension des

⁹⁸ Le capital privé des pauvres urbains qui est investi dans la production de logement est considéré par la Banque mondiale comme étant l'émergence d'un type de secteur privé appelé «secteur privé populaire» (Banque Mondiale, 1981)

quartiers d'habitats informels appelés bidonvilles. Ces données témoignent qu'au cours des années 1970, environ la moitié des logements se trouvent dans la sphère des habitats précaires. Ce constat concorde avec les résultats de l'enquête de l'IHSI (1978) établissant que l'*informalisation* affecte plus que la moitié de l'espace bâti de Port-au-Prince.

6.2 Crise du logement et modèles de planification urbaine

À partir des années 1980, les initiatives de planification urbaine et des programmes de logement commencent à établir une dynamique partenariale. À la différence des initiatives de planification de Cité Simone et Cité des 3 Bébés relevant d'une approche centralisée dans la production spatiale, la construction de partenariat devient une nouvelle façon de concevoir l'intervention des acteurs publics sur l'environnement urbain en général et le secteur du logement en particulier. L'amorce de ce changement est validée dans notre enquête de terrain lorsque l'interviewé (P2) fait remarquer que « l'État ne paraît plus avoir le leadership de planifier vraiment, il y a une présence constante d'ONG, des occupants de terrains dans le processus de planification. Ça donne lieu à des échanges longs et inefficaces ». Les travaux de plusieurs chercheurs dont Goulet (2006) sur Port-au-Prince reconnaissent l'existence du dialogue des réseaux communautaires dans les quartiers avec les acteurs publics et des organisations non gouvernementales.

Par ailleurs, il n'est pas inutile de rappeler que la création de l'agence publique EPPLS vient consacrer cette tendance nouvelle au partenariat puisqu'elle initie une approche différente de production des services urbains (EPPLS, 2015). Elle entend entrer en dialogue avec les habitants des quartiers auto-construits en vue d'une plus grande efficacité. Cette nouvelle approche entraîne une autre façon de voir les habitants occupant informellement le sol urbain. L'agence publique cherche à intégrer les logements auto-construits dans le processus de planification urbaine. De ce fait, les habitants des quartiers deviennent un acteur à côté de l'État, du secteur privé et des agences multilatérales (Goulet, 2006; Louis, 2009; EPPLS, 2015). Nous verrons de façon plus approfondie dans le prochain chapitre que cette tendance se confirme au cours de notre période d'étude. Pour l'instant, il s'avère intéressant de signaler le fait que ce changement de perspective se développe dans un contexte où le gouvernement est contraint par les agences d'aide internationale à réduire l'empreinte de l'État dans l'économie. L'État est appelé à réduire au minimum, voire suspendre,

toute allocation et tout soutien économique aux entreprises industrielles publiques au début des années 1980. Pour éviter toute mésinterprétation, la Banque mondiale (1987, p 18) souligne que

L'usine de ciment devrait cesser de produire du clinker et se consacrer à broyer et emballer le clinker importé, ce qui nécessite des investissements dans les installations portuaires, et le marché du ciment devrait être libéralisé. Il faudrait retirer à la minoterie son monopole sur les importations de blé et de farine, libéraliser le marché, et l'assujettir ainsi à la concurrence. Des parcs industriels publics supplémentaires ne sont pas nécessaires d'autant que le secteur privé satisfait la demande.

La directive de la banque mondiale correspond à la nouvelle orientation du capitalisme dans sa version néolibérale où les économies du centre, notamment l'économie américaine, assignent une simple fonction de consommation aux économies périphériques. De ce fait, les investissements publics dans l'industrie doivent être revus à la baisse, voire cessé dans certains cas, pour faciliter l'augmentation de l'importation des produits manufacturés. Plus tard en 1990, un rapport d'évaluation de la mise en œuvre des politiques de (néo)libéralisation fait remarquer que

La production agricole et industrielle, qui subissait déjà le contrecoup attendu de la libéralisation des échanges, a souffert de la concurrence supplémentaire des importations de contrebande, qui se sont intensifiées quand les ports de province ont été réouverts au trafic international. Le préjudice qui en a résulté pour les producteurs locaux - en particulier pour les producteurs de riz et d'autres produits vivriers commercialisés - était compensé par des facteurs positifs, comme l'offre accrue de biens de consommation courante, la baisse des prix à la consommation et la création de débouchés économiques et de possibilités d'emploi dans les secteurs du commerce et de transports (Banque mondiale, 1990, p 15).

La création de débouchés, dont parle la Banque mondiale, se manifeste sur le plan économique par le renforcement du secteur informel. Après la décapitalisation des industries publiques, les travailleurs licenciés vont grossir le secteur informel de l'économie qui se caractérise essentiellement par la débrouillardise (Doura, 2010). Sur le plan spatial, ces mesures de restructuration libérale entraînent une grande extension des quartiers auto-construits au cours des décennies 1990 et 2000 (Goulet, 2006; Prince, 2021).

Comme l'indique le rapport de la Banque mondiale (1990), l'amorce de ce changement de paradigme affecte les politiques publiques dans plusieurs secteurs, dont la production industrielle

du ciment, l'agro-industrie, l'industrie de la communication. La ligne directrice se caractérise par le renforcement du secteur privé et la réduction au minimum de l'empreinte de l'État dans la production industrielle des biens et des services (Banque mondiale, 1990).

Par ailleurs, la recommandation prend l'allure d'une injonction lorsque ces institutions multilatérales conditionnent l'accès à l'aide publique au développement à son application. Dans un rapport d'évaluation, la Banque mondiale (1987, p 14) avance que « les dépenses publiques doivent être ajustées en vue d'accroître la rentabilité des investissements privés ». Toujours dans le même rapport, la banque encourage le gouvernement à réévaluer les investissements publics en insistant sur le fait que « les investissements publics devraient être axés sur la consolidation et la remise en valeur des investissements existants » (Banque mondiale, 1987, p 16). Avec ce nouveau modèle qui se dessine, tout investissement doit être orienté vers la rentabilité et la performance. Parallèlement, l'aide humanitaire qui constitue une façon de soutenir la politique publique du gouvernement change de trajectoire. Elle passe de moins en moins par le pouvoir central au profit des associations de la société civile et des ONG locales et internationales. Elle sert désormais à participer à l'effort de développement de relations partenariales entre les acteurs publics, le secteur privé et la société civile. En ce sens, la Banque mondiale (1987, p14) affirme qu'

En partie du fait que certains donateurs ont progressivement écarté l'aide financière des circuits étatiques, les organisations non gouvernementales (ONG) ont pris de plus en plus d'importance dans plusieurs secteurs, particulièrement dans l'agriculture, l'éducation et la santé; l'accroissement des dépenses des ONG a, dans un sens, permis au gouvernement d'éviter certaines dépenses de fonctionnement. L'État doit améliorer sa coordination avec les ONG.

Cet apport du capital participe à l'encadrement des habitants des quartiers précaires. Il les accompagne dans leur effort d'organisation communautaire. L'orientation de l'aide participe à la définition d'une nouvelle dynamique de production urbaine où les habitants sont progressivement reconnus dans leur effort consistant à auto-satisfaire leur besoin, pendant que l'état réduit ses interventions, non seulement dans le développement industriel, mais également dans la production des services urbains, dont le logement. Comme le recommande la Banque mondiale, l'État met l'accent sur la coordination avec les ONG et les acteurs de la société civile.

Nous verrons dans le prochain chapitre, sur la consolidation du référentiel néolibéral, que l'état des recherches en études urbaines ne permet pas d'évaluer tous les effets de l'application des recommandations des agences multilatérales sur le régime urbain et le secteur du logement. Toutefois, les données recensées sur les entreprises publiques font état du licenciement de plusieurs dizaines de milliers d'employés réguliers, à la suite de la réduction des investissements (Doura, 2010; Delince, 2000). Devenant chômeurs, ces anciens employés intègrent progressivement le secteur informel de l'économie. Soulignons que la croissance du secteur informel ne se limite pas à la fermeture des entreprises publiques. Elle relève également d'autres effets du désengagement de l'État dans d'autres secteurs, dont l'éducation. Selon le PNUD (1996), l'Université d'État d'Haïti (UEH) délivre chaque année des diplômes à près de 1000 étudiants, 42 % en sciences sociales, 33 % en droit et le reste en administration publique, en agronomie et en médecine. Sur ce total, 60 à 70 % vont rejoindre les rangs des chômeurs ou finissent par effectuer des travaux occasionnels dans le secteur informel qui n'ont aucun rapport avec leur domaine de formation.

6.2.1 Les premiers effets de l'introduction de la planification urbaine

L'amorce de ce régime urbain axé sur une plus grande implication des pauvres urbains dans la construction de logement et la logique partenariale permet de dégager de nouvelles pistes de compréhension de l'urbain. En effet, celles-ci se caractérisent par l'implication d'une multiplicité d'acteurs dans les dynamiques urbaines. Elles s'éloignent des prismes conceptuels des théoriciens de l'urbanisation planétaire qui expliquent de façon unilatérale le développement de la ville par le truchement des forces du capitalisme (Brenner et Schmild, 2014a; Brenner, 2018). En sortant de la démarche unilatérale, cette approche reconnaît le rôle des forces du capital dans la recomposition de l'espace urbain à travers notamment le développement des zones franches et l'orientation des fonds d'aide au développement. Sous l'effet des agences multilatérales, dont la banque mondiale, elle reconnaît aussi l'implication des forces du capital dans la redéfinition du rôle de l'État dans le domaine industriel. Toutefois, elle ne prend pas en compte le fait que d'autres acteurs participent dans le développement urbain, comme le font remarquer les travaux de Roy (2011) ou Robinson (2013). Elles relativisent la position de Brenner et Schmild (2014a) pour qui les forces du capital constituent le seul principe explicatif de l'urbanisation. La participation de plus en plus importante des habitants dans le développement de la tâche urbaine semble mettre une sourdine dans cette

approche unilatérale de l'urbanisation dans le cas de l'AMP. Elle tend à mettre en lumière l'implication de plusieurs acteurs dans le processus de développement urbain. Par l'autoconstruction, les habitants s'impliquent de plus en plus dans la production spatiale dans la mesure où ils s'approprient de façon informelle des terres pour y construire leurs logements. Ce mécanisme va en progressant au point que l'extension de la tache urbaine dans les banlieues de Port-au-Prince est fortement marquée par des espaces informellement construits⁹⁹. Ces données ont trouvé un écho dans les entrevues que nous avons réalisées durant notre enquête sur le terrain. L'interviewé (P4) fait remarquer que

L'État a été généralement faible dans l'octroi des services urbains, la planification urbaine, mais on a l'impression que depuis un certain temps, il ne cherche plus à faire même le peu qu'il faisait avant. Tout laisse croire que l'on va vers un abandon presque total. C'est le sauve-qui-peut. Chaque personne se voit responsable d'aménager. Ce n'est pas possible.

La logique de l'abandon se traduit par la tendance des pouvoirs publics à faire des habitants des fournisseurs des services urbains, notamment le logement. L'action de l'État vise moins à imposer une planification de l'espace qui prend en compte la fourniture des services urbains à grande échelle. En coordination avec d'autres acteurs de la société civile, elle est plus encline à consolider les démarches d'auto-construction. L'apport du grand capital est moins important dans l'extension de la tache urbaine en comparaison à la progression des espaces auto-construits. Comme le soutient Delince (2000), l'impact des forces du grand capital est plus prononcé dans le développement de zones franches, la construction du parc industriel. Cette forme d'industrialisation fait croître la demande résidentielle alors que le capital privé formel est faiblement investi dans le secteur de l'immobilier résidentiel.

Selon plusieurs études dont celles du CIAT (2014) et de Goulet (2006), plus 70% de la région de Port-au-Prince fait l'objet de développement urbain informel. La ville s'accroît à partir d'autres mécanismes qui s'éloignent de l'enregistrement du sol urbain. Ces données sont confirmées dans une étude de Hernando de Soto (2000) sur plusieurs villes de pays du Sud global, notamment Le Caire, Lima, Manille, Mexico et Port-au-Prince. Au terme de ses enquêtes, de Soto (2000) soutient que 67% des citoyens de la région de Port-au-Prince ne possèdent pas de titre de propriété alors

⁹⁹ Plusieurs études mettent en lumière l'emprise de l'urbanisation informelle dont celles de Goulet (2006), Louis (2009); Prince (2021)

qu'en milieu rural, 97% des paysans ne disposent pas de titre de propriété. Pour Lima, les logements sans-titre de propriété atteignent 53% dans le réseau urbain et ils avoisinent 80% dans les campagnes. La tendance est la même en Égypte où plus de 90% des logements ne sont pas formellement enregistrés. Comme dans les autres villes des pays du Sud global, le cas de Port-au-Prince illustre des agglomérations urbaines axées en grande partie sur une faible régulation du foncier. Voici comment de Soto (2000, p 30) résume ces dynamiques urbaines en dehors des principes de la propriété privée et de la rationalité des liens fonciers: « *in fact it is legality that is marginal; extralegality has become the norm. The poor already taken control of vast quantities of real estate and production* ».

Par ailleurs, en corollaire du plan de développement territorial axé sur les zones franches, les usines de sous-traitance, les initiatives de planification urbaine et d'orientation des politiques de logement tentent de répondre à ces enjeux sociaux spatiaux par le truchement des projets de logements sociaux axés sur des dynamiques spatiales d'auto-construction¹⁰⁰. Dans le secteur du logement, l'action publique se fait en coordination avec les ONG dans la mesure où elle prend la forme d'une action ponctuelle pour compenser le faible salaire de la main-d'œuvre. Comme le soulignent plusieurs études (Lucien, 2018; Dominique-Beauvoir, 1994), le faible salaire des ouvriers se révèle un obstacle insurmontable pour accéder aux logements construits dans le cadre des projets de cités ouvrières.

Dans le prolongement des cités ouvrières des années 1950, les projets de logement Simone Duvalier et 3 Bébés des années 1960 et 1970 s'inscrivent dans une perspective de planification de la zone Nord de la capitale. Toutefois, ces projets de planification reposent sur une orientation économique axée sur le développement des zones franches d'exportation (ZFE). Sur le plan définitionnel, Doura (2010, p 120) résume les caractéristiques des ZFE en ces termes :

Un espace économique enclavé, délimité géographiquement ou sectoriellement, dans lequel les entreprises qui s'y implantent bénéficient d'incitations à investir, dont l'exonération des droits de douane, un traitement fiscal et social préférentiel, des avantages dérogatoires au

¹⁰⁰ Les programmes de développement économique axés sur des zones franches supposent une orientation des politiques adaptées à la réalité de la main-d'œuvre à faible coût. Ce fil conducteur est visible tant dans le CBI en 1984 que la loi Hope des années 2000. Pour approfondir le sujet, consulter le lien suivant : http://ctrc.sice.oas.org/Trade/HHOPE/HHOPE_f.asp#:~:text=La%20Loi%20HOPE%20entra%20en,une%20p%C3%A9riode%20de%2010%20ans.

<https://ustr.gov/issue-areas/trade-development/preference-programs/caribbean-basin-initiative-cbi>

droit commun du pays d'accueil et dans lequel des produits importés sont transformés avant d'être réexportés.

Elles fonctionnent en autarcie par rapport au reste de la société et des autres branches de l'économie dans la mesure où elles sont complètement tournées vers l'extérieur. De surcroît, elles se caractérisent essentiellement par le faible salaire. Son principe de fonctionnement repose sur l'exploitation de la main-d'œuvre à faible coût.

Les zones franches commencent à s'implanter dans l'AMP au cours des années 1960. Selon Doura (2010), ces entreprises sont au nombre de treize (13) en 1966, au début des années 1980 donc en moins de 20 ans, elles atteignent le nombre de 200, dont la majorité est américaine. Leur rapide développement dans l'espace urbain contribue à renforcer l'attrait de la ville dans l'imaginaire comme un lieu d'opportunités. Cela accentue la tendance migratoire vers l'AMP. Il s'avère intéressant de souligner que l'implantation de ce modèle d'entreprise répond à des programmes spécifiques d'intégration de territoires dans l'économie mondiale. Par sa proximité au territoire américain, la main-d'œuvre haïtienne est intégrée dans le projet « Caribbean Basin Initiative » (CBI) qui constitue un projet de développement de zones franches industrielles rentables pour le capital financier américain dans les Caraïbes¹⁰¹. Cette rentabilité devient encore plus importante avec l'application de mesures de libéralisation, de privatisation et de dérégulation que les organisations transnationales (dont la Banque mondiale, FMI, OCDE) préconisent conformément au consensus de Washington.

Par ailleurs, ce modèle économique vient peser sur les dysfonctionnements de Port-au-Prince et de ses quartiers périphériques. Il exacerbe les problèmes de l'accès au logement dans l'espace urbain. L'effort de planification cherche à adapter les projets de logements sociaux en grande partie à la réalité de la main-d'œuvre dite « à faible coût » des zones franches et du secteur informel. À cet effet, un long processus de construction d'outils de gouvernance s'enclenche depuis les années 1960 qui donne lieu à la définition de politiques de logement, de schéma d'aménagement, de plan d'urbanisme pour la région de Port-au-Prince et le réseau urbain du pays. Il inaugure une nouvelle façon de penser le logement et d'aménager le territoire de l'AMP.

¹⁰¹ Pour plus d'informations, voir le lien <https://ustr.gov/issue-areas/trade-development/preference-programs/caribbean-basin-initiative-cbi>

Conclusion

Le chapitre a traité des principales sources de la crise de logement et de l'orientation de politiques de planification urbaine. En considérant les problèmes de dysfonctionnements urbains pendant notre période d'étude, il a considéré à la fois les effets des politiques d'expropriation de la paysannerie et le faible niveau d'investissement dans le secteur productif sur le réseau urbain de l'AMP au cours du 20e siècle et au début 21e. Cette politique a renforcé la migration des populations rurales sur la ville. Elle a également exacerbé les problèmes de l'accès au logement pour les ouvriers et les travailleurs du secteur informel. L'effet de ces mesures de politique publique devient plus important avec l'introduction du référentiel néolibéral consistant à réduire voire suspendre le financement des entreprises publiques, renforcer le partenariat public-privé dans les politiques urbaines. L'intervention des agences internationales et des ONG doit combler la réduction des investissements publics dans le développement urbain et le secteur du logement. Elle s'oriente notamment dans l'encadrement des acteurs de l'auto-construction.

TROISIEME PARTIE : CONSOLIDATION DU RÉFÉRENTIEL NÉOLIBÉRAL À L'AMP

Dans la deuxième partie, nous avons mis l'accent à la fois sur de crise urbaine, l'origine de la crise du logement. Ce faisant, nous avons également mis en lumière les initiatives des acteurs institutionnels dans le domaine du logement et du développement urbain. Dans la troisième, nous analyserons les programmes du logement retenus dans le cadre de notre recherche. Nous essayerons de faire ressortir l'orientation de leurs contenus et de leurs objectifs. Cette dernière partie se compose des chapitres 7, 8, 9 et 10.

CHAPITRE 7 : ORIENTATION DE LA PRODUCTION URBAINE

Après avoir abordé dans le chapitre précédent les facteurs expliquant la crise du logement dans l'aire métropolitaine de Port-au-Prince (AMP), nous allons aborder dans le chapitre suivant la consolidation du référentiel néolibéral dans ce contexte urbain. Pour le faire, nous mettrons en lumière la nouvelle orientation qui se trouve au cœur du processus de développement de l'espace et du logement. Pour y arriver, nous nous servons des projets de logements implémentés au cours de la période 1994-2014 comme assise empirique de la recherche. Les résultats de l'enquête empirique nous permettront d'établir les rapports entre les (nouveaux) acteurs urbains dans le cadre de la production des services urbains.

7.1 Régime urbain de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince : 1994-2014

Comme nous l'avons abordé dans la section sur le régime urbain, les lignes directrices se caractérisent par l'implication des acteurs privés et de la société civile dans la production urbaine. En plus, elles mettent de l'avant sur le plan économique le développement des zones franches et usines de sous-traitance. Les traces de ces lignes directrices remontent aux décennies 1970-1980. À cette période, ces lignes directrices sont initiées dans certains quartiers de l'AMP dans le cadre d'expérience pilote à travers des projets de planification urbaine et l'aménagement du territoire.

Au cours de la décennie 1990, les lignes directrices de cette orientation semblent se consolider à une plus grande échelle au point de devenir l'ossature des politiques de logement dans l'AMP en particulier, et dans le réseau urbain national en général. Cette tendance se confirme tant dans les dynamiques de développement exponentiel de la tache urbaine globalement que dans la mise en œuvre des projets spécifiques de logement des agences locales et internationales. Comme le soutiennent plusieurs rapports dont un de la Banque mondiale (1979), la reconnaissance des quartiers précaires comme partie intégrante de l'urbain s'inscrit dans la logique d'accepter l'état de fait. L'auto-construction devient un incontournable de la dynamique spatiale puisqu'il semble impossible d'intégrer les pauvres urbains dans le marché formel du logement. Une décennie plus tard, le pouvoir central de l'État arrive à la même conclusion, lorsqu'il reconnaît la difficulté d'intégrer les pauvres dans les circuits formels du marché du logement (PDUP, 1988).

Dans le cadre de l'élargissement de la tache spatiale, l'auto-construction se révèle le moyen dominant par lequel les nouveaux habitants accèdent à la ville. Cette croissance urbaine se réalise dans un contexte où les verrous traditionnels de contrôle spatial sont progressivement renversés (Goulet, 2006). Plusieurs études soulignent que le contrôle spatial a été pendant longtemps une constante de l'histoire urbaine d'Haïti (Goulet, 2006; Trouillot, 1990; Anglade, 1982). Par le truchement d'un ensemble de codes ruraux, des régimes politiques successifs rendent l'accès à la ville difficile pour la majorité de la population¹⁰². La démarcation du rural et de l'urbain constitue une matrice sociologique importante de la vie sociale haïtienne. Ce n'est qu'au cours des années 1990 qu'un décret a annulé l'identification des habitants en rural et urbain dans les registres d'État civil¹⁰³. La chute de la dictature des familles Duvalier en 1986 contribue à mettre fin à cette tradition de contrôle autoritaire de l'espace urbain.

L'accès à l'espace urbain devient symboliquement moins difficile pour les habitants vivant en milieu rural. Selon la Banque mondiale (2018), Haïti a été le pays le moins urbanisé de l'Amérique latine et de la Caraïbe jusqu'aux années 1980. Plusieurs études ont observé le fait que les années 1990 se caractérisent, entre autres, sur le plan urbain, par une croissance débridée des espaces auto construits à l'AMP (Clerveau, 2016; IHSI, 2003; Lamaute-Brisson, 2005). Traditionnellement inabordable pour les nouveaux arrivants et les pauvres de la ville, le marché formel du logement

¹⁰² Le code rural est une loi portant sur l'organisation du milieu rural. Il a pour fonction de régir son fonctionnement.

¹⁰³ Le Moniteur du 16 mai 1995 a publié le décret qui a annulé la mention de paysan dans les actes de naissance.

devient de plus en plus marginal par rapport à la poussée exponentielle des espaces précaires dans l'environnement urbain. Ce facteur est confirmé dans plusieurs rapports sur l'urbanisation de l'AMP, dont celui de la conférence-Habitat de 1996, qui fait l'évaluation des expériences des politiques de logement et d'aménagement du territoire initiées depuis les années 1970 (Conférence-Habitat II, 1996). À cet effet, il fait remarquer l'incapacité de l'agence publique de logement à aller à contre-courant de cette tendance dominante du développement urbain en montrant que les objectifs de construction de logements sociaux n'ont pas été atteints.

Les résultats obtenus ont été maigres par rapport aux besoins réels de la population, dans la situation de crise que connaît le pays, depuis les années 1980, dans le domaine de l'habitat, il faudrait construire environ 8 000 à 10 000 logements/an pour combler à long terme le déficit en logement estimé à 67 000 en 1988. Or EPPLS ne construit en moyenne que 1 500 logements/an. De 1986 à 1989, elle n'a pu construire que 5 024 logements (Conférence-Habitat 1996, p 11).

Dans les faits, l'agence publique de logement arrive à construire moins de 15% de la demande en logement, alors que sous l'effet de la croissance démographique à l'échelle de la ville, la demande s'accroît à un rythme soutenu. L'expansion des quartiers auto-construits semble témoigner des difficultés des institutions publiques de logement à s'adapter à la croissance urbaine (Conférence-Habitat, 1996). Cette tendance reste dominante tout au long de notre période d'étude. Voici ce qu'avance une étude d'Oxfam sur l'accès au logement à l'AMP, en particulier, et l'échelle du réseau urbain du pays en général :

Le logement formel n'est disponible que pour une élite minoritaire, ou en des lieux éloignés des communautés existantes et des possibilités d'emploi. Pendant ce temps, dans les zones urbaines, le logement abordable continue à être produit par le secteur informel, où il est construit progressivement au fil du temps, le plus souvent dans des environnements dangereux, et financé par l'épargne des familles et les transferts de fonds (OXFAM, 2014, p 18).

Dans le cadre de notre étude, notre enquête documentaire nous permet d'établir que le marché de l'immobilier informel n'est pas nouveau dans le paysage urbain de la région de Port-au-Prince¹⁰⁴. Remontant au 19e siècle, il a été toujours perçu comme un phénomène à éradiquer ou tout au moins à délimiter dans des espaces marginaux de la ville. Toutefois, un changement s'opère avec le renforcement des espaces précaires dans l'environnement urbain. L'accentuation de l'auto-construction s'articule à ce que Godard et Mérat (2003) appellent le désengagement progressif des pouvoirs publics dans la politique urbaine et les politiques de logement. Après l'ère des politiques urbaines de Buldozer consistant à éradiquer les taudis et les espaces informels du paysage urbain¹⁰⁵, la tolérance passive des pouvoirs publics à l'égard de ces quartiers devient une composante importante dans l'aménagement du territoire et des politiques de logement. Elle se caractérise par une tendance des pouvoirs publics à tolérer les extensions des espaces auto-construits mais elle ne facilite pas leur régularisation et n'intervient pas non plus pour les doter de services urbains de base (Godard et Mérat, 2003).

Au cours des années 1980 et de la décennie 1990, une mutation s'opère dans l'approche des pouvoirs publics¹⁰⁶. L'élément nouveau renvoie au processus de légitimation des habitants qui auto construisent leur logement. Dans le cadre des politiques de logement, les espaces auto-construits deviennent de moins en moins des marginaux qui dérangent l'ordre urbain, mais plutôt un nouvel acteur dans le développement urbain. L'observation de Godard et Merat (2003, p 35) témoigne de

¹⁰⁴ Le croisement des données documentaires sur l'évolution du réseau urbain du pays nous permet de considérer que le marché immobilier informel est un corollaire du modèle libéral outrancier qui prévaut dans les politiques sociales en Haïti. Dans le domaine du logement, il se caractérise par le libre choix des ménages fortunés à produire leur logement dans l'espace urbain alors que les pauvres ayant moins accès à la terre se trouve dans l'obligation d'auto-construire leur logement après avoir occupé de fait les espaces vacants de la ville.

¹⁰⁵ La politique des Buldozer n'a jamais été utilisée de façon systématique en Haïti. Elle s'applique dans des contextes spécifiques de développement de certains projets d'aménagement ponctuels à l'échelle de la ville comme dans le cas, des travaux du bicentenaire de Port-au-Prince. Il est important aussi de signaler le fait que la suppression des espaces précaires dans l'espace urbain a pris des formes spécifiques liées au contexte social et politique. Dans le cadre de nos entretiens, nous avons appris que le phénomène de feux récurrent dans les bidonvilles est associé à la logique consistant à faire déguerpir les pauvres de certains espaces de la ville. Cette donnée est confirmée également dans la littérature consultée (Beauvoir, 1994) : la politique de Buldozer et d'autres pratiques de déguerpissement inhérents au contexte social et politique de l'AMP constitue une approche de production urbaine visant l'éradication des espaces précaires et informels. Cette approche a été pendant longtemps un paradigme dominant dans la planification urbaine à Port-au-Prince et dans d'autres villes du Sud global (Lizarralde et al., 2018).

¹⁰⁶ L'accentuation de cette approche s'accompagne du processus de démocratisation de la vie politique entamée avec la chute de la dictature en 1986. La revendication du droit à la ville n'a pas eu de réponse institutionnelle centralisée qui aurait permis son opérationnalisation à travers un aménagement du territoire. L'aménagement du territoire élaboré semble accentuer la fracture urbaine dans la mesure où les contradictions salaire/capital dans le contexte d'Haïti ne permettent pas d'intégrer la majorité de la population urbaine dans le marché formel du logement.

ce glissement dans l'approche des pouvoirs publics lorsqu'ils font remarquer que « De problème urbain dans les années 1970, les occupations illégales sont devenues au fil du temps la solution la plus économique pour résoudre l'épineuse question de l'accès au sol urbain et au logement ». Ces dynamiques territoriales reposent sur un paradigme de gouvernance politique consacrant les habitants des quartiers précaires comme « des acteurs » dans le développement urbain. Plusieurs études traitent de la forme que prennent ces nouveaux acteurs (Goulet, 2006; Louis, 2009). Elles soulignent que ces acteurs se manifestent sous la forme de réseaux de comités de quartier, de réseaux associatifs de résidents, se mobilisant pour l'amélioration de leur milieu de vie.

Il s'avère nécessaire de mettre en lumière que l'acceptation des habitants des quartiers d'habitats précaires se fait dans un contexte de changement de paradigme urbain. Le principe dominant renvoie à la réduction de la puissance publique dans l'aménagement du territoire et des politiques de logement. Dans le contexte urbain du Nord global, Harvey (1989) identifie une approche partenariale dans la production urbaine. Ce changement constitue une illustration de ce que Brenner (2004) considère comme une tentative d'adaptation du territoire au nouveau régime d'accumulation flexible du capital, en ce sens que l'on sort progressivement d'une logique rigide de centralisation des pouvoirs au profit des alliances entre plusieurs acteurs dans l'aménagement urbain.

Il est intéressant de voir quelle forme prend l'approche partenariale dans le régime urbain de Port-au-Prince. Comme nous l'avons souligné plus haut, ce régime urbain se caractérise par une forte implication des acteurs du secteur informel dans le développement urbain, alors que le secteur privé formel y a une empreinte relativement faible.

7.1.1 Construction des habitants des quartiers comme acteur de l'urbain

La reconnaissance des habitants des quartiers précaires en acteur de la production urbaine ne semble ni un phénomène isolé ni un élément anodin. Elle répond à une vision globale de développement urbain dominée par une logique partenariale qui se trouve au cœur du référentiel néolibéral et de la théorie du régime urbain¹⁰⁷. Toutefois l'analyse des données empiriques dans le

¹⁰⁷ La logique partenariale dans la production urbaine constitue un lieu commun des programmes de développement urbain implémentés par les grandes agences transnationales dont la Banque mondiale, ONU-Habitat. Pour approfondir

cas de l'AMP spécifiquement, nous permet d'identifier le processus de construction de certains acteurs, dont les habitants des quartiers précaires. En effet, les habitants des quartiers, depuis longtemps les artisans de leur milieu de vie, commencent à jouir progressivement d'un statut particulier. Ils deviennent l'interlocuteur, aussi bien des pouvoirs publics, que des agences internationales dans les programmes d'amélioration ou de production des logements urbains¹⁰⁸. Soulignons que le mécanisme de production de ces habitants des quartiers en acteurs de l'urbain repose sur un dispositif de financement inhérent à l'application des mesures de restructuration néolibérale. Depuis 1997, le FMI recommande à l'État haïtien d'« augmenter les dépenses dans les services sociaux avec l'assistance d'organisations humanitaires et d'organismes d'aide extérieure » (FMI, 1997, p 122). La réduction des investissements publics dans l'urbain est compensée par l'intervention humanitaire des agences locales et internationales. Dans le domaine du logement, les organisations humanitaires viennent en appui aux habitants des quartiers auto-construits. Dans une étude sur la gestion urbaine, Joseph considère les mécanismes de production des leaders de l'urbain dans les quartiers auto construits comme

Une stratégie de gestion déléguée basée « sur des collaborations entre les trois entités (Agence étatique-ONG-associations) qui est fortement encouragée dans le contexte actuel dominé par le néolibéralisme. Elle permet aux agences gouvernementales de composer avec leurs limitations financières et organisationnelles et aux populations de satisfaire partiellement des besoins en termes de participation et de reconnaissance (Joseph, 2013, p 25).

Pour transformer les habitants des quartiers auto construits en acteurs, les agences internationales intervenant dans le secteur du logement, s'activent à mettre en place un processus de recrutement et de formation de leaders dans ces différents territoires auto construits (Etienne, 2000; Louis, 2009). Organisés en comité de quartiers, ces leaders issus des quartiers auto construits, sont investis de la tâche d'interagir avec les acteurs institutionnels locaux et internationaux dans le processus de co-construction des services urbains dans leurs quartiers respectifs (GRET-Haïti, 2007; Banque mondiale, 2009). Conformément à ce nouveau paradigme de développement, le GRET-France,

le cas d'Haïti, voir les documents suivants : Banque mondiale (1979), Haïti. Étude du secteur urbain. FMI, 1997; Gret-Haïti, 2007.

¹⁰⁸ Saade, 2005; Rapport GRET-Haïti, 1995; Goulet, 2006.

dans son intervention dans les quartiers de Port-au-Prince depuis 1995, explique que son action ne se limite pas à l'objectif d'amélioration des services urbains de base (GRET-Haïti, 1995). Pour elle, elle « s'inscrit dans un double enjeu ». Le premier consiste à contribuer « à construire un lien entre ces quartiers et leurs habitants, et la ville formelle et les institutions publiques, dans un contexte quasiment généralisé de défiance, voire de rupture entre l'État et ces populations » (GRET-Haïti, 1995). La priorité consiste à élaborer une relation partenariale entre les quartiers et les institutions publiques. De ce fait, il importe de créer un espace de dialogue et de coordination entre les acteurs institutionnels et les comités des quartiers précaires (GRET-Haïti, 1995). Le deuxième enjeu concerne la transformation des représentants des quartiers précaires en des « acteurs sociaux en charge du bien collectif »¹⁰⁹. En ce sens, ces leaders de quartiers doivent non seulement porter des projets spécifiques, mais ils sont également outillés à mener des projets de plus grande envergure pour leur quartier (GRET-Haïti, 1995).

Les mécanismes consistant à transformer les habitants en acteurs prennent forme également dans le projet de développement participatif communautaire en milieu urbain (PRODEPUR) de la Banque mondiale, implémenté dans la région de Port-au-Prince. Financé par la Banque mondiale, le projet vise à développer des couloirs de participation à travers des conseils de développement participatif dans lesquels se trouvent les membres d'organisations de quartiers ciblés et les représentants des municipalités (Banque mondiale, 2009). Ces conseils de développement assurent l'exécution et le suivi des projets d'amélioration des logements dans les quartiers. En 2010, la Banque mondiale augmente le budget du projet PRODEPUR à vingt (20) millions de dollars étatsuniens en vue de renforcer

L'assistance technique aux communautés locales, notamment aux Conseils de projet de développement participatif (COPRODEP), pendant la préparation et l'exécution des activités du projet; la formation sur la sensibilisation à la problématique hommes-femmes; l'établissement et la mise en œuvre de mécanismes de règlement des conflits liés aux activités du projet; la supervision des activités de construction de logements; la formation sur les nouvelles techniques et normes de construction » (Banque mondiale, 2010, p 3).

¹⁰⁹ GRET-Haïti, 2007; Saade, 2005; Rapport GRET-Haïti, 1995

L'intervention de la Banque mondiale requiert l'organisation des habitants. C'est la condition nécessaire à sa collaboration avec les habitants des quartiers défavorisés de la région de Port-au-Prince. Lorsque l'organisation est faible, l'assistance technique aux communautés sert à la renforcer. En ce sens, la Banque mondiale (2010, p 3) souligne que « le projet PRODEPUR sera mis en œuvre dans des quartiers déjà ciblés et/ou dans d'autres zones où une solide organisation communautaire existe et fonctionne ».

En somme, la perspective partenariale dans le contexte urbain de Port-au-Prince et de ses espaces périphériques donne une grande responsabilité aux habitants des quartiers précaires dans le développement urbain. En concertation avec d'autres acteurs, ces habitants ont, en fait, la tâche de produire des infrastructures urbaines et d'améliorer leurs logements. Cela rejoint la conclusion de plusieurs chercheurs, dont Morin et Seguin (1997) travaillant sur la particularité du régime urbain dans le Sud global, dans le contexte de la mise en œuvre du référentiel néolibéral. En ce sens, leurs travaux s'inscrivent dans cette perspective, lorsqu'ils soulignent la mutation affectant le rôle de l'État dans la production des services urbains : « le rôle des institutions publiques est alors repensé de manière qu'elles soient moins directement impliquées dans la production du cadre bâti et qu'elles optent davantage pour les faire faire » (Morin et Seguin, 1997, p. 30).

Si les données collectées sur la région urbaine de Port-au-Prince permettent de vérifier ce processus de désengagement des institutions publiques dans la production des logements et des services urbains au profit d'autres acteurs, elles semblent, toutefois, mettre en lumière une spécificité que l'on ne retrouve presque pas ailleurs. Il s'agit de l'importante responsabilité des acteurs de l'auto-construction des espaces d'habitat précaire dans le développement urbain. En effet, au cours de la décennie 1990, plus de 50% de la population de la région de Port-au-Prince réside dans des quartiers précaires alors qu'au cours des années 2000 et 2010, on en trouve plus de 70 à 80% (Barau et Levy, 2014; IHSI, 2003; IHSI, 2015). Dans la production spatiale, ces acteurs se substituent en grande partie aux *secteurs privés formels* au point que des spécialistes de Port-au-Prince, dont Goulet (2006), parlent d'une ville construite par le bas, c'est-à-dire par les pauvres urbains s'érigeant en principaux fabricants de l'urbain. La faible présence du secteur privé formel dans le développement des services urbains et du logement marche de pair avec la grande influence de l'auto-construction de l'immobilier résidentiel. En effet, les pauvres urbains se trouvent au premier plan dans la production spatiale de Port-au-Prince. Ils s'apparentent bien à la catégorie de « secteur

privé populaire » dont parle la Banque mondiale dans le contexte urbain du Sud global (Banque mondiale, 1981). Leur omniprésence dans le développement du territoire fait d'eux un acteur clé de la ville.

Par ailleurs, le cas du régime urbain de Port-au-Prince et ses quartiers périphériques affiche une autre tonalité par rapport au référentiel néolibéral dans le contexte des villes des Suds, dans la mesure où la tendance générale consiste à limiter aux institutions publiques la fonction de l'aménagement du sol, la production des infrastructures de base. Entretemps, le secteur privé s'occupe de la fourniture de logements, de la promotion résidentielle et de la construction neuve (Morin et Seguin, 1997). Cette tendance renvoie à ce que Harvey (2005) considère à l'échelle spatiale comme étant la restauration des pouvoirs des élites économiques et le rétablissement des conditions de l'accumulation du capital.

Dans le cas de Port-au-Prince, ce processus se développe avec le retrait significatif de la puissance publique dans la production de logement. Comme le reconnaît Fass (1987), les logements publics représentent jusqu'à la fin des années 1980 à peine 2% de la demande. Il s'avère intéressant de rappeler que l'ONU-Habitat (1996) a constaté qu'entre 1986 et 1989, l'EPPLS arrive à construire à 5024 unités de logements, ce qui représente en moyenne à peine 1500 logements par an, alors qu'elle devrait en construire au moins 8000 par année pour combler le déficit de logements à long terme.

Dans la région de Port-au-Prince, l'action publique dans la production du logement s'amenuise à un point tel qu'entre les décennies 1990, 2000 et 2010, le nombre total d'unités avoisine environ 3000 unités pour la période. Le tableau ci-dessous nous permet de mesurer le retrait de l'action publique dans la production des unités dans la région de Port-au-Prince.

Tableau 7.1 : Chiffres sur la production de logement par l'État

	Région de Port-au-Prince	Objectifs à atteindre
1986-1989	1 500	8 000 à 10 000 par années
1990-2010	3000	8 000 à 10 000 par années
2010-2014	5000	500 000 sur 10 ans

Sources : Habitat II (1996); EPPLS (2015) auteur

Le nombre des unités construites au cours de la fin de la décennie 1980 correspond à environ 300 unités logement par an. Pour répondre à la demande, la production devait atteindre entre 8000 et 10 000 unités de logement (Habitat II, 1996). À partir de la décennie 1990, le décompte des logements construits par l'État avoisine le nombre de 3000 sur 20 ans (EPPLS, 2015). Sur une plus longue période, le nombre d'unités de logement produit correspond en moyenne à environ 150 logements par an. Sur le plan quantitatif, le décalage permet de mesurer comment l'action publique, qui a été assez faible dans le domaine du logement, connaît une importante réduction entre 1990-2010 dans la mesure où le nombre d'unités construites est en dessous de 1% de la demande. Cette tendance est encore plus marquante après le tremblement de terre de 2010, puisqu'une part importante des logements existants a été détruite. Les 5000 logements construits dans la région métropolitaine de Port-au-Prince après 2010 sont largement en dessous des 105 000 logements effondrés sous l'effet du séisme. Ils sont encore plus éloignés des 500 000 logements nécessaires à combler le déficit dans le réseau urbain du pays (PNLH, 2013; EPPLS, 2015).

Par ailleurs, soulignons dans ce même ordre d'idées que ces données montrent que, tout en restant dans les grandes lignes du référentiel néolibéral, l'équilibre des acteurs privés et publics se manifeste différemment dans le développement urbain en général et de la production de logement en particulier. D'un côté, le désengagement des institutions publiques se révèle largement plus prononcé dans le développement territorial au point qu'il semble aller au-delà des indications néolibérales. Comme le reconnaissent plusieurs études, dont celles de Doura (2002), les autorités

haïtiennes ont appliqué de façon excessive les mesures de restructuration néolibérale. Les institutions financières internationales (IFI) de Breton Woods, dont la Banque mondiale, ont fait remarquer que de nombreuses mesures de restructuration économique relatives au retrait de l'État sont mises en œuvre sans contrepartie. Voici ce qu'avance la Banque mondiale (1990, p 13) par rapport l'empressement des autorités haïtiennes à mettre en œuvre les mesures de restructuration néolibérale : « l'envergure et la rapidité de toutes ces réformes étaient d'autant plus remarquables qu'elles ont été entreprises avant même que le pays ait obtenu tout engagement d'aide extérieure dont il avait besoin pour les mener à bien ».

Dans le domaine du logement, cet empressement prend la forme d'une réduction drastique de la puissance publique dans la production du logement. Rappelons qu'avec Brenner et Theodore (2002) l'orientation néolibérale se caractérise, entre autres, par le retrait de l'État dans la production des services urbains au profit des investissements privés. Dans le cas de l'AMP, la néolibéralisation des politiques du logement fait reposer la responsabilité de se trouver un logement sur les habitants des quartiers précaires, qui sont souvent des migrants ayant peu de ressources. Les données empiriques du terrain vont dans le même sens, comme le note notre interviewé (P7),

Malgré l'important impact du tremblement de terre, l'État ne fait pas beaucoup de chose pour répondre au besoin massif de logements de la population. L'absence de l'État demeure une triste réalité. Ça a été comme ça avant le tremblement de terre, c'est encore le cas aujourd'hui, malgré quelques initiatives symboliques. Les habitants sont seuls face à leur besoin de logements.

Ce niveau de désengagement met en lumière la particularité du cas de la région de Port-au-Prince dans la mesure où il s'apparente à ce que Verret et al (2016) considèrent comme étant l'abandon de l'État dans le secteur du logement et de l'aménagement urbain.

D'autre part, le secteur privé formel est très peu présent dans les mécanismes de marchandisation des services urbains et de logement. Par rapport à la faible implication des acteurs publics et privés, les habitants des quartiers précaires se trouvent sur presque tous les fronts de la production urbaine. Ils se trouvent au cœur de l'industrie de la construction à l'échelle de la ville. Dans les faits, la néolibéralisation des politiques de logement entraîne le transfert de responsabilité de la production de logement et des services urbains sur les habitants des quartiers précaires. Cela rejoint le faible

coût de la main-d'œuvre dans les zones franches et les usines de sous-traitance qui fait écho à ce que Roy (2002) considère comme un réaménagement de l'espace urbain en fonction des besoins de compétitivité. Aalbers (2017) identifie cette dynamique dans les villes du Sud global comme étant une forme de manifestation de la financiarisation de l'urbain et du logement issu du remodelage des politiques publiques de la Banque mondiale et du Fonds monétaire international (FMI) depuis les années 1980, à travers des mesures de restructuration de l'économie. L'effet de ces mesures s'étend aux mécanismes de production du logement en ce sens que la fonction de l'État s'amenuise au profit d'autres acteurs. Dans le cadre de notre recherche, nous ne mobilisons pas cette dimension transversale de la financiarisation, dans la mesure où ce qui est visible sur le terrain est le retrait de l'État dans la fourniture des services urbains et notamment dans la production du logement. Comme le tableau l'a indiqué plus haut, le nombre d'unités de logement construites dans la région de Port-au-Prince s'est considérablement réduit de la période 1986-1989 aux décennies 1990-2010. Cette réduction s'apparente au « *roll back* » que Brenner et Theodore (2002) associent à la première phase des politiques de néolibéralisation dans les villes du Nord global. Dans le contexte urbain de Port-au-Prince, le « *roll back* » semble l'unique caractéristique du référentiel néolibéral des politiques de logements au cours de notre période d'étude (1994-2014). Puisque, d'un côté, il y a la reconfiguration du rôle de l'État en ce qu'il intervient de moins en moins directement dans le développement résidentiel. D'autre part, l'État, de concert avec les institutions internationales, contribue à renforcer la présence des pauvres urbains dans la production des logements.

7.1.2 Partenariats pour améliorer les conditions de logements dans les quartiers précaires

Étant légitimés à interagir avec les institutions publiques et les institutions internationales, les habitants des quartiers précaires, organisés en comités, deviennent de nouveaux acteurs qui participent dans la co-construction des services urbains¹¹⁰. Cette co-construction se fait à travers

¹¹⁰ Dans une étude sur les services urbains dans les quartiers précaires de l'agglomération de Port-au-Prince, Goulet (2006) y recense plusieurs réseaux d'organisation dont des réseaux de voisinage, religieux, communautaires, politiques, etc. Ces réseaux interagissent avec d'autres acteurs dans le cadre de l'amélioration de leur milieu. Ces résultats sont validés dans d'autres études dont celles de Louis (2009); Darbouze et Thelusma (2014); Clerrobrun et Kela (2014).

des mécanismes de partenariat entre plusieurs acteurs, dont des partenaires locaux et internationaux. En guise d'illustration de ce nouveau *mécanisme participatif*, l'expérience du partenariat dans le domaine de l'eau dans les quartiers de l'AMP fait partie de cette nouvelle dynamique d'amélioration des quartiers d'habitations précaires. Elle devient l'un des moyens par lesquels les acteurs locaux et internationaux participent dans la production des services urbains dans les quartiers auto construits. Initiée par le Groupe de recherche et d'échange technologique (GRET) en 1995, cette expérience s'inscrit dans l'objectif d'amélioration des logements de l'AMP.

Durant cette période, le GRET a développé un programme d'urgence et d'assistance humanitaire dans les quartiers défavorisés de Port-au-Prince (Lamaute-Brisson, 2005; Gret-Haïti, 2007; Barrau et Frenoux, 2010; Barrau et Levy, 2014). S'inscrivant dans le cadre du programme d'urgence de l'Union européenne centré sur la santé, la nutrition, l'approvisionnement en eau potable et l'assainissement, celui-ci prend la forme d'un partenariat dans lequel participe l'agence publique de l'eau potable, les habitants des quartiers représentés à travers des comités et le GRET. Ce mécanisme constitue une forme de partenariat public/privé dans la production et la gestion des services de l'eau. Il repose sur la mobilisation des acteurs tant au niveau local qu'international. Les objectifs de ce partenariat consistent à :

Donner un accès à l'eau moyennant un paiement par l'utilisateur, le renforcement des capacités des communautés (gestion, conflits et organisation), l'existence d'un partenariat public/privé dans la gestion d'un service, la reconnaissance par un organisme d'État d'une organisation communautaire et l'intégration du système au réseau de la CAMEP (Saade, 2005, p 19).

Les acteurs relèvent de plusieurs échelles. Le GRET appartient à la sphère des organisations internationales, alors que la centrale autonome métropolitaine d'eau potable (CAMEP) constitue une agence publique de l'État haïtien. Les habitants des quartiers se trouvent au niveau de l'échelle locale. De fait, le global s'articule au local. La figure ci-dessus présente la variété des acteurs qui participent dans le partenariat.

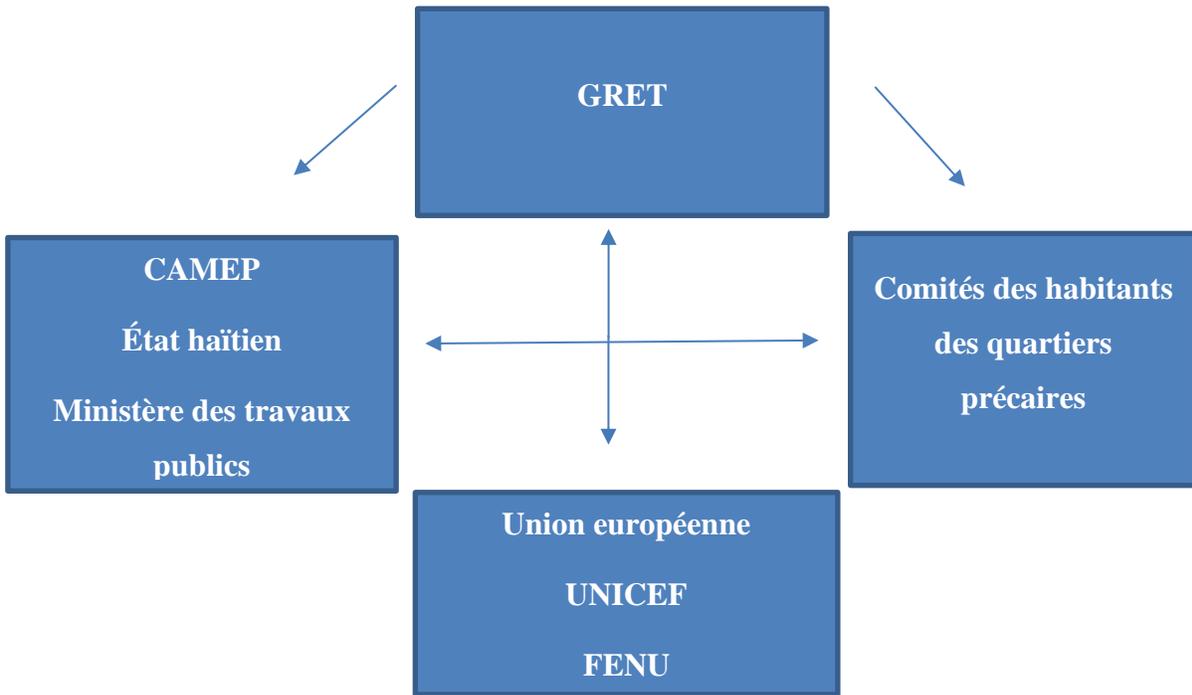


Figure 7.1 : La variété des partenaires

Sources : (Mathon, 2005); (Saade, 2004) Données compilées par l'auteur

Pour la mobilisation des ressources financières, nous retrouvons l'implication de l'Union européenne, l'Agence Française de Développement, la CAMEP, l'UNICEF et le FENU (Brailowsky et Boigallais, 2000; Barau et Frenou, 2010; Barau et Levy, 2014). À Travers la CAMEP, l'État constitue un acteur parmi d'autres dans le processus visant la production des services de l'eau dans les logements précaires de l'AMP. Sa collaboration avec les habitants des quartiers se définit dans le cadre d'un contrat qui garantit la reconnaissance légale de son interlocuteur. Par cette reconnaissance, le comité des habitants assure la gestion de la vente de l'eau produite par l'agence publique aux habitants des quartiers. Au cours des années 2000, plus de 47 quartiers développent un partenariat avec la CAMEP par l'intermédiaire de leur comité respectif. Plus de 800 000 résidents des quartiers bénéficient des services de l'eau gérés respectivement par leurs comités (Gret-Haïti, 2007). Le partenariat se formalise progressivement au début des années 2000 à travers la création d'une nouvelle entité : l'Unité de Coordination des Quartiers Défavorisés

(UCQD). Celle-ci tend à faciliter la relation de l'agence publique et l'ensemble des comités des quartiers d'habitations précaires de l'AMP en jouant le rôle d'interface.

Soulignons que ces comités se composent d'acteurs de l'auto-construction. Après avoir occupé de fait le sol urbain, ils construisent progressivement leur logement. Comme le soutient l'interviewé (P11),

Nous sommes seuls face aux problèmes au quotidien, c'est à nous de bâtir notre logement, de faire la route, d'organiser l'espace. Nous n'avons pas de choix de nous mettre ensemble pour défendre nos intérêts. Lorsque nous sommes organisés en comité quartier, nous pouvons chercher des ressources pour construire les services manquants.

Ce point de vue trouve écho dans les propos de l'interviewé (P17) lorsqu'il souligne que

L'État ne connaît pas notre existence ici dans ce quartier. Nous avons tout fait de A à Z. Comme nous sommes isolés, nous n'avons pas voix au chapitre, nous nous mettons ensemble pour chercher de l'aide. C'est la seule façon de nous rendre visible. Comme ça, nous pouvons discuter avec les autorités, les organisations internationales, monter des projets pour améliorer l'état de nos maisons, de notre quartier. Vous voyez ça, c'est un combat de tous les jours.

Loin d'être une expérience marginale, l'approche partenariale se révèle une constante dans la façon dont les acteurs interviennent dans le champ de l'urbain à l'échelle du pays et de l'AMP. En ce sens, elle se décline au travers d'une multiplicité de petits projets parcellaires portés par des organisations internationales, des ONG, de grandes agences multinationales dans lesquels les habitants des quartiers et certaines institutions publiques participent à titre de partenaire. Comme nous l'avons indiqué dans la section précédente, avec le soutien financier de la Banque mondiale, le projet PRODEPUR en 2009 s'inscrit dans ce même registre de faire la ville. Il consiste à mettre en place des espaces de participation dans lesquels se retrouvent les membres d'organisation des quartiers, les autorités municipales. Ce partenariat tient lieu de conseils participatifs dans le cadre de l'exécution de projets de création de services de base dans les quartiers précaires de l'AMP et d'autres grandes villes de province. Initié par la Fondation Panaméricaine de Développement (PADF), il regroupe le gouvernement haïtien à travers le Bureau de monétisation des programmes

d'aide au Développement (BMPAD), les autorités municipales et les représentants des quartiers¹¹¹. Comme dans le cas du partenariat précité, il s'agit de se servir de la logique partenariale pour agir sur l'espace urbain. L'amélioration de l'accès aux services urbains de base dans les quartiers précaires constitue un objectif commun des différents partenaires qui se construit par le bas. Il y va d'une forme de décentralisation dans la démarche de production des logements et d'amélioration des services urbains¹¹². En priorisant la perspective horizontale, les mécanismes de développement urbain sont délégués à une échelle locale même si le projet a été initié par l'un des partenaires (Verret et al. 2016). La phase de mise en œuvre est tributaire de toute une dynamique participative et concertée. Il en résulte une « gestion déléguée » des projets d'amélioration des services urbains dans les quartiers d'habitation précaire.

Par ailleurs, le séisme du 12 janvier 2010 a eu de grandes conséquences sur la région de Port-au-Prince (Banque mondiale, 2010; Bourjolly, 2020). Ses effets dans le domaine spécifique du logement se chiffrent à plus de 1,3 million de sans-abris¹¹³. L'ampleur des dégâts matériels et humains et la situation d'urgence qui s'en est suivie ne semblent pas affecter la gouvernance partenariale. En effet, celle-ci demeure jusqu'à date dominante dans la production de l'espace urbain à l'AMP. L'approche partenariale continue à être adoptée dans les pratiques d'intervention dans le secteur du logement. Dans l'optique de l'encourager, la Banque mondiale a offert un financement additionnel pour étendre les projets de PRODEPUR conformément aux nouveaux

¹¹¹ Pour plus d'informations, voir les liens suivants : <https://radiotelevision2000.com/home/?p=29056>
<http://www.hpnhaiti.com/site/index.php/societe/17998-haiti-ong-les-projets-appuyes-par-la-padf-en-haiti-devoiles-sur-la-voix-de-lamerique>

¹¹² Il s'avère intéressant de souligner la différence de cette forme de décentralisation avec celle qui est préconisée dans la constitution de 1987 et largement soutenue par les mouvements sociaux se développant après la chute de la dictature des familles Duvalier. Dans le cadre de la nouvelle constitution, la décentralisation répond à une logique de renforcement institutionnel des collectivités territoriales dans l'aménagement du territoire et la planification des services publics. En ce sens, les autorités locales interviennent dans la conception et l'exécution des services urbains de manière autonome avec l'appui des autres pouvoirs centraux. Pour plus de détails, voir les travaux de Jean Renol Eli (2008). Participation, décentralisation, collectivités territoriales en Haïti. Imprimeur II, Port-au-Prince.

¹¹³ Voir le Plan d'action pour le relèvement et le développement d'Haïti. [https://issat.dcaf.ch/download/2091/18065/Plan%20d'action%20pour%20le%20relèvement%20et%20le%20développement%20d'Haiti.%20Les%20grands%20chantiers%20pour%20l'avenir%20-%20Gouvernement%20d'Haiti%20\(2010\).pdf](https://issat.dcaf.ch/download/2091/18065/Plan%20d'action%20pour%20le%20relèvement%20et%20le%20développement%20d'Haiti.%20Les%20grands%20chantiers%20pour%20l'avenir%20-%20Gouvernement%20d'Haiti%20(2010).pdf)

besoins entraînés par le contexte d'urgence post-séisme¹¹⁴. En ce sens, le partenariat s'est étendu au ministère des travaux publics transports et communication (MTPTC) d'Haïti et à la firme d'ingénierie Miyamoto international, spécialisée dans la construction parasismique¹¹⁵. Le projet a également inclus dans ses objectifs la contribution au développement d'un programme d'évaluation et de réparation des maisons endommagées.

En outre, la logique partenariale semble dépasser le niveau des quartiers précaires pour atteindre le plus haut sommet de l'État. Après le tremblement de terre, la création de la CIRH a consacré une nouvelle phase d'un partenariat dans lequel l'État, par le truchement du premier ministre, a coprésidé, avec l'ex-président états-unien, Bill Clinton, une commission d'une multiplicité de partenaires d'horizons divers dans le cadre de la gestion de la crise post-séisme et de l'orientation du processus de reconstruction (Bourjolly, 2020). Parmi ces partenaires, l'on retrouve « des représentants de l'État haïtien, de la société civile haïtienne, des grandes agences internationales, et de tous les pays qui s'étaient engagés pour une somme égale ou supérieure à 100 millions de dollars » dans le processus de reconstruction post-séisme de Port-au-Prince (Bourjolly, 2020, p 3). En effet, la commission a eu pour tâche spécifique de « planifier et de coordonner l'utilisation des neuf ou dix milliards de dollars promis par la communauté internationale » (Bourjolly, 2020, p 3).

Conclusion

Le chapitre a montré dans quelle mesure le référentiel néolibéral devient une orientation dominante dans la planification de l'AMP au cours de la période de 1994-2014. Le retrait des investissements publics dans les services sociaux et urbains caractérise la temporalité du référentiel néolibéral. Par ailleurs, le chapitre a souligné une mutation dans les relations entre acteurs publics et acteurs de

¹¹⁴Pour plus de détails, voir les liens suivants : <https://www.banquemondiale.org/fr/news/feature/2010/10/28/haiti-fresh-initiatives-help-earthquake-victims-return-home>
<https://lenouvelliste.com/article/111625/la-padf-satisfaite-de-ses-realizations-en-50-ans>

¹¹⁵ Pour de plus amples détails, voir les liens suivants <https://lenouvelliste.com/article/78743/kit-miyamoto-tout-doit-etre-change>
https://pdf.usaid.gov/pdf_docs/PA00XM7S.pdf
<https://www.alterpresse.org/spip.php?article9371>

l'auto-construction. Dans le cadre de l'approche partenariale, ces derniers cessent d'être des éléments marginaux pour devenir des partenaires dans la production urbaine. L'aide humanitaire passant à travers des agences internationales et des ONG sert, entre autres, à encadrer les acteurs de l'auto-construction des quartiers informels. Elle doit pallier la réduction voire l'absence d'investissements publics dans les services urbains, notamment dans le secteur du logement. L'analyse des projets du GRET et PRODEPUR ont permis non seulement de saisir le processus de recrutement et de formation des habitants des quartiers informels, mais également comment ils sont transformés en interlocuteur des agences locales et internationales. Alors que l'intervention de l'État se limite à une tâche de coordination des acteurs publics, privés et de la société civile, la production du logement repose, de fait, sur la responsabilité des pauvres urbains.

CHAPITRE 8 : POURSUITE DE LA CONSOLIDATION DU RÉFÉRENTIEL NÉOLIBÉRAL

Le précédent chapitre a abordé les premières manifestations du référentiel néolibéral dans le développement urbain et notamment dans le secteur du logement. Dans celui-ci, nous allons poursuivre deux objectifs : le premier consiste à présenter les projets de logement. Le second consiste à mettre en lumière comment ils sont influencés dans leur contenu, orientations et objectifs par le référentiel néolibéral. Pour faciliter la compréhension de l'exposé, nous divisons notre période d'étude en deux : les projets implémentés entre 1994-2010 seront présentés dans un premier temps; les projets implémentés après 2010 seront présentés par la suite.

8.1 Orientation marchande des projets de logements de 1994-2010

L'investissement public dans le secteur du logement est historiquement faible¹¹⁶. Il est réduit encore plus avec la mise en œuvre du référentiel néolibéral. Lors de sa première phase, l'investissement public ne représente à peine que 15% de la demande de logement au cours de la décennie 1980 (ONU-Habitat, 1996). Cet investissement s'amenuise davantage lors de la seconde phase de la mise en œuvre du référentiel néolibéral au cours des années 1990 et 2000. Ce long processus de désengagement de l'État constitue une nouvelle façon de faire la ville en redéfinissant le rôle et la fonction des acteurs. Harvey (2005) y voit la mise en place de nouvelles conditions pour le rétablissement de l'accumulation du capital. À l'échelle des villes du Nord global, cela renvoie au réaménagement économique et industriel inhérent à la crise post-fordiste. À titre d'exemple, la délocalisation d'une part importante de la production industrielle fait partie des stratégies de relance du cycle de l'accumulation du capital. À l'échelle des villes du Sud global, le processus d'accumulation se fait au prix d'une plus grande réduction des coûts de la main-d'œuvre et la mise en œuvre des plans d'ajustements structurels. Comme nous l'avons mentionné plus haut, la

¹¹⁶ Plusieurs études sur le secteur de l'habitat mettent en évidence le faible investissement public dans le secteur du logement. Pour approfondir le sujet, consulter les documents suivants : AID (1980). Haïti, évaluation su secteur de l'habitat social. via https://pdf.usaid.gov/pdf_docs/PNAAL352.pdf

EPPLS (2015). Actes du colloque sur la problématique des logements sociaux, états des lieux, défis, enjeux et perspectives. Via <http://www.bukante.net/downloads/ActesColloqueLogementsSociauxelectronique.pdf>

réduction des investissements publics dans le logement et les services urbains fait partie intégrante de la relance de l'accumulation du capital.

Dans le contexte urbain de Port-au-Prince, plusieurs dispositions institutionnelles sont adoptées avec pour objectif de renforcer les relations formelles de marché dans le secteur du logement¹¹⁷. Cependant, sur le terrain, le retrait de l'État se traduit par un plus grand développement des quartiers auto construits (Goulet, 2006; Louis, 2009; Prince, 2021).

Comme nous l'avons souligné dans la partie théorique, le référentiel néolibéral fait bon ménage avec l'informalité (Abdoul, 2005). La phase de « *roll back* » va de pair avec une importante croissance de l'environnement urbain informel de l'AMP. Parallèlement à cette réduction de l'intervention de l'État, l'action publique dans le logement devient moins centralisée. Elle est de plus en plus axée sur une dynamique de partenariat entre des acteurs publics, des agences internationales et des associations de la société civile. Comme le soutient Stone (1989), la recherche de partenariat permet de compenser la faiblesse et la crise d'autorité des pouvoirs locaux et centraux dans le développement urbain. Dans le cas de Port-au-Prince, la participation d'une diversité d'acteurs ne se limite pas à l'échelle locale, elle s'étend également à des acteurs à l'échelle internationale (Banque mondiale, 1981, 1987, 1990; EPPLS, 2015; PNLH, 2013). Cette nouvelle orientation des politiques de logement rejoint le constat d'Antoine Bailly et al. (2000) dans le cas des villes de Salvador. Ces derniers soulignent l'important rôle des organisations de la société civile dans le développement urbain depuis l'introduction des programmes d'ajustements économiques et de désengagement du gouvernement central.

Développé sous l'instigation des agences multilatérales, dont la Banque mondiale et l'ONU-Habitat, le partenariat dans le secteur du logement est lié à l'implémentation de projet financé par l'aide externe. Le cas de la réhabilitation du quartier de Saint-Martin (1970-1982) et du quartier de Drouillard (1982-1988) constitue des exemples où l'aide externe influence l'orientation des politiques de logement à travers le financement de projets (Paul, 2002; EPPLS, 2015). Ces projets sont réalisés dans le cadre de coopération avec plusieurs agences dont le programme des nations-unies pour le développement (PNUD), le Fonds d'équipements des nations unies (FENU) et la banque allemande KfW (EPPLS, 2015). Dépendant de l'extérieur, ce partenariat se révèle fragile

¹¹⁷ Avec la création de EPPLS, les pouvoirs publics attribuent aux acteurs privés un rôle important dans la production de logement pendant qu'ils se limitent aux tâches de production des infrastructures de bases.

dans la mesure où il disparaît au terme du financement des projets¹¹⁸. De ce fait, le secteur du logement de l'AMP a fait l'objet de partenariat relativement fragile. Cela rejoint la remarque de Kantor et Savitch (2005), parlant de l'incidence des contextes institutionnels et sociopolitiques sur les partenariats entre les acteurs dans la production de la ville. Le jeu partenarial dans le domaine du logement ne semble pas faire exception, dans la mesure où il est marqué par une grande instabilité. Cette instabilité semble affecter aussi bien les partenariats dans les projets de logement initiés par l'État que ceux des agences privées.

8.1.1 Le cas des projets de logement Zoranje, Fleuriot et Corail

Initiée à titre de projets pilotes de logement et d'aménagement urbain depuis les années 1970 et 1980 dans le cadre de projets de la Banque mondiale¹¹⁹, la logique partenariale constitue une composante importante dans les projets de logements sociaux implémentés à partir de la fin de la décennie de 1990 et tout au long des années 2000¹²⁰. Elle confirme une nouvelle façon de gouverner dans un contexte où l'approche verticale de gouvernance urbaine est reléguée au second plan, au profit d'une approche plus horizontale. Cette modalité de production des services urbains renvoie à ce qu'Harvey (2005) appelle l'entrepreneuriat urbain. Cela sous-entend que l'urbain est coconstruit par le truchement des alliances entre acteurs publics et privés de façon à rendre l'espace attractif aux investissements locaux et internationaux.

Dans le domaine du logement à Port-au-Prince, ce mécanisme se trouve même dans des projets initiés par des acteurs publics. C'est le cas par exemple du projet de logement à Fleuriot et du « Village Renaissance » à Zoranje lancé en 1998 dans le cadre d'une coopération bilatérale de

¹¹⁸ La question du partenariat ne fait pas l'objet d'études scientifique à proprement parler dans le développement de Port-au-Prince. Toutefois, l'analyse des projets issus de partenariats entre les pouvoirs publics et les agences internationales permet de voir leur fragilité. Pour plus de précision, consulter les documents suivants : AID (1980). Haïti, évaluation du secteur de l'habitat social. via https://pdf.usaid.gov/pdf_docs/PNAAL352.pdf
EPPLS (2015). Actes du colloque sur la problématique des logements sociaux, états des lieux, défis, enjeux et perspectives. Via <http://www.bukante.net/downloads/ActesColloqueLogementsSociauxelectronique.pdf>

¹¹⁹ Ibid.

¹²⁰ Les premiers partenariats débutent au cours des années 1970 dans le cadre d'expérience pilote d'une nouvelle approche de production de logements dans le contexte de développement de l'économie de sous-traitance et de zones franches. Il s'agit d'une tentative de répondre au besoin des ouvriers de ces usines. Pour plus de précisions, voir les documents...

l'État haïtien avec le gouvernement de Taiwan¹²¹. Ces données sont validées dans notre enquête de terrain. Selon l'interviewé (P2),

Le projet de logement s'inscrit dans une logique de partenariat. Il n'émane pas du hasard. Il a été conçu dans le cadre d'un dialogue avec ONU-Habitat après un processus de consultation dans le pays depuis 1996. À partir de 1997, il a commencé à prendre forme. Sa mise en œuvre se fait dans le cadre de la coopération du pays avec le gouvernement de Taiwan. Le projet vise à repenser le développement de secteurs importants dont le développement résidentiel.

Ces données sont également reprises dans la presse locale qui souligne que ce projet comporte deux dimensions : la première se développe dans le quartier Fleuriot dans la banlieue Nord de Port-au-Prince (Radio Haïti inter, 2000). Implémenté dans le cadre d'un partenariat avec la Société Immobilière S.A, la firme NABATEC, les pouvoirs publics se proposent de renforcer les relations formelles de marché dans le secteur du logement. En soutenant les acteurs privés, ils cherchent à amener le secteur bancaire et le capital privé vers la production de logements pour un marché de 40 000 à 60 000 ménages de classes intermédiaires. Dans le cadre d'une expérience pilote, les pouvoirs publics avancent un financement d'un million de dollars pour la construction de 698 unités dans l'objectif d'attirer les partenaires privés (Ibid.). Débutant sur le terrain de la Unibank dans le quartier de Fleuriot, le développement résidentiel doit s'étendre sur un terrain de mille (1000) hectares de la firme privée NABATEC dans le quartier Corail, dans la commune de Croix-des-bouquets. Dans le cadre de cette expérience pilote, la production des logements résidentiels est insérée dans le cadre du développement d'un pôle économique, avec la création des infrastructures industrielles, de transports et de loisirs¹²². La deuxième dimension du projet correspond à un développement résidentiel appelé « Village Renaissance » dans le quartier de Zoranje. Dans le

¹²¹ Ces données sont tirées de notre collecte de données empiriques, dont les interviewés P (2) et P (5). Ces données sont validées à travers d'autres sources documentaires dont le lien suivant: https://repository.duke.edu/dc/radiohaiti/RL10059-CS-0781_01
https://repository.duke.edu/dc/radiohaiti/RL10059-CS-0781_02
https://repository.duke.edu/dc/radiohaiti/RL10059-RR-0747_01

¹²² Pour avoir plus de précision sur le sujet, voir les documents suivants : <https://lenouvelliste.com/article/83929/coup-de-semence-au-projet-de-la-nabatec-sa>

cadre d'un partenariat avec le secteur privé, le village Renaissance se développe sur un terrain de cinquante (50) carreaux qui correspond à 12 900 m².

Notre interviewé (P2) soutient que cette initiative est insérée dans le cadre d'un projet dans lequel il y a eu plusieurs aspects, tels que l'agriculture, l'infrastructure et le logement. L'aspect « logement » s'effectue dans le cadre d'un partenariat avec l'agence publique de logement EPPLS, le secteur bancaire, les compagnies privées de construction et des partenaires internationaux.

Tableau 8.1 : Relations partenariales dans les projets de logements 1994-2010

Acteurs locaux	Ministère des finances, cabinet de la présidence	EPPLS, Société Immobilière (S.A), UniBank, NABATEC)	Comité des habitants, ONG locales
Acteurs internationaux	Aide bilatérale de Taiwan	Coopération avec Venezuela, Mexique, Cuba	OIM, ONU-Habitat

Source : Dominique (2000); données compilées par l'auteur

Comme le tableau ci-dessus l'indique, le partenariat se développe à une double échelle : locale et internationale. Au niveau international, les relations se tissent avec des organisations internationales, dont l'OIM. Les liens se développent également au niveau bilatéral. En plus, ils s'étendent à l'échelle locale où des sociétés immobilières et bancaires deviennent parties prenantes du projet. Soulignons également que le partenariat s'étend aussi aux habitants du quartier de Zoranje dans la périphérie Nord de Port-au-Prince. Ils y sont représentés à travers leur réseau de comités de quartier. Une importante littérature sur la production urbaine met en lumière la participation des habitants à côté des acteurs publics et internationaux (Goulet, 2006; Louis, 2009). Des données collectées sur le terrain de l'étude viennent valider ce mode de développement du secteur du logement à l'AMP. Comme le souligne l'interviewé (P9),

On ne peut pas intervenir dans une communauté sans une négociation avec les habitants. C'est une recommandation des organismes internationaux. C'est la planification

participative. Donc, on intervient dans une communauté avec l'accord des habitants. Sinon, ça va être difficile.

La question de la construction de partenariat dans les projets de développement urbain n'est pas un choix aléatoire des acteurs publics. Elle relève aussi bien de contraintes locales que des recommandations externes. En effet, au niveau local, la demande de participation dans la prise de décision dans la gouvernance de l'urbain intervient avec la chute de la dictature en 1986. L'adoption d'une nouvelle constitution en 1987 met de l'avant le principe de la décentralisation dans la gouvernance des villes conformément à la demande sociale de rupture à l'approche verticale des politiques urbaines traditionnelles. Il importe de souligner qu'en dehors de l'énoncé constitutionnel et d'autres dispositifs légaux sur la décentralisation, très peu d'actions ont été faites pour le développement d'une gouvernance décentralisée des politiques urbaines au niveau institutionnel (Elie et al., 2014). Le transfert de compétence et de pouvoir de décision demeure très limité. L'existence formelle du pouvoir municipal est un fait depuis plusieurs décennies, mais le transfert des compétences administratives, politiques et financières nécessaires au développement autonome des villes reste très limité (Elie et al., 2014). Le domaine du logement à l'AMP ne fait pas exception à cette faible décentralisation de pouvoir et de compétences.

À défaut de cette décentralisation institutionnelle des compétences administratives et budgétaires, se développe, comme nous l'avons indiqué dans la section précédente, une forme particulière de gouvernance horizontale dans l'orientation des politiques de logement, axée sur les partenariats public-privés. Plusieurs projets de développement reposent sur des partenariats publics-privés dans l'objectif de construction d'infrastructures, notamment dans le secteur du logement urbain¹²³.

En outre, la demande de partenariat revêt une grande importance dans les exigences des agences multilatérales, dont la Banque mondiale (Banque mondiale, 1981, 1987, 1990, Collier, 2009). Soulignons que dans le contexte de Port-au-Prince, marqué par une longue histoire de dépendance, les recommandations des agences multilatérales, dont le FMI et la Banque mondiale prennent une valeur d'impératifs¹²⁴. Résumant son accord avec l'État haïtien, le FMI soutient en 1997 que

¹²³ Plusieurs institutions dont la Banque mondiale, ONU-Habitat recommandent le développement des partenariats dans le secteur du logement (Banque mondiale, 1981; 1987; ONU-Habitat, 1996).

¹²⁴ Ces recommandations remontent aux années 1970 mais elles deviennent plus importantes au cours des années 1980 et 1990. À cette période, il s'agit d'orienter le processus de production de la ville sur les principes du retrait de l'État, la privatisation, la dérégulation du marché urbain (Banque mondiale, 1987; 1990; ONU-Habitat, 1996)

Les autorités ont entrepris d'élargir la base d'imposition et de rationaliser les systèmes fiscaux, en réduisant les exonérations de droits d'entrée et d'impôts sur le revenu, en améliorant l'administration et en renforçant le recouvrement. Elles ont pris des mesures pour réduire les dépenses budgétaires courantes et introduit des procédures pour renforcer la maîtrise des dépenses des comptes ministériels discrétionnaires (FMI, 1997, p 122).

Le secteur du logement fait partie des secteurs affectés par la réduction des dépenses budgétaires. Plus loin, le FMI suggère d' « augmenter les dépenses dans les secteurs sociaux avec l'assistance d'organisations humanitaires et d'organismes d'aide extérieure » (FMI, 1997, p 122). Selon Rolnik (2013), la mise en œuvre de ces recommandations dans le Sud global constitue la manifestation du processus de néolibéralisation des politiques de logement. Le partenariat se révèle l'un des éléments importants de cette nouvelle gouvernance dans le domaine du logement à Port-au-Prince. En ce sens, voici ce qu'affirme l'interviewé (P8) au sujet des exigences des institutions multilatérales dans le domaine du financement de logement,

Pour mon expérience dans le secteur du logement, je peux dire que la Banque mondiale accepte de financer des projets de logement seulement dans le cadre de partenariat public-privé, l'État doit garantir le terrain pour le secteur privé. C'est à cette condition que l'on peut bénéficier des financements et des prêts de la Banque mondiale.

Plus loin l'interviewé (P9) fait remarquer qu'avant l'année 1982, les projets de logements urbains répondaient à une logique verticale et centralisée. Cela sous-entend que le pouvoir central a été capable de mener seul des projets de planification urbaine en dehors de tout échange soutenu avec d'autres acteurs locaux¹²⁵. Depuis le début de la décennie 1980, les projets se développent dans le cadre de la concertation avec plusieurs acteurs de la société civile.

La constante de l'approche partenariale ne se limite pas au cas de l'environnement urbain de Port-au-Prince. Elle est repérable dans plusieurs autres villes du Sud global de l'Amérique latine et d'Afrique (Paulais, 1995; Shimbo, 2014; Dias, 2015; Reyes, 2020). Dans le cas du Mexique et du Chili notamment, elle connaît un développement fulgurant au point de devenir un cas d'école pour les autres géants de l'Amérique latine dans le domaine du logement et du développement urbain

¹²⁵ Le projet de planification dans le cadre de l'exposition internationale en 1949 illustre bien cette approche centralisatrice de production urbaine (Lucien, 2018). Il en est de même des projets de cités ouvrières depuis les années 1950 se fait de façon verticale en dehors de toute concertation avec des acteurs locaux (EPPLS, 2015).

(Duhau et Jacquin, 2008). Toutefois, le principe de partenariat prend forme à travers la relation partenariale public-privé (PPP) qui consiste à donner aux entreprises privées les fonctions de planification, de promotion et de développement du logement à intérêt social, alors que l'État se limite à la fonction d'allocation de ressources (Duhau et Jacquin, 2008; Shimbo, 2014; Pereira, 2017). Dans les villes brésiliennes, ce modèle partenarial se développe à travers des projets urbains à grande échelle qui permettent de rendre la production des logements sociaux attractifs au capital¹²⁶. Cette dynamique tend à subordonner la production de logements sociaux au processus de l'accumulation du capital. La logique partenariale rend possible ce processus de subordination de la sphère du logement social au capital bancaire et financier. Selon plusieurs études sur l'évolution des politiques de logement dans certaines villes du Sud global, cette dynamique constitue la manifestation du tournant néolibéral dans le domaine du logement dans les villes de l'Amérique latine (Shimbo, 2014; Dias, 2015; Reyes, 2020).

Dans le cas des programmes de logement à l'AMP, l'approche partenariale constitue un point commun. Comme le souligne, à juste titre, Bredeloup et al. (2008), depuis plusieurs décennies, l'urbain se transforme en une scène de production d'alliances et de partenariats. Toutefois, la dynamique partenariale prend des formes variées en fonction du régime urbain en question (Bae et Sellers, 2007; Harding, 1994). Dans le contexte urbain de la région de Port-au-Prince, l'apport du secteur privé formel est faible alors que les acteurs de la société civile et des agences transnationales sont très actifs dans les partenariats¹²⁷. C'est le cas par exemple du projet de logement de Zoranje. Développé au départ sur une étendue de cinquante (50) carreaux de terre, le projet prévoit la construction d'environ 300 unités de logements sociaux (Dominique, 2000). À la première phase, une cinquantaine des maisons à un seul niveau sont construites à la fin des années 1990. Les unités d'appartements comportent respectivement deux chambres à coucher, une salle de bain, une salle à manger et une cuisine.

Entre 2002 et 2010, les gouvernements successifs ont construit respectivement plusieurs dizaines d'unités sur le site de Zoranje, dont 150 appartements dans le cadre d'un partenariat avec le

¹²⁶ Dans le cas des villes brésiliennes, les projets de logement servent à dynamiser le secteur de la construction et à attirer le secteur financier et bancaire dans la production des logements sociaux (Shimbo, 2014; Dias, 2015)

¹²⁷ Dans la prochaine section, la faiblesse du secteur privé dans les partenariats pour la production de logement va être développée.

gouvernement du Venezuela¹²⁸. Selon les interviewés (P12) et (P18), sur le plan architectural, les logements construits sont différents de la première phase qui était à un seul niveau. Ils sont désormais à deux niveaux. Soulignons également que ces gouvernements redynamisent les partenariats tout en recomposant les acteurs qui y participent. Tout au long des années 2000, le Venezuela joue un rôle très actif dans le financement du projet. Par ailleurs, les compagnies privées mexicaines et cubaines interviennent activement dans la construction des logements et des services urbains à côté des compagnies de construction haïtiennes¹²⁹. Plus loin, l'interviewé (P18) soutient que

La collaboration avec des partenaires internationaux est très importante. Cela est lié à la faiblesse de l'État qui a très peu de ressources pour aménager l'espace urbain, produire les services nécessaires. Le partenariat devient une solution parce qu'il permet d'aller chercher des ressources financières.

Soulignons que, comme nous l'avons abordé dans le chapitre théorique de la thèse, l'idée de faiblesse de l'État s'inscrit dans le cadre de la longue histoire de dépendance du pays. Elle donne lieu à un régime urbain axé sur une forte présence d'agences multilatérales dans la conception et l'opérationnalisation des projets de logement. Les projets de Zoranje et de Fleuriot montrent que cette dépendance se manifeste même dans le cas des initiatives des acteurs locaux. En effet, ces projets sont initiés par l'État haïtien avec la collaboration du secteur privé, mais le financement vient de la coopération internationale.

Par ailleurs, comme nous l'avons mentionné plus haut, le projet prévoit la construction des unités résidentielles destinées aux ménages des classes intermédiaires dans la région de Fleuriot, toujours dans la zone nord de Port-au-Prince. Cet aspect du projet se développe dans le cadre d'un partenariat entre l'État haïtien, le secteur bancaire, plus particulièrement avec la Société Immobilière de la Unibank et la firme NABATEC¹³⁰. Les interviewés (P20) et (P19) font écho à ces idées lorsqu'ils soutiennent que, pour les acteurs participant à la mise en œuvre du projet, il

¹²⁸ Alterpresse, 9 janvier 2014, Haïti-Séisme/4 ans, A quoi servent les projets de logements? Via le lien <https://www.alterpresse.org/spip.php?article15763>

¹²⁹ (Ibid.)

¹³⁰ Unibank constitue une des plus grandes banques commerciales du secteur privé dans le pays.

importe d'essayer de « faciliter l'intégration des capitaux bancaires dans le développement du logement pour des ménages à revenu intermédiaire ».

Alors que les logements construits sur le site de Zoranje sont destinés aux populations à faible revenu appelées les classes populaires, ceux de la région de Fleuriot ciblent une autre catégorie de population¹³¹. Cela témoigne de la récurrence de la logique de ciblage de catégories de population dans la mise en œuvre des programmes de logement. Cette politique de ciblage de populations dans les projets de logement se systématisait en Haïti au cours des années 1980, avec la conversion de l'Office national de logement (ONL) en entreprise publique de promotion de logements sociaux (EPPLS) sous l'instigation de la Banque mondiale. En effet, à côté de l'approche partenariale dans le développement urbain, le ciblage des populations dans les projets de logements sociaux constitue un élément caractéristique de la mise en œuvre du référentiel néolibéral dans le domaine du logement qui semble transcender les frontières Nord/Sud. Les travaux de Jacobs et Manzi (2014) et Marcuse (1999) sur le secteur du logement en Angleterre soulignent que le ciblage des populations commence avec les mesures néolibérales de Thatcher. D'autres travaux sur le continent européen montrent la récurrence de cette politique (Kempen, 2002; Taffin et Amzallag, 2003). Comme le soulignent plusieurs chercheurs, le ciblage des populations constitue une composante importante dans le cadre des projets de logements dans les villes des pays d'Amérique latine (Shimbo, 2014; Dias, 2015; Reyes, 2020). Cela permet de hiérarchiser l'accès au logement en fonction du revenu des ménages au lieu de développer des stocks de logements accessibles à tous. Le cas du Chili est emblématique de cette politique de catégorisation des ménages pouvant bénéficier de l'accès aux subventions au logement. Cette politique s'est renforcée sous le gouvernement de Pinochet à une époque où les économistes désignés sous le vocable « *Chicago Boys* » participent directement dans l'orientation des politiques urbaines du pays (Casgrain, 2008; Pinaud, 2014). En effet, cette politique permet d'accélérer le processus de marchandisation et la privatisation dans la sphère du logement. Ce faisant, les politiques publiques de l'État cherchent à rendre la production même des logements sociaux attractive au capital privé.

Dans l'agglomération de Port-au-Prince, le projet de Zoranje se caractérise aussi par la logique de ciblage de populations éligibles aux logements sociaux¹³². Parallèlement, il s'inscrit dans une

¹³¹ Ibid.

¹³² L'agence publique de logement établit des critères de sélection des bénéficiaires. Pour plus de précision, voir la section suivante.

dynamique résiduelle dans la mesure où une faible part de la population peut avoir accès au logement. Cette approche vient renforcer la logique du marché. La faible intervention des acteurs publics dans la production du logement répond à une logique de renforcement des acteurs privés dans l'immobilier résidentiel.

Si cette approche permet une grande impulsion de l'immobilier résidentiel dans de nombreuses villes du Sud global (Shimbo, 2014; Dias, 2015; Pereira, 2017, Reyes, 2020), le retrait de l'État et les tentatives de privatisation de la production du logement donnent lieu à une dynamique urbaine différente à l'AMP. L'investissement du capital privé formel demeure faible dans le marché de l'immobilier résidentiel. Cette faiblesse est manifeste même dans le cas où les acteurs publics avancent des fonds pour réduire les risques et tenter de rendre la production de logement rentable, comme dans le cas du projet de logement de Fleuriot¹³³. En effet, dans le cadre du partenariat de l'État avec la Société Immobilière S.A et la firme privée NABATEC, un million de dollars de fonds publics est alloué aux acteurs privés à la fin de la décennie 1990¹³⁴. À la différence des villes des pays émergents où les investissements servent à propulser le marché privé, dans le cas de Port-au-Prince, le soutien public ne parvient pas encore à le relancer. Comme nous allons le voir dans la section sur « le renforcement du secteur informel », les initiatives publiques visant le renforcement des relations formelles de marché du logement, semblent contribuer à l'extension des habitats informels.

8.1.2 Propriété privée dans les projets de logements sociaux de village Renaissance

Sur le plan de l'accessibilité au logement dans le projet de village Renaissance, le contrat s'inscrit dans le cadre du modèle location-vente entre l'agence publique EPPLS et les bénéficiaires des

¹³³ Ces données sont tirées des entretiens avec P (18) et P (19). Elles sont également validées à travers les données publiées dans la presse locale sur les projets (Dominique, 2000). Pour plus de précision, consulter les liens suivants : https://repository.duke.edu/dc/radiohaiti/RL10059-CS-0781_01
https://repository.duke.edu/dc/radiohaiti/RL10059-CS-0781_02
https://repository.duke.edu/dc/radiohaiti/RL10059-CS-0595_02

¹³⁴ Ibid.

logements¹³⁵. Les bénéficiaires ont l'obligation de payer une hypothèque sur une courte période avant de devenir propriétaires de leur logement. En ce sens, l'accent est mis sur l'accès à la propriété, puisque l'on permet aux bénéficiaires de devenir propriétaires de leur maison au terme du paiement de l'hypothèque. Par rapport aux conditions d'accès à ces logements, voici ce que rapporte le journal en ligne Alterpresse, citant l'organisme gestionnaire du programme,

Les bénéficiaires doivent payer une hypothèque sur cinq ans. «Les prêts hypothécaires sont entre 1500 gourdes (US\$ 39) et 2000 gourdes (US\$ 46) par mois. Il est stipulé dans le contrat que « le non-paiement par le locataire-acquéreur de trois (3) mensualités consécutives entraîne l'application d'une pénalité de 5% du montant de la mensualité impayée » et que le « non-paiement pourrait entraîner l'expulsion »¹³⁶.

La logique du marché semble prendre le dessus sur l'usage du logement à proprement parler. Comme le souligne la recommandation de la Banque mondiale dans le secteur urbain, le principe de recouvrement des coûts constitue un principe déterminant l'accès aux services urbains, dont le logement (Banque mondiale, 1987, 1990). En 1997, le FMI recommande le renforcement du principe « de recouvrement » des coûts des services en vue de « réduire les dépenses budgétaires courantes et introduire des procédures pour renforcer la maîtrise des dépenses des comptes ministériels » (FMI, 1997, p 122).

Il est intéressant de rapprocher le principe de recouvrement des coûts des services urbains à la tendance à réduire les dépenses publiques. Les normes prudentielles se font aux dépens de services urbains. Cela témoigne d'une logique de marchandisation du logement dans la mesure où la production d'un stock de logements adaptés au besoin de la population n'est pas l'objectif principal des projets. Comme dans le cas du projet Renaissance, l'accès à la propriété est au premier plan, puisqu'il importe de rendre les ménages propriétaires de leur logement. Le respect des procédures de paiement de l'hypothèque constitue le principal moyen pour avoir accès au logement. Cela représente un indicateur témoignant d'une nouvelle inflexion marchande des politiques de logement à l'AMP. En effet, le renforcement de l'accès à la propriété privée dans les politiques

¹³⁵ Alterpresse, 9 janvier 2014, Haïti-séisme/4ans. À quoi servent les projets de logements? Via lien <https://www.alterpresse.org/spip.php?article15763>

¹³⁶ Ibid.

urbaines est une constante dans la néolibéralisation des politiques de logement (Rolnick, 2013; Dias, 2015; Aalbers, 2017). Ce procédé est repérable dans plusieurs villes tant, dans le Sud que le Nord global. Plusieurs études sur la manifestation de la néolibéralisation des politiques de logement dans le secteur du logement, dont celles de Shimbo (2014) et Dias (2015), soulignent que les programmes de logement implémentés au cours de la décennie 2000 au Brésil permettent l'accès à la propriété privée de logement à une partie significative des populations des favelas à partir du crédit hypothécaire. Cette tendance se confirme encore plus avec le projet de logement « *minha casa minha vida* (MCMC) » de 2009 dans les villes brésiliennes, renforçant les partenariats publics-privés dans le processus de production de l'immobilier résidentiel (Dias, 2015; Shimbo, 2014; Pereira, 2017). Commentant l'incidence de l'intervention publique dans le renforcement des mécanismes de marchandisation et de privatisation de la production du logement, Pereira (2017) fait remarquer que cette expérience illustre comment l'intervention de l'État n'est pas l'antithèse des relations de marché, au contraire elle peut servir à les accélérer. Cela sous-entend que dans le contexte urbain du Sud global, le retrait de l'État dans la production du logement marche de pair avec une fonction de facilitation du développement des relations de marché formel du logement. Comme le soutient Aalbers (2017), dans le prolongement de la pensée de Forrest et Hirayama (2015), ce retrait ne signifie pas que le logement en général et le financement du logement en particulier, se détache complètement de l'État, puisque l'accession à la propriété privée du logement est toujours encouragée par les pouvoirs publics à travers des avantages fiscaux et des financements dans de nombreux pays.

Dans la région de Port-au-Prince, l'intervention publique tente de renforcer les relations de marché à travers le projet de logement Zoranje, Fleuriot et Corail. L'investissement public s'oriente certes vers la marchandisation et la privatisation de la production du logement, notamment dans le cas du projet de Fleuriot, mais la tendance à l'informalisation demeure dominante. La spécificité du régime urbain de l'AMP se caractérise par un faible développement du marché formel de l'immobilier résidentiel, comme le reconnaît l'interviewé (P13),

Malgré que l'État ait accepté d'avancer des fonds pour inciter le secteur bancaire à se lancer dans la production de l'immobilier résidentiel. Le secteur bancaire ne montre pas beaucoup d'intérêt. Vous savez que la banque veut faire de l'argent avec moins de risque possible. Le capital est peureux. L'État doit continuer à faire des efforts pour réduire les risques pour les investissements privés. Ça prend du temps.

L'orientation des politiques est toutefois observable dans les contenus des projets de logement de l'AMP. L'accès à la propriété y demeure un objectif commun. Comme le soutiennent plusieurs études sur le secteur du logement, la promotion à la propriété privée de logement tend à devenir une nouvelle façon de faire du logement social tout en ciblant certaines catégories de populations (Dias, 2015; Shimbo, 2014). Loin d'être un phénomène isolé, cette orientation s'apparente au choix de plusieurs villes du Sud global, consistant à développer à grande échelle l'accès à la propriété privée. C'est le cas, par exemple, du Mexique ou du Chili, où la coopération des acteurs publics et des acteurs privés du secteur immobilier permet un important développement de la propriété de logement au cours des deux dernières décennies (Dasgrain, 2008; Reyes, 2020). Selon Desjardins (2008), la promotion de la propriété constitue un des principaux facteurs expliquant l'avènement du référentiel néolibéral dans le domaine du logement. Elle participe du processus de renforcement à la fois de l'industrie de la construction et du marché du logement. En ce sens, la remarque de Aalbers (2017) est pertinente, lorsqu'il montre que la marchandisation du logement varie en fonction des territoires et des régions. Dans le cas de Port-au-Prince, par le truchement d'un processus de tri, les tenants du projet de Zoranje essayent d'intégrer les populations à faible revenu au marché du logement¹³⁷. L'échelle de production est moins développée que les villes des pays émergents du Sud global. Toutefois, la tendance à cibler les populations à faible revenu pour le logement social constitue, entre autres, un élément commun des programmes de logement. L'agence publique EPPLS assure la gestion de l'accès au logement du projet Zoranje en soumettant les bénéficiaires éligibles au processus de location-vente des logements construits.

8.2 Des projets de logements au renforcement de l'environnement urbain informel

Sous l'effet de la néolibéralisation des politiques de logement dans plusieurs villes des pays émergents, dont le Brésil et le Mexique, l'intervention publique sert à développer les relations de marché dans le secteur du logement (Shimbo, 2014; Dias, 2015; Pereira, 2017; Reyes, 2020). Les logements sociaux qui y sont construits dans le cadre de partenariats public-privé atteignent approximativement une moyenne d'un million par an (Pereira, 2017; Reyes, 2020). Tout en ayant un impact sur le paysage urbain, cette poussée de construction de logements sociaux ne résout pas

¹³⁷ Ibid.

l'important déficit de logements accessibles aux populations du secteur informel (Reyes, 2020). Au contraire, les besoins de logements sociaux continuent à augmenter dans les agglomérations urbaines, puisqu'une part importante des logements construits se trouve abandonnée, voire vandalisée¹³⁸. Dans certains cas, les logements sont occupés de façon informelle par des pauvres¹³⁹. Cela montre que la production massive de logement dans le cadre de partenariats publics-privés permet le développement de l'industrie de la construction, mais l'impact sur la réponse aux besoins en logement de la population demeure limité¹⁴⁰. Cette production massive ne semble pas empêcher la croissance de l'environnement informel de logement. Cela s'observe également au Brésil où une partie des logements construits sont informellement appropriés¹⁴¹.

Dans le cas de l'agglomération de Port-au-Prince, la question de la production de logement se pose différemment¹⁴². Les investissements privés dans le secteur du logement influencent très peu l'évolution de la tache urbaine à la différence des cas de villes du Sud des pays émergents. En ce sens, voici ce qu'affirme l'interviewé (P13) à propos de l'expérience du projet de Fleuriot,

En dépit de l'investissement public, le projet n'avance pas. Les relations formelles de marché ne se sont pas développées dans le cadre de ce projet destiné aux ménages de classes intermédiaires. Au contraire, la tendance à l'appropriation informelle des espaces devient une constante.

¹³⁸ Pour approfondir le sujet, consulter les rapports de recherche suivants : Pierre Arnold (2012). Politique de logement d'intérêt social au Mexique, de la réussite financière à la catastrophe urbaine. Via le lien https://www.academia.edu/38884409/Politique_de_logement_dint%C3%A9ret_social_au_Mexique_de_la_r%C3%A9ussite_financi%C3%A8re_%C3%A0_la_catastrophe_urbaine_Pierre_Arnold

Catherine Paquette Vassalli (2022). Au Mexique, la course folle à l'habitat social et son échec retentissant. Via lien <https://theconversation.com/au-mexique-la-course-folle-a-lhabitat-social-et-son-echec-retentissant-190478>

¹³⁹ Ibid.

¹⁴⁰ Pour approfondir le sujet, voir l'article de Rafael Soares Goncalves (2011). « Le marché de location informelle dans les favelas de Rio et sa régularisation dans une perspective historique ». *Revue Tiers Monde*, 2 (n°206), p. 21-36. DOI : 10.3917/rtm.206.0021. URL : <https://www.cairn.info/revue-tiers-monde-2011-2-page-21.htm>

¹⁴¹ Plusieurs études soulignent l'appropriation informelle d'une partie des logements sociaux. Pour approfondir le sujet, voir les liens suivants : <https://archipel.uqam.ca/12223/1/M15820.pdf>
<https://www.diploweb.com/Bresil-Minha-casa-minha-vida.html>
<https://shs.hal.science/halshs-01565288/document>

¹⁴² Ces données sont tirées de l'entretien avec les participants (P1) et (P6).

L'état des recherches sur le régime urbain de Port-au-Prince ne permet pas de saisir les raisons pour lesquelles les relations formelles de marché fonctionnent très peu dans le cas de ces projets. En effet, ces projets ne font pas l'objet de recherche approfondie jusqu'à date. Toutefois, dans le cadre de nos recherches, nous retenons que, comme le soutient l'interviewé (P13), « l'État ne parvient pas à stimuler la participation active des acteurs privés dans le développement résidentiel. Le partenariat reste faible en dépit des avances de fonds ». Soulignons que le projet se développe dans un contexte où le sol urbain de la région de Port-au-Prince est fortement marqué par l'insécurité foncière¹⁴³. Cette insécurité affecte même les personnes ayant un titre de propriété, dans la mesure où le titre peut faire l'objet de contestation. Selon le CIAT, cette insécurité foncière découle des faiblesses des institutions et des mauvaises articulations entre les acteurs du foncier.¹⁴⁴ Le CIAT met de l'avant le fait que « la plus grande partie des transactions et mutations foncières demeure dans l'informalité »¹⁴⁵. Ces données sont documentées dans plusieurs travaux sur le réseau urbain de Port-au-Prince et d'Haïti (De Soto, 2000; Darbouze, 2019). Cette ambiance d'insécurité foncière semble affecter le développement du secteur du logement urbain. Dans le cas du projet Fleuriot, l'analyse des données collectées nous permet de retenir que les relations formelles de marché n'ont pas été dynamisées dans le cadre de son implémentation. Au contraire, le projet semble contribuer au renforcement de l'environnement urbain informel.

Dans le cas du projet de logement de Zoranje, la tendance à l'informalisation est également importante. Selon les données recensées, jusqu'en 2010, le taux d'occupation des logements a été en deçà de 30%, alors que les retards de paiement s'accumulent en parallèle¹⁴⁶. Dans ce contexte de lenteur administrative, et face aux difficultés des ménages à payer, une part importante des logements construits a fait l'objet de plusieurs cycles d'invasion et d'appropriations informelles¹⁴⁷. Dans notre enquête de terrain, les interviewés (P18) et (P19) ont fait remarquer que ces invasions

¹⁴³ Alterpresse, 10 juin 2015, Haïti-sécurité foncière : l'insécurité domine <https://www.alterpresse.org/spip.php?article18307>

¹⁴⁴ (Ibid.)

¹⁴⁵ (Ibid.)

¹⁴⁶ Alterpresse 9 janvier 2014, Haïti-séisme/4 ans : à quoi servent les projets de logements? Via le lien <https://www.alterpresse.org/spip.php?article15763>

¹⁴⁷ Ibid.

sont récurrentes à l'AMP. Elles s'intensifient au cours des grandes perturbations sociales et politiques au cours de notre période d'étude.

En outre, d'autres responsables de l'agence du logement font écho au problème de l'occupation de fait des logements. À cet effet, l'enquête des journalistes d'Ayiti Kale Je (AKJ) rapporte en ces termes : « les maisons ont été attribuées au départ avec empressement, ce qui a créé des complications, parce qu'elles ne sont pas des cadeaux. Les bénéficiaires doivent payer une hypothèque sur cinq ans »¹⁴⁸.

Les habitants occupant les logements s'évertuent à les réaménager en fonction de leurs besoins respectifs. En effet, ils y construisent les services manquants. Par rapport aux déficits de services, la revue de presse sur le projet rapporte que les habitants ne disposent pas d'eau¹⁴⁹. Ils se plaignent de l'absence de toilettes ou des commodités défectueuses, de problème de transport, d'électricité, etc. Dans une enquête effectuée par AKJ en juin 2013, « sur dix personnes interrogées, six (6) affirment qu'ils vont chercher de l'eau ailleurs et quatre (4) confient que leurs toilettes ne fonctionnent pas »¹⁵⁰. Soulignons que le problème de commodités des logements constitue un enjeu important dans le tissu urbain de Port-au-Prince. L'Enquête sur le budget, la consommation des ménages (EBCM) dirigée par l'institut haïtien de statistiques et d'informatiques (IHSI, 2000) a révélé que, dans tout le pays, plus de 88,5% de logement sont dépourvus de douche et baignoire. 44,1% des logements sont privés de lieu d'aisance (IHSI, 2000). Ces données révèlent une caractéristique des logements informels, mais comme le révèle le cas du projet Renaissance, les logements construits dans le cadre de partenariat du secteur public et du secteur privé n'échappent pas à ce déficit de commodités.

Ces enjeux surviennent parallèlement à une dynamique de réaménagement informel du quartier. Contrairement aux approches dichotomiques de l'informalité, ce projet de logement implémenté dans un cadre partenarial semble renforcer la participation de plusieurs acteurs dans la production informelle de l'urbain à l'AMP. Les habitants et les nouveaux arrivants reconstruisent progressivement le quartier au point que le projet Zoranje participe à l'effort de construction

¹⁴⁸ Ibid.

¹⁴⁹ Ibid.

¹⁵⁰ Ibid.

informelle de l'environnement urbain de Port-au-Prince. En ce sens, l'un des acteurs du projet écrit que : « Sept ans après la construction, la situation tend à empirer, tant le village a perdu de sa beauté. Immédiatement après être entrés dans les maisons, les habitantes et habitants ont fait des aménagements, qui ont dénaturé la beauté du Village »¹⁵¹. Plusieurs rapports d'enquêtes soulignent également que les habitants procèdent à des constructions parallèles pour agrandir leurs maisons conformément au besoin de leurs familles nombreuses¹⁵². Comme la figure ci-dessous l'illustre, les occupants s'évertuent à refaçonner le quartier en fonction de leur besoin d'habiter. En plus de l'introduction de nouvelles chambres, la clôture et les fenêtres y sont renforcées.



Figure 8.1 : Transformation des logements du Village Renaissance à Zoranje

Source : (AJK, 2013)

¹⁵¹ Alterpresse, 12 janvier 2020, Les projets de Village Lumane Casimir et Zoranger, vitrines de l'échec de la reconstruction. Via lien <https://www.alterpresse.org/spip.php?article25138>

¹⁵² Alterpresse 9 janvier 2014, Haïti-séisme/4 ans : à quoi servent les projets de logements? Via lien <https://www.alterpresse.org/spip.php?article15763>

Alterpresse, 12 janvier 2020, Les projets de Village Lumane Casimir et Zoranger, vitrines de l'échec de la reconstruction. Via lien <https://www.alterpresse.org/spip.php?article25138>

En plus de la pression de la demande du logement dans le quartier, l'informalisation ininterrompue des logements semble relevée de la faible capacité de l'agence publique dans l'administration des logements. Dans un contexte d'ajustement structurel, le budget de l'agence publique (EPPLS) s'amenuise au point de se limiter en grande partie aux dépenses de fonctionnement¹⁵³. À ce sujet, le directeur de l'agence publique EPPLS reconnaît en 2015 que le manque de financement public entraîne un bilan médiocre dans le domaine des logements sociaux¹⁵⁴. Il souligne que l'agence publique des logements sociaux a réussi à construire seulement 11 036 logements pendant plus de trois décennies. De ce nombre, seulement 1535 sont considérés comme décents. L'amenuisement des allocations budgétaires entraîne des difficultés à assurer la maintenance et la gestion des logements sociaux¹⁵⁵. Par ailleurs, il s'avère intéressant de souligner que la constitution haïtienne 1987 reconnaît le droit de la population au logement décent. En se soumettant aux directives des institutions internationales dans le domaine du logement social, l'État viole sa propre constitution.

La réduction progressive des allocations budgétaires au logement social a des conséquences sur la gouvernance. Elle vise, entre autres, le renforcement des investissements des acteurs privés dans le secteur du logement urbain. Certaines études sur la néolibéralisation des politiques de logement, dont celles de Desjardins (2008); Louvot-Runavot (2001) mettent en lumière que le retrait de l'État ne signifie pas un plus faible investissement des fonds publics dans le secteur du logement. Des fonds publics y sont surtout orientés différemment. En ce sens, dans le contexte européen, les investissements dans le secteur du logement sont au contraire en hausse depuis les trois dernières décennies. Toutefois, ces investissements sont surtout orientés vers un renforcement de la logique de marchandisation et de la privatisation du logement (Desjardins, 2008; Louvot-Runavot, 2001). D'autres études sur les villes du Sud global parviennent au même résultat (Pereira, 2017; Dias, 2015; Reyes, 2020). Les villes des pays émergents de l'Amérique latine, dont le Mexique, le Brésil ne sont que des exemples des espaces urbains où les investissements publics s'accroissent

¹⁵³ Pour plus de amples informations, consulter l'entrevue via le lien suivant <https://lenouvelliste.com/article/146414/logements-sociaux-en-haiti-un-appel-a-la-reflexion>

Pour approfondir le sujet, voir également les liens suivants : <https://lenouvelliste.com/article/47370/eppls-faibles-moyens-grands-objectifs>

<https://lenouvelliste.com/article/117110/leppls-souvre-partage-ses-ambitions>

¹⁵⁴ (Ibid.)

¹⁵⁵ (Ibid.)

considérablement dans le secteur du logement. Ces investissements publics servent à faciliter le développement des relations de marché dans le secteur du logement. Panitch et Konings (2009) résumant bien cette tendance dans le secteur du logement lorsqu'ils font remarquer que le néolibéralisme réellement mis en œuvre renvoie moins à un recul de l'État à proprement parler qu'à une réorientation de ses rôles et fonctions en vue d'étendre les espaces de relations marchandes.

Cependant, l'expérience de la néolibéralisation des politiques de logement de la région de Port-au-Prince met en lumière les deux phénomènes. D'un côté, un recul de l'État s'observe lorsqu'il intervient de moins en moins directement dans la production de logements sociaux. En se soumettant à une logique partenariale, il cherche plutôt à jouer un rôle de concertation et de facilitation dans le secteur du logement urbain. Ce recul prend forme également au travers de l'amenuisement des allocations budgétaires à la production et à la gestion des logements sociaux¹⁵⁶. De l'autre côté, le cas de l'AMP met en évidence une nouvelle orientation de l'État dans le secteur du logement. Comme on peut le voir dans les différents projets, dont ceux de Zoranje et de Fleuriot, les pouvoirs cherchent à plusieurs reprises à renforcer les relations de marché. Dans le projet de logement de Fleuriot, la coopération des pouvoirs publics avec le secteur privé à travers la banque commerciale "Unibank" s'inscrit également dans la même perspective de donner une plus grande impulsion à la marchandisation et la privatisation du logement¹⁵⁷.

En illustrant à la fois le retrait et la réorientation de l'État, cette forme de manifestation du référentiel néolibéral dans le secteur du logement à l'AMP contribue à accentuer un processus d'informalisation ininterrompu du paysage urbain, au point que même les projets de logement visant la marchandisation et la privatisation de logement n'y échappent pas¹⁵⁸. L'emprise de

¹⁵⁶ Pour plus de amples informations sur la réduction des ressources allouées au secteur du logement, consulter l'entrevue du directeur de l'agence de logement (EPPLS) de 2015 via le lien suivant <https://lenouvelliste.com/article/146414/logements-sociaux-en-haiti-un-appel-a-la-reflexion>

Pour approfondir le sujet, voir également les liens suivants : <https://lenouvelliste.com/article/47370/eppls-faibles-moyens-grands-objectifs>
<https://lenouvelliste.com/article/117110/leppls-souvre-partage-ses-ambitions>

¹⁵⁷ Pour plus de précision, consulter le document suivant : https://repository.duke.edu/dc/radiohaiti/RL10059-CS-0781_01

¹⁵⁸ Les projets de logement sur le site de Zoranje et le Quartier 2004 visent respectivement des objectifs d'aménagement et de renforcement du marché formel du logement dans l'agglomération de Port-au-Prince. Pour approfondir le sujet, consulter les documents suivants : EPPLS (2015). Actes de colloque sur la problématique des logements sociaux, Port-

l'informel ne se circonscrit pas au niveau de l'aménagement des bâtiments du quartier, elle s'étend aussi à la gestion des bâtiments et dans les conditions de l'accessibilité au logement¹⁵⁹. L'occupation de fait des logements publics prend progressivement le dessus sur les mécanismes de gestion mis en place par l'agence publique EPPLS¹⁶⁰.

Sans l'avoir créé, cette poussée de l'informalité dans le secteur du logement se renforce au cours de la seconde vague d'application du référentiel néolibéral. Ce renforcement s'observe non seulement avec la dynamique de l'autoconstruction à grande échelle dans les territoires d'habitats précaires, mais il prend forme également dans le cadre du projet de logements à Zoranje issu de mécanismes de partenariats entre plusieurs acteurs publics et de la société civile¹⁶¹.

Par ailleurs, ce phénomène est repérable dans le cadre d'autres projets de logements implémentés par le pouvoir public en partenariat avec d'autres acteurs. C'est le cas du projet de logements de l'immeuble d'appartements Quartier 250^e dans la zone de Bowenfield à La Saline réalisé en 2002, qui visait à répondre au besoin de logement des ménages à faible revenu¹⁶².

Ce projet s'est développé sur le site de l'ancienne aviation de Port-au-Prince, à l'intersection de Cité Militaire, de la route nationale #1, du boulevard Jean-Jacques Dessalines, de la route de l'aéroport et l'autoroute de Delmas¹⁶³. Dans la périphérie du port et de la douane, le quartier se

au-Prince; Entrevue du directeur de l'agence publique de logement social (EPPLS) dans le journal du Nouvelliste 22 juin 2015, Les logements sociaux en Haïti, un appel à la réflexion, via <https://lenouvelliste.com/article/146414/logements-sociaux-en-haiti-un-appel-a-la-reflexion>

¹⁵⁹ Dans une entrevue en date du 22 juin 2015, le directeur de l'agence publique de logement social reconnaît que le sous-investissement public dans le secteur du logement social entraîne l'étranglement de l'espace urbain par les bidonvilles. Pour approfondir le sujet, consulter le lien suivant : <https://lenouvelliste.com/article/146414/logements-sociaux-en-haiti-un-appel-a-la-reflexion> . Par ailleurs, plusieurs études, dont Beauvoir-Dominique (1994); Louis (2009); Prince (2021) soulignent l'extension exponentielle des quartiers d'habitats informels dans l'agglomération de Port-au-Prince.

¹⁶⁰ L'amenuisement des allocations budgétaires de l'agence publique de logement (EPPLS) entraîne des difficultés non seulement dans la production mais également à assurer la maintenance du stock des logements publics. Pour de plus amples informations, voir le lien suivant <https://www.alterpresse.org/spip.php?article11500>

¹⁶¹ Lors de nos entrevues, plusieurs interviewés soulignent le phénomène d'*informalisation* des logements construits par l'agence publique en partenariat d'acteurs.

¹⁶² Métropole 5 juin 2002, Visite du ministre des affaires sociales sur un chantier de La Saline, via <https://metropole.ht/visite-du-ministre-des-affaires-sociales-sur-un-chantier-a-la-saline/>

¹⁶³ Le journal Le Nouvelliste en date du 31 août 2009 rapporte que « Il est communément appelé « Sou pis » en raison de l'aménagement de la route principale sur la piste d'atterrissage de l'ancienne aviation de Port-au-Prince. Entre 1999,

trouve dans une position stratégique par rapport aux principales zones d'emploi de la ville (Darbouze, 2019). Dans le contexte de l'anniversaire du 250^e anniversaire de la fondation de Port-au-Prince en 1999, année du bicentenaire de l'État d'Haïti, le gouvernement envisageait de marquer ces moments historiques dans le paysage urbain de Port-au-Prince¹⁶⁴. À cet effet, il a conçu un projet d'aménagement dans lequel le volet résidentiel comportait la construction de 228 unités de logement¹⁶⁵. Le budget total de la construction s'élève à quatre-vingt-un (81) millions de gourdes¹⁶⁶. Les unités de logement sont regroupées dans dix (10) immeubles. Chaque unité résidentielle s'étend sur 30 m². L'ensemble du projet s'étend sur une superficie de 8000 m². Démarré en 2001, le projet résidentiel a été inauguré le premier novembre 2003. Les unités résidentielles sont destinées aux familles à faible revenu en général et en particulier, celles qui ont été victimes de l'incendie en 2001.

Dans le cadre d'un partenariat de l'État haïtien avec le gouvernement du Japon, des travaux d'assainissement ont été effectués sur le site dans le but d'améliorer la qualité de vie des résidents. Ces travaux sont réalisés lors d'un accord de l'État avec l'agence américaine OIM¹⁶⁷. Ces interventions n'ont pas empêché la dégradation et l'informalisation des logements. Le processus de l'autoconstruction qui caractérise ce secteur s'étend dans l'environnement immédiat des nouveaux logements. Par rapport à ce processus d'informalisation ininterrompu de l'environnement bâti du projet, Darbouze (2019, p 13) avance que

L'habitat à La Saline adopte une structure dualiste, d'un côté un bloc récent (l'espace bâti) entièrement conçu et organisé pour le logement décent de la population, de l'autre côté,

année ramenant le 250^e anniversaire de la fondation de Port-au-Prince, et 2004, année du bicentenaire d'Haïti, le gouvernement, dans le cadre du projet 2004, envisageait de faire de cette zone un quartier de référence à la capitale ». voir le lien : <https://lenouvelliste.com/article/73150/quartier-2004-a-labandon>

¹⁶⁴ Journal Le Nouvelliste 31 août 2009, Quartier 2004 à l'abandon, via <https://lenouvelliste.com/article/73150/quartier-2004-a-labandon>

Métropole 5 juin 2002, Visite du ministre des affaires sociales sur un chantier de La Saline, via <https://metropole.ht/visite-du-ministre-des-affaires-sociales-sur-un-chantier-a-la-saline/>

¹⁶⁵ Ibid.

¹⁶⁶ Ibid.

¹⁶⁷ James Darbouze (2019). Territoire terreur et pouvoir politique en Haïti. Via le lien https://www.academia.edu/40920758/Territoire_terreur_et_pouvoir_politique_en_Haiti

l'agglomération "désordonnée" de « maisonnettes » misérables dans tous les pans du quartier. Tandis que le plan relève, à l'évidence, d'une géométrie fondée sur la recherche d'éléments mesurables, l'habitat est caractérisé pour une grande part par des taudis vétustes localisés sur toute l'étendue du quartier contrairement au bloc entièrement rénové entre 2001 et 2003.

Parallèlement, les immeubles se dégradent à leur tour comme dans le cas du projet Zoranje déjà mentionné. Le besoin de logement pousse les gens à recomposer l'espace bâti en densifiant le secteur. Cette pression sur le bâti affecte également les îlots rénovés qui sont recomposés pour héberger plus de personnes¹⁶⁸. Autrement dit, la forte demande de logement fait en sorte que le site soit soumis à un processus d'appropriation informelle ininterrompu. Les habitants en quête de logements investissent progressivement l'espace. Ils densifient le quartier en réaménageant les unités de logement formellement construites. À ce sujet le journal *Le Nouvelliste* fait remarquer que « certains riverains profitent du laxisme des autorités pour ériger des maisonnettes sur une partie de la surface retenue pour le projet "Quartier 2004" ». À côté de celles-ci, d'autres constructions anarchiques sont aussi en chantier¹⁶⁹. Dans le contexte de l'ajustement structurel, ce laxisme se renforce avec l'affaiblissement des moyens budgétaires de l'agence publique du logement qui dispose de moins en moins de moyens pour assurer la maintenance et la gestion des immeubles, comme dans le cas du projet Zoranje. La réduction des fonds publics dans le secteur du logement se transforme progressivement en appui actif à la production informelle de l'espace. Parallèlement, elle donne lieu à la co-présence d'acteurs tant à l'échelle locale qu'internationale dans l'augmentation de la tache urbaine. Comme le fait remarquer Abdoul (2005), l'activité informelle dans le champ de l'urbain met en lumière la connexion du local au global. En réduisant les capacités de l'agence publique, le développement de logements urbains tombe presque totalement sous l'égide d'une multiplicité d'acteurs, dont les pauvres urbains, au niveau local, et des ONG, au niveau global.

¹⁶⁸ Journal *Le Nouvelliste* 31 août 2009, Quartier 2004 à l'abandon, via <https://lenouvelliste.com/article/73150/quartier-2004-a-labandon>

¹⁶⁹ Journal *Le Nouvelliste* 31 août 2009, Quartier 2004 à l'abandon, via <https://lenouvelliste.com/article/73150/quartier-2004-a-labandon>

En somme, le projet Quartier 2004 témoigne de l'effet de la combinaison du retrait et de la réorientation du rôle de l'État dans le secteur du logement et du développement urbain dans l'agglomération de Port-au-Prince. L'initiative de l'État tend à renforcer la production informelle du paysage urbain en occasionnant l'implication d'une multiplicité d'acteurs locaux et internationaux. Ce fil rouge constitue un élément commun aux projets de logement implémentés entre 1994 et 2010.

Conclusion

Ce chapitre a traité à la fois du retrait des investissements publics et de l'orientation partenariale dans les projets de logements. L'analyse des cas des projets de Zoranje, Fleuriot, sert à saisir la spécificité de la manifestation du référentiel néolibéral à l'AMP. En considérant l'expérience de certaines villes des Suds, elle a permis de mettre en lumière la trajectoire particulière du secteur urbain de notre cas d'étude. Comme ailleurs dans les villes des pays émergents en Amérique latine, l'adoption de mesure de renforcement des relations de marché est envisagée dans le cadre de ces projets au cours de 1994-2010. Le retrait des investissements publics dans la production du logement social s'accompagne de l'intervention de l'approche partenariale dans les projets urbains, notamment dans ceux du secteur du logement. Toutefois, le cas des projets de Zoranje et Fleuriot montre qu'à l'AMP, les partenariats sont fragiles. Ils n'entraînent pas la dynamisation du marché formel de construction du logement. Cette faible performance dans la production des unités se révèle même dans le cas où l'État consacre des fonds publics pour attirer le secteur privé dans la production de l'immobilier résidentiel comme dans le cas de l'expérience du projet Fleuriot.

Par ailleurs, les projets entrepris dans le cadre des partenariats publics, privés et les agences internationales mettent l'accent sur l'accès à la propriété du logement. Le ciblage de population en constitue également une composante importante. Toutefois, les mécanismes de gouvernance peinent à garantir leur viabilité conformément au principe du recouvrement des coûts des unités de logement énoncé dans les recommandations des agences multilatérales, dont la Banque mondiale et FMI. La tendance à l'informalisation à la fois des mécanismes d'accès aux logements et d'entretiens des unités prend le dessus au point que l'ensemble de ces projets deviennent de nouveaux quartiers informels de l'AMP. En ce sens, le cas de l'AMP se démarque des villes des pays émergents comme Brésil et Mexique par exemple puisque les partenariats publics et privés

ont non seulement entraîné une forte dynamisation du marché formel du logement, mais ils ont permis également l'intégration des pans importants de résidents de quartiers informels dans le marché formel du logement au cours des années 2000.

CHAPITRE 9 : PROJETS DE LOGEMENTS APRÈS LE SÉISME DE 2010

Dans le chapitre précédent, nous avons mis en lumière que le régime urbain de l'AMP se caractérise par un ensemble de modalités de production spatiale au cours des décennies 1990 à 2010 axées sur des mécanismes de partenariat dans les projets résidentiels, des initiatives de renforcement du secteur privé et de réduction des investissements publics dans le secteur résidentiel. Toutefois, ces expériences ne contribuent pas au renforcement du marché formel du logement. Au contraire, elles *s'informalisent* et participent à l'augmentation de l'auto-construction.

Le séisme du 12 janvier 2010 a ébranlé l'organisation de la région de l'AMP. Par ses effets, la crise de logement s'intensifie au point qu'elle se définit désormais sous le signe d'une catastrophe humanitaire. Dans ce chapitre, il importe de voir comment les politiques publiques abordent ce nouveau défi de pénurie de logements. Cette aggravation de la crise amène-t-elle un changement d'orientation dans les politiques et les projets de logements? Nous allons analyser les politiques et les projets de logement qui sont mis en œuvre dans ce nouveau contexte de crise de logement post-séisme dans l'AMP. Ce faisant, nous mettrons en lumière dans quelle mesure ces projets sont influencés ou non par le référentiel néolibéral.

9.1 Nouveau pic de la crise du logement

D'une magnitude 7,3 sur l'échelle de Richter, le pays a été secoué pendant 35 secondes, le 12 janvier 2010¹⁷⁰. La crise de logement connaît un nouveau rebondissement avec le tremblement de terre. Selon le *post-disaster needs assessment* de la Banque mondiale (2010, p 6), « les effets ont été ressentis dans les départements de l'Ouest, du Sud-Est et des Nippes. La zone métropolitaine de Port-au-Prince (incluant les communes de Port-au-Prince, Carrefour, Pétion-ville, Delmas, Tabarre, Cité Soleil et Kenscoff) a subi des dégâts extrêmement importants ». Les rapports concordants établissent que plus 1,5 million de personnes, soit 15 % de la population nationale,

¹⁷⁰ C'est le plus puissant séisme qui a frappé le pays depuis 200 ans. L'hypocentre du séisme était proche de la surface terrestre (10 km de profondeur) et son épïcêtre était proche de la ville de Léogâne, à environ 17 km au sud-ouest de la capitale.

sont touchées de plein fouet (Banque mondiale, 2010; Oxfam, 2010). Le bilan des morts s'élève à plus de 300 000 personnes (Banque mondiale, 2010).

Dans le domaine du logement, il n'existe pas de bilan exhaustif des effets du tremblement de terre, mais plusieurs rapports reconnaissent qu'à l'AMP, plus de 1,3 million de personnes se trouvent dans des abris provisoires (Banque mondiale, 2010; Oxfam, 2010). Au niveau des infrastructures résidentielles, les dégâts sont importants puisque plus de 105 000 logements sont complètement détruits. Le nombre de logements endommagés ou partiellement détruits tourne autour de 208 000. Parallèlement au secteur résidentiel, les principales infrastructures urbaines sont sévèrement affectées. C'est le cas notamment du secteur de l'éducation et de la santé, où respectivement plus d'un millier d'établissements d'éducation et plus d'une cinquantaine de centres hospitaliers sont sévèrement endommagés¹⁷¹.

Par ailleurs, l'évaluation des dommages et des pertes s'élève à environ 7,9 milliards de dollars, qui représentent plus de 120% du produit intérieur brut du pays en 2009¹⁷². Le logement demeure le secteur le plus affecté par ce cataclysme puisque la destruction s'étend aux unités de logement de différents types et de qualité variable. En effet, les dommages dans le secteur résidentiel atteignent un peu plus de 2,3 milliards de dollars, ce qui correspond à 40% des dégâts (Banque mondiale, 2010).

L'échelle importante des pertes dans le domaine du logement notamment, vient se greffer à une situation de pénurie d'unités de logement qui prévalait déjà avant le séisme. Comme nous l'avons souligné dans la section précédente, le déficit d'unités de logement a été assez important avant le séisme de 2010. Selon plusieurs études, il s'élève à plus de 340 425 unités (ONU-Habitat, 1996; EPPLS, 2015; Emmanuel et al., 2000).

Il n'est pas anodin de souligner que l'important bilan du séisme, notamment dans le secteur du logement est, d'une part, révélateur de la fragilité du régime urbain de Port-au-Prince et, d'autre part, un indicateur de l'effet de l'application du référentiel néolibéral dans le domaine du logement.

¹⁷¹ Dans le secteur urbain, la Banque mondiale (2010, p 5) note que « Le port principal du pays est rendu inopérant. Le Palais présidentiel, le Parlement, le Palais de Justice, la majorité des bâtiments des ministères et de l'administration publique sont détruits ».

¹⁷² Banque mondiale (2010); Oxfam (2010) via <https://www.oxfam.org/fr/seisme-en-haiti-retour-sur-notre-action>

L'aggravation de cette pénurie amène les acteurs à considérer l'enjeu du logement au lendemain du tremblement de terre dans une double perspective. Dans un premier temps, l'accent est mis sur la dimension d'urgence humanitaire au lendemain du tremblement de terre. Durant les premiers jours qui suivent la catastrophe, il importe de faire des opérations de sauvetage de personnes enfouies sous les décombres, de distribuer du matériel de secours d'urgence, dont des équipements médicaux, des kits alimentaires et des tentes, etc. (Oxfam, 2010; Bourjolly, 2020). Les données collectées après le séisme montrent que ces opérations s'intensifient avec l'arrivée de l'aide internationale, plusieurs jours après le tremblement de terre¹⁷³. Dans les premiers moments, le secours a été organisé spontanément par la population. Cet effort de solidarité s'est manifesté dans plusieurs espaces affectés par le séisme, notamment dans les centres urbains de l'AMP. Dans un deuxième temps, la définition des politiques et de projets de logements vient s'ajouter à la réponse donnée auparavant à la crise du logement. L'étendue des dégâts amène les acteurs locaux et internationaux à développer des programmes de logement pour répondre à la forte demande. Ces projets s'étendent à plusieurs endroits du pays, mais dans le cadre de ce travail, nous considérons seulement ceux qui sont implémentés à l'AMP. Nous considérons en priorité les projets suivants : Expo-Habitat, 400/100, 16 quartiers/6 camps et la renaissance. Conformément à ma question et mes hypothèses de recherche, il s'avère intéressant de voir dans quelle mesure les principaux projets de logement implémentés après le tremblement de terre sont influencés ou non par le référentiel néolibéral.

9.1.1 Logique de privatisation et marchandisation dans les projets de logements

Face à l'ampleur de la crise de logement affectant l'agglomération urbaine de l'AMP, l'intervention des acteurs devient de plus en plus urgente. Les acteurs publics et les agences internationales interviennent dans la mise en œuvre de nouveaux projets de logement en vue de pallier le déficit

¹⁷³ Le Monde, 12 janvier 2010, les Haïtiens attendent les secours. https://www.lemonde.fr/ameriques/article/2010/01/12/haiti-frappe-par-un-puissant-seisme_1290922_3222.html

Voix d'Afrique, 13 janvier 2010, les premiers secours s'organisent, suite au puissant séisme à Haïti. <https://www.voiafrique.com/a/a-46-2010-01-13-voa5-91976519/1377124.html>

La Dépeche.fr, 15 janvier 2010, Séisme : le monde vient au secours d'Haïti. <https://www.ladepeche.fr/article/2010/01/15/755575-seisme-le-monde-vient-au-secours-d-haiti.html>

de logements criant au lendemain du tremblement de terre¹⁷⁴. L'analyse des données documentaires et empiriques montre que cette intervention se fait sous le signe de la logique partenariale, conformément aux anciennes directives des politiques et des programmes de logements des années précédentes¹⁷⁵. À la différence de nombreux spécialistes de l'aménagement urbain en contexte de crise qui préconisent la mise en œuvre de politiques nouvelles après une catastrophe de grande ampleur, dans le cas de l'AMP, l'approche partenariale demeure un élément central des politiques urbaines et des projets de logement après le tremblement de terre (Campanella, 2006 ; Mc Donald, 2007; Maret et Cadoul, 2008; Lizarralde et al., 2010). Loin d'être un hasard, l'approche partenariale constitue un des piliers de l'orientation néolibérale des politiques de logement à l'échelle urbaine à l'AMP depuis plusieurs décennies. En dépit de l'ampleur des dégâts, la reconstruction n'a pas été une occasion de renforcer le rôle de l'État dans le développement urbain. Au contraire, l'approche partenariale se poursuit et se renforce au cours de la période post-séisme. Comme le soutient Darbouze (2019, p 56),

Au cours de la décennie 1990, l'évolution des politiques urbaines dans les Pays en voie de développement a été fortement « influencée » par les modèles économiques libéraux instituant l'instauration ou la généralisation des mécanismes du marché et par le poids des programmes d'ajustement structurel.

Comme nous l'avons indiqué dans le chapitre précédent, les programmes d'ajustement structurel se caractérisent par un ensemble de mesures de restructuration économique consistant, dans le domaine de l'immobilier résidentiel, à réduire les dépenses publiques au profit d'autres acteurs, la privatisation, le renforcement des logiques de marché (Banque mondiale, 1987, 1990; EERP, 1994; FMI, 1997).

En reprenant les partenariats entre acteurs publics, privés et de la société civile, le cas de l'AMP, après le séisme, témoigne de la constance du référentiel néolibéral dans le développement urbain. Marquées dans un premier temps par l'urgence humanitaire, en partenariat avec les pouvoirs publics, les agences internationales participent directement dans la gestion de la crise de

¹⁷⁴ Les initiatives dans le domaine de logement après le séisme sont documentées dans plusieurs documents dont Banque mondiale (2010); MPCE (2011); Bourjolly (2020).

¹⁷⁵ Pour plus de précision sur le sujet, voir les travaux de Bourjolly (2020); Darbouze (2019); Lucien (2009), Lucien (2018)

logement¹⁷⁶. En priorisant la distribution des abris provisoires, elles se trouvent au premier plan dans l'assistance aux personnes sans-abris à l'AMP. Cette implication se caractérise par la construction des abris provisoires, la gestion de camps de réfugiés et la distribution de kits d'urgence aux déplacés¹⁷⁷. L'approche partenariale se développe également au plus haut niveau des institutions étatiques. En effet, la commission intérimaire pour la reconstruction d'Haïti (CIRH), qui est une structure regroupant le représentant du pouvoir exécutif, les agences multilatérales, dont la Banque mondiale et d'autres partenaires internationaux, a pour tâche de coordonner la gestion de la crise et jeter les bases de la reconstruction des infrastructures détruites¹⁷⁸.

Présidée par le chef du gouvernement haïtien, Jean-Max Bellerive, et le représentant à la fois du président américain et l'envoyé de l'ONU en Haïti, l'ancien président Bill Clinton, la CIRH constitue l'espace de concertation des acteurs dans le cadre de la planification du processus de reconstruction de l'AMP¹⁷⁹. Parallèlement, il oriente les politiques de logements dans la mesure où il est l'instance de validation des projets de construction et de reconstruction des infrastructures¹⁸⁰. L'approche partenariale se trouve donc au premier plan du processus de fonctionnement de la CIRH. Comme le révèle l'interviewé (P17),

CIRH est l'expression d'une collaboration efficace des acteurs internationaux avec les acteurs locaux dans le cadre de la reconstruction de Port-au-Prince. Il n'entend pas remplacer les acteurs locaux et l'État haïtien, mais il cherche plutôt à définir un cadre favorable à la participation de tous.

¹⁷⁶ Pour plus de précision, voir les liens suivants <https://journals.openedition.org/humanitaire/693?lang=fr>
<https://journals.openedition.org/poldev/1602>

¹⁷⁷ Comme le reconnaît l'agence Solidarités internationales dans son rapport (2012, p 15) « Gérer des camps de réfugiés est une tâche connue des ONG d'urgence. Distributions couvrant les besoins vitaux, recensement de la population, assistance médicale : dans des contextes d'isolement, toutes les nécessités doivent pouvoir être pourvues à l'intérieur du camp». Pour approfondir le sujet, consulter le lien suivant : <https://canada-haiti.ca/sites/default/files/Solidarit%C3%A9s%20International%20rapport%20mars%202012.pdf>

¹⁷⁸ Selon des sources concordantes dont Jake Jonathan (2014), Bourjolly (2020), la CIRH a été créé sous l'instigation de Bill Clinton. Les règlements de la commission ont été écrits par un cabinet de droit international, Hogan Lowells. La mission et le mandat de la CIRH sont définis par une équipe de la firme McKinsey and Company. Toutefois, l'État haïtien a publié le décret de sa création le 21 avril 2010, dans le journal officiel Le Moniteur.

¹⁷⁹ Voir Bourjolly (2020); Jonathan (2014)

¹⁸⁰ Ibid

Intervenant à un niveau stratégique de la reconstruction après le tremblement de terre, le mécanisme de partenariat devient une composante qui structure l'ensemble des actions liées au relèvement et à la reconstruction post-séisme¹⁸¹. Cela traduit l'emprise du référentiel néolibéral dans les mécanismes de production de la ville. En situation de crise, la collaboration des acteurs y joue encore un rôle prépondérant. Cela rejoint les propos de Harvey (1989) pour qui le partenariat des acteurs constitue une composante de l'entrepreneuriat urbain. Le cas de Port-au-Prince donne lieu à une autre illustration de cette approche dans la mesure où il met en lumière le primat de l'approche partenariale même en situation de grande crise. Cela sous-entend que l'importante échelle des dégâts après le séisme n'empêche pas la poursuite de politiques urbaines axées sur la marchandisation et la privatisation des services urbains.

Il est important de souligner que la poursuite de politiques de restructuration néolibérale avant et après une catastrophe n'est pas nouvelle dans le secteur de l'urbain. Ce phénomène a fait l'objet de plusieurs rapports de recherche après les inondations occasionnées par le cyclone Katerina aux États-Unis (Brand et Baxter, 2020; Whiteall et Johnson, 2011). Ces études révèlent que la reconstruction a été aussi une occasion pour renforcer les mécanismes de marchandisation des services urbains. À ce sujet, les conclusions des recherches Brand et Baxter avancent dans le cas de Katrina aux États-Unis que

The advance of private profit and individual solutions to collective problems in the years prior to Katrina effectively calcified deep social, economic, and environmental inequalities and normalized what would be a flood of neoliberal policy measures advanced in the wake of Katrina (Brand et Baxter, 2020, p 221).

¹⁸¹ Les acteurs se donnent pour tâche de répondre à la fois à l'urgence, le relèvement et la reconstruction. Leur action s'étend sur ses différentes échelles. D'un côté, ils agissent sur des problèmes urgents, d'autre part, ils participent dans la mise en œuvre des programmes à court et long terme. Pour avoir plus de précision, voir le lien <https://journals.openedition.org/poldev/1602>

Comme dans le cas de la reconstruction après le passage du cyclone Katrina aux États-Unis, la reconstruction après le séisme de 2010 donne lieu à la poursuite, voire le renforcement, de la mise en œuvre du référentiel néolibéral dans l'orientation du développement urbain à l'AMP. Le choix des projets de logement dans le cadre de la gestion de la crise requiert les critères de participation des acteurs publics et privés¹⁸². La validation du premier projet de logements « Expo-Habitat » s'inscrit dans cette perspective. Soutenu par la fondation Clinton, ce projet est implémenté dans le cadre d'une concertation avec le ministère du tourisme, l'agence publique Fonds d'assistance économique et sociale (FAES) et les acteurs privés locaux et internationaux¹⁸³. Consistant à exposer une soixantaine de modèles de logement au public, l'Expo-Habitat vise à amener le public en général et les compagnies de construction en particulier à sélectionner le meilleur modèle du logement pour combler le déficit de logements à l'AMP de « manière quantitative et efficiente »¹⁸⁴. À cet effet, plusieurs firmes d'architectures locales et internationales ont exposé leur modèle de logement sur le site de Zoranje dans la localité du village « Renaissance » dans la commune de Croix-des-Bouquets. À la veille de l'EXPO-Habitat, le quotidien Le Nouvelliste y voit l'occasion où,

Plusieurs firmes locales et étrangères présenteront en la circonstance une variété de systèmes de construction alternatifs à ceux traditionnellement utilisés en Haïti. C'est l'occasion pour les autorités publiques de visiter les prototypes de logements présentés et aussi pour les intéressés du secteur de découvrir et de partager des techniques innovantes et adaptées aux besoins de la population haïtienne.¹⁸⁵

Validé par le CIRH, le projet Expo-Habitat est inauguré le 21 juillet 2011 par les co-présidents de CIRH dans le cadre de la semaine de la reconstruction de l'AMP¹⁸⁶. Ouvert aux firmes de

¹⁸² Bourjolly (2020). Haïti: un pays à désenvelopper. Éditions JFD, Montréal

¹⁸³ PROJET EXPO-Habitat <https://lenouvelliste.com/article/95157/la-reconstruction-sannonce-belle-a-zoranje>

¹⁸⁴ Ibid

¹⁸⁵ <https://lenouvelliste.com/article/95157/la-reconstruction-sannonce-belle-a-zoranje>

¹⁸⁶ Pour plus de précision, voir le dossier de presse sur le projet Expo-Habitat dans le journal Haïti-libre via le lien, <https://www.haitilibre.com/article-3427-haiti-reconstruction-ouverture-de-l-expo-habitat-a-zoranger.html>

constructions et d'architectures locales et internationales, il fait de la demande accrue de logement une opportunité d'affaires pour les acteurs privés. Rappelons avec Harvey (1989), Rolnik (2013) et Brenner et Theodore (2002) que le référentiel néolibéral se caractérise, entre autres, sur le plan urbain, par la marchandisation du logement. Cela sous-entend à faire du logement un espace d'investissement rentable pour les acteurs privés. Chaque entreprise privée de construction expose à son potentiel client des modèles de logement. Le projet Expo-Habitat symbolise une ville où l'accès au logement avance de concert avec la capacité financière du client à se soumettre à la fluctuation du marché. Dans le cadre de la reconstruction post-séisme, l'approche marchande constitue la ligne directrice de l'action publique au point que le territoire dans son ensemble est présenté sous le signe d'un long processus de marchandisation¹⁸⁷. Il est important de souligner également que la logique ne se circonscrit pas au cadre strict du logement. Elle s'inscrit dans une ambiance générale de marchandisation de l'espace urbain. À cet effet, le programme de développement économique du gouvernement se résume sous le vocable suivant : « *Haiti is open for business* »¹⁸⁸. Comme on peut le voir dans le cas du projet Expo-Habitat, la tendance à faire du logement une marchandise ne constitue pas un élément isolé. Il relève d'une vision globale des acteurs locaux et internationaux de l'aménagement, en particulier de l'agglomération de Port-au-Prince, et du pays en général.

En outre, le secteur du logement illustre bien cette modalité marchande de production de la ville. Le projet de logement Expo-Habitat s'inscrit non seulement dans le partenariat public-privé, mais également dans un ensemble de mécanismes de marketing urbain. Les prototypes de logements sont exposés dans la localité de Zoranje, dans la banlieue Nord de Port-au-Prince. Dans le cadre d'une campagne médiatique axée sur le slogan « *Build back better* », la reconstruction des habitats relève d'un concours international, dans lequel plus de 360 soumissions sont mises en concurrence à partir de novembre 2010¹⁸⁹. Comme le résume le quotidien Le Nouvelliste, « l'Expo-Habitat mettra en valeur plus d'une soixantaine de modèles de maisons construites (en bois, en caoutchouc

¹⁸⁷ Plusieurs travaux sur le processus de reconstruction identifient cette tendance. C'est le cas notamment des travaux de Darbouze (2019) et de Lucien (2018).

¹⁸⁸ Pour approfondir le sujet, voir les travaux de Jean-Marie Bourjolly (2020); Lucien (2018); Osna (2022); Darbouze (2019).

¹⁸⁹ Cadet, C.-H. 2011. La reconstruction s'annonce belle à Zoranje. *Nouvelliste*, 20 juillet. <https://lenouvelliste.com/article/95157/la-reconstruction-sannonce-belle-a-zoranje>

et en divers autres matériaux) par différentes entreprises de construction venues d'ici et d'ailleurs »¹⁹⁰. Le processus de reconstruction devient un espace de compétition entre des firmes privées locales et internationales. Cela s'apparente au constat de Peck et Tickell (2002), concernant la tendance à la mise en compétition de l'espace urbain, la situation de pénurie de logements qui sévit à l'AMP, se transforme dans le cadre du projet Expo-Habitat, en opportunité pour les firmes privées de construction locales et internationales à s'installer dans le marché.

Par ailleurs, le projet Expo-Habitat tente de renforcer la participation du secteur bancaire dans le marché du logement¹⁹¹. La sélection des modèles exposés, dans la perspective d'une construction à grande échelle des logements, va de pair avec l'extension du crédit dans l'immobilier résidentiel. L'accès au crédit bancaire constitue une condition pour accéder au logement. C'est en ce sens que le président de la République d'alors, Joseph Martelly, a fait le lien lors de l'inauguration de l'Expo-Habitat au lancement du programme de crédit bancaire spécial pour le logement communément appelé « *Kay pa m* »¹⁹². En vue de dynamiser le marché privé formel de logement, l'État avance des fonds au secteur bancaire pour promouvoir le crédit pour la construction du logement¹⁹³. Cette initiative permet d'introduire le crédit hypothécaire pour le logement sur une longue période, à un taux relativement faible, aux cadres moyens de l'administration publique. Par rapport à cette nouvelle initiative de production de logement, le sociologue Jean Renol Elie (2012, p 60) écrit que,

¹⁹⁰ Ibid.

¹⁹¹ Les tentatives de développement de crédit résidentiel à l'AMP datent de plusieurs décennies. Elles débutent en 1976 avec la création de la Banque du logement (BDL), elles se renforcent avec la libéralisation du système bancaire. Dans la section sur le système bancaire et le logement, nous développerons plus amplement cette question.

¹⁹² « *Kay pa m* » est une expression en créole haïtien qui signifie « ma maison ». Pour avoir plus de précision sur le sujet, voir lien : <https://www.bnconline.com/nos-produits-et-services/produits-specifiques/kaypam/>

¹⁹³ Cent millions sont octroyés à la banque commerciale banque nationale de crédit (BNC) pour promouvoir le crédit dans le secteur du logement, après le tremblement de terre. Pour plus de précision sur le sujet, voir les liens suivants : <https://www.alterpresse.org/spip.php?article11296>
<https://www.haitilibre.com/article-3334-haiti-economie-le-projet-kay-pam-passe-de-30-millions-a-500-millions-de-gourdes.html>
<https://lenouvelliste.com/article/95116/kay-pam-vers-une-solution-au-probleme-du-logement>

« *Kay Pa m* » est un projet de crédit immobilier intéressant à bien des égards. En effet, on n'avait pas vu encore, ici, une banque offrir un prêt pour la construction sur une durée d'une vingtaine d'années avec un taux fixe de 8% l'an, à des employés de niveau intermédiaire.

Le projet de crédit bancaire pour l'immobilier résidentiel vise donc à renforcer le marché du logement par le crédit bancaire. Ce faisant, l'action publique en concertation avec les acteurs privés cherche à rationaliser le développement urbain et le marché de l'immobilier résidentiel. Comme le souligne le responsable de la banque commerciale BNC, le programme de crédit « *Kay Pa m* » constitue

La solution aux problèmes de la centralisation des activités dans la zone métropolitaine de Port-au-Prince, la forte densité de la population dans les villes, la bidonvilisation et des constructions anarchiques, le non-respect des normes de construction dans le pays.¹⁹⁴

Il n'est pas inutile de déceler le même fil conducteur dans les objectifs poursuivis dans le domaine urbain en général et le logement en particulier. Comme nous l'avons identifié, dans le projet Fleuriot à la fin des années 1990, et au début des années 2000, il a été question de dynamiser et de renforcer les relations formelles du marché du logement. Pour y arriver, l'État intervient avec des ressources financières publiques pour rendre attractif le secteur du logement au secteur privé formel, dont le secteur bancaire.

Après le séisme de 2010, ces objectifs ne changent pas. L'aggravation de la pénurie de logements s'articule à la problématique de l'aménagement urbain. Le renforcement des investissements bancaires dans le marché du logement devient une solution privilégiée pour y répondre. Cette stratégie partenariale consistant à se servir des investissements publics pour attirer les acteurs privés constitue une constante du développement urbain au cours des trois dernières décennies dans le Sud global. Une importante littérature associe cette stratégie à l'une des caractéristiques de la géographie du référentiel néolibéral dans ces territoires (Shimbo, 2014; Dias, 2015; Aalbers et al.,

¹⁹⁴ Cyprien, G.-L. 2011. Kay pa m vers une solution du problème de logement. *Nouvelliste*, 19 juillet. <https://lenouvelliste.com/article/95116/kay-pam-vers-une-solution-au-probleme-du-logement>

2020). Il semble que ce n'est pas un hasard si le nom du projet de crédit bancaire pour le logement en Haïti se rapproche nominalement du projet « *mi casa ma vida* » du Brésil à la fin des années 2000¹⁹⁵. En dépit de la différence des conditions institutionnelles des deux pays, certains éléments communs sont identifiables dans les deux projets. C'est le cas par exemple de l'usage des ressources financières publiques pour faciliter l'accès au crédit résidentiel à une catégorie de la population précise (Shimbo, 2014; Aalbers et al., 2020). En outre, ce financement se fait dans le cadre du développement de partenariats entre les acteurs publics et les acteurs privés. Une importante littérature sur la production urbaine montre que ces éléments se trouvent également au cœur de l'orientation néolibérale dans le domaine du logement (Harvey, 1989; Rolnik, 2013; Brenner et Theodore, 2002; Peck et Tickell, 2002, Aalbers, 2017; Aalbers et al., 2020). Les modèles d'urbanisation se déplacent d'une région à l'autre, d'une ville à l'autre indépendamment de leur bilan. Les nombreuses études que nous avons citées plus haut montrent qu'en fonction de leur réalité sociale spécifique, les villes du Sud global reprennent en grande partie les modèles axés sur la marchandisation de l'espace urbain. Le cas de Port-au-Prince donne à voir la constance de ce transfert en dépit de la situation d'urgence dans le domaine du logement où plus de 1,5 million de personnes sont sans-abris après le tremblement de terre du 12 janvier 2010 (Banque mondiale, 2010). Toutefois, il est possible que l'État se mette à jouer un rôle prépondérant en contexte de grande crise comme lors du *crash* de 1929 aux États-Unis. Cela ne semble pas vrai à l'ère du référentiel néolibéral, comme le montre le cas de notre étude.

Comme nous l'avons démontré, au cours des décennies 1990 et 2000, dans le projet de Village Renaissance dans la localité de Zoranje, l'approche partenariale repose sur une vision résiduelle du logement. Tout le monde ne semble pas y avoir droit. Le projet Expo-Habitat reprend la même logique. En effet, le public cible des logements exposés se limite à une partie de la classe moyenne dans l'économie formelle. Dans le cadre d'une étude sur le logement et les luttes sociales en Haïti, Pierre (2012, p 160), dans le prolongement de l'analyse de Joseph (2012), considère que « l'offre du village Zoranje, prolongement de Cité-Soleil vers le Nord, s'inscrit dans une perspective d'inégalités sociales quant à l'accès au logement au regard des revenus, du coût du logement et des

¹⁹⁵ Pour plus de précision sur le projet, voir les liens suivants : <https://www.diploweb.com/Bresil-Minha-casa-minha-vida.html>
<http://paginabrazil.com/minha-casa-minha-vida-entrega-hoje-maior-conjunto-habitacional-de-ponta-pora/>

paramètres culturels et démographiques ». En accentuant l'exclusion sociale, la logique partenariale dans le secteur du logement met de l'avant la rationalité économique dans le processus d'acquisition des logements du programme Expo-Habitat de Zoranje. Comme l'exige la sécurité de la transaction marchande, la solvabilité du client devient un élément *sine qua non* pour l'accès au produit. Sous l'effet du référentiel néolibéral, le marché tend à s'imposer comme l'unique institution sociale dans la production des services urbains (Rolnick, 2013; Harvey, 1989). En ce sens, les mécanismes marchands sont priorisés par rapport à l'usage du logement. Dans le cadre d'une étude sur l'effet de cette approche sur la production des services urbains en Afrique de l'Ouest, Bredeloup (2008, p 22) fait remarquer que,

De la nouvelle exigence de rentabilité économique des services urbains découle l'application de nouveaux principes tels le « juste coût » et le financement des prestations par les usagers. L'utilisateur se transforme d'abord en client; les catégories marchandes se substituant aux fondements du service public.

Avec l'hégémonie de la rationalité marchande, l'accès est conditionné à la capacité d'achat du client. Dans le contexte urbain de l'AMP, les ménages à faible revenu représentent plus de la majorité de la population active. Après le séisme, le pouvoir d'achat s'amenuise davantage avec la perte de plus 120% du PIB (Banque mondiale, 2010). Constatant le primat de la logique de marchandisation du logement, les acteurs des mouvements sociaux se questionnent sur la problématique d'accès au logement pour les pauvres urbains. Résumant le point de vue de plusieurs organisations de la société civile haïtienne, le journal en ligne Haïti-libre¹⁹⁶ avance que

L'Expo habitat Zoranje, bien que certaines maisons soient dans les 20,000 dollars américains, mais le problème est d'avoir une capacité d'accéder à un crédit, donc avoir un emploi stable et bien rémunéré, ce qui n'est pas le cas de la classe « des petites bourses.

¹⁹⁶ Journal Haïti-libre, 22 juillet 2011, Haïti-reconstruction : ouverture de l'Expo Habitat Zoranje via <https://www.haitilibre.com/article-3427-haiti-reconstruction-ouverture-de-l-expo-habitat-a-zoranger.html>

Par rapport à ce ciblage des populations ayant accès aux services bancaires et financiers, Camille Chalmers, l'un des représentants des mouvements sociaux urbains, ne voit pas la place des habitants des bidonvilles et des petits commerces dans ces projets¹⁹⁷. L'accent est mis sur les agents de la fonction publique et les employés du secteur privé qui peuvent répondre aux critères d'éligibilité. Ces propos font écho aux données collectées dans notre enquête de terrain. Selon l'interviewé (P14),

Il y a certes plusieurs projets de logement entrepris après le séisme, mais les sans-abris sont toujours nombreux dans la région métropolitaine. Ces logements ne semblent pas destinés à la majorité des sans-abris croupissant dans des tentes d'infortune. Il faut questionner le véritable objectif de ces projets.

Dans la même perspective, l'interviewé (P16) fait remarquer plus loin que

L'État s'intéresse plus à se servir du besoin de logement pour essayer de créer un marché du logement lucratif à certains acteurs. La priorité est loin d'envisager des logements pour les sans-abris démunis après la catastrophe. C'est du business. Le logement, c'est business.

L'intervention publique vise alors à mieux organiser le secteur de la production de logement de manière à attirer les acteurs privés. Elle cherche moins à répondre au besoin de logement que de stimuler les relations formelles de marché du secteur résidentiel. Cela rejoint les propos de Shimbo (2014) sur les effets de la politique néolibérale dans le domaine du logement dans les villes brésiliennes, quand elle met en lumière la tendance à concilier la demande sociale de logement social aux objectifs de l'accumulation du capital financier. Cette grille d'analyse est reprise dans le contexte urbain d'autres pays de l'Amérique du Sud dont l'Argentine, le Mexique et le Chili (Munoz, 2017; Reyes, 2020). Dans le cas du Mexique, Reyes fait remarquer qu'en se focalisant sur la dimension marchande du logement, les stocks de logements construits ne répondent pas à la réalité socio-économique des ménages à faible revenu. En guise de réponse aux besoins sociaux de

¹⁹⁷ Pour plus de précision sur le sujet, voir le journal Haïti-Libre dans le lien suivant : <https://www.haitilibre.com/article-3425-haiti-reconstruction-interrogations-sur-le-programme-kay-pa-m.html>

la population, le cas du projet Expo-Habitat de l'AMP illustre dans un contexte d'urgence post-séisme la poursuite de la marchandisation du logement.

De surcroît, il s'avère intéressant de mettre en lumière le fait que cette approche ne commence pas après le séisme de l'année 2010. Le projet Village Fleuriot, initié dans le cadre d'un partenariat des acteurs publics et le secteur bancaire que nous avons cité dans le chapitre précédent s'inscrit dans le cadre de la logique marchande du logement pendant que les acteurs publics essaient de rendre attractif le secteur du logement pour le capital bancaire¹⁹⁸. Le contexte post-séisme semble offrir une nouvelle occasion pour poursuivre cette démarche. L'articulation du projet de l'Expo-Habitat au programme d'accès au crédit bancaire tend à orienter la reconstruction des logements dans une logique marchande, dans laquelle les acteurs privés locaux et internationaux jouent la fonction de fournisseur de logement. Suivant le postulat de la marchandisation du logement, il ne suffit pas d'être en situation de sans-abris après le tremblement de terre pour être éligible au projet. Il s'avère nécessaire d'avoir accès au préalable aux produits financiers, dont le crédit bancaire. À ce propos, les résultats des travaux de recherche de Fernandez et Aalbers (2019) sur le processus de transformation du logement en actif financier dans les villes du Sud global ne constituent pas une abstraction théorique. La conclusion de ses enquêtes empiriques montre que ce processus a pris des formes particulières dans plusieurs de ces villes. Dans le cas des villes brésiliennes, Fernandez et Aalbers (2019) soulignent que le financement public permet à certains ménages d'avoir accès au crédit sur le marché privé du logement. Cette approche est appliquée dans plusieurs villes mexicaines et argentines. Sans être homogènes, les tentatives de renforcement des investissements des capitaux bancaires dans le marché du logement constituent une illustration de ce phénomène (Fernandez et Aalbers, 2019).

Dans le contexte post-catastrophe, la soumission du processus de construction de logement à un jeu de concurrence internationale semble une nouvelle tentative pour renforcer l'approche marchande du logement, dans laquelle le capital bancaire est appelé à jouer un plus grand rôle. Dans cette perspective, Peck et Tickell (2002) notent que, dans le contexte urbain du Nord global, le tournant néolibéral transforme l'espace urbain en un lieu de compétition. Comme plusieurs villes de l'Amérique du Sud, l'expérience de l'AMP montre que cette tendance ne se circonscrit pas aux

¹⁹⁸ Ces données sont tirées des entretiens avec les interviewés (P17) et P (18).

villes occidentales et japonaises. En dépit de la spécificité historique du territoire, le tournant néolibéral contribue à donner forme à son développement en redéfinissant et en recomposant le rôle des acteurs dans la production spatiale.

Par ailleurs, il s'avère intéressant de souligner que le mécanisme partenarial ne semble pas se limiter au projet de l'Expo-Habitat Zoranje. D'autres projets de logement sont entrepris suivant la même démarche. C'est le cas du projet quatre cents pour cent (400/100) constituant l'un des projets de logement les plus populaires du gouvernement. Financé à hauteur de 30 millions de dollars par la Banque interaméricaine de développement (BID), le projet 400/100 s'inscrit dans le cadre du soutien au plan d'intervention de l'État dans le secteur de l'habitat¹⁹⁹. Il découle d'un partenariat de l'État avec plusieurs agences multilatérales²⁰⁰. Le projet se développe sur une superficie de 6,8 hectares. Implantée sur une parcelle de 108 mètres carrés, chaque unité de logement a une superficie de 35 mètres carrés²⁰¹.

L'objectif du projet consiste à construire un parc de quatre cents (400) logements dans un délai de cent (100) jours dans la localité de Zoranje dans la zone Nord de Port-au-Prince, à la frontière communale de Cité Soleil et de Croix-des-Bouquets pour loger les personnes déplacées après le

¹⁹⁹ S'inscrivant de la cadre de la refondation territoriale, le plan de soutien d'intervention dans le secteur de l'habitat renvoie à la stratégie d'action de l'État dans le domaine de l'aménagement du territoire. Sur plan de l'habitat, il regroupe l'ensemble des programmes de logement visant à répondre à la demande sociale de logement après le tremblement de terre de 2010. Pour avoir de plus précision, voir le document Plan stratégique de développement d'Haïti dans le lien suivant : <https://observatorioplanificacion.cepal.org/en/plans/plan-strategique-de-developpement-dhaiti>

²⁰⁰ Soutenu par la CIRH, le projet 400/100 découle d'un partenariat de l'État haïtien avec plusieurs agences multilatérales dont la BID. La cérémonie de la pose de la première pierre a eu lieu le 15 juin 2011 en présence du président d'Haïti Michel Joseph Martelly, les co-présidents de la CIRH Mr Bill Clinton et Jean-Max Bellerive et le représentant de la BID, Mr Edouardo Almeida. Pour plus de précision sur le projet, voir les liens suivants : <https://www.haitilibre.com/article-3175-haiti-reconstruction-400-maisons-construites-en-100-jours.html>
<https://www.alterpresse.org/spip.php?article11167>

²⁰¹ Pour plus de précision sur le projet, voir les liens suivants
<https://lenouvelliste.com/article/93850/400-logements-sociaux-dans-100-jours>
<https://www.alterpresse.org/spip.php?article15763>
<https://www.haitilibre.com/article-3175-haiti-reconstruction-400-maisons-construites-en-100-jours.html>
<https://www.alterpresse.org/spip.php?article11167>

tremblement de terre²⁰². Inauguré le 27 février 2012, le programme de logement prévoit également la construction d'un ensemble d'infrastructures, dont la construction de trois (3) kilomètres de routes, un système d'adduction d'eau, des routes et de place publique²⁰³. Comme le projet de l'Expo-Habitat, les quatre cents (400) unités de logement constituent une réponse des acteurs publics, privés et internationaux à la grande demande de logement à l'agglomération de Port-au-Prince. Loin d'être une action ponctuelle, ils prolongent les politiques de logement initiées depuis les années 1980, dans lesquelles le partenariat constitue un mécanisme dominant²⁰⁴. Les propos du directeur de la BID, lors de son inauguration, témoignent de l'importance de l'approche partenariale dans les politiques de logement en soulignant que le partenariat public/privé sert à résoudre le problème de déficit de logement dans le pays²⁰⁵.

En outre, comme les projets précités dans la section précédente, l'usage du logement semble subordonné à la logique marchande des unités résidentielles alors que la réalité socio-économique des ménages à faible revenu ne correspond pas aux modalités d'accessibilité définies dans ces projets de logement. L'accès aux unités résidentielles du projet quatre cents (400/100) est assorti du paiement d'une hypothèque stricte, à payer régulièrement sans accuser le moindre retard sous peine d'une pénalité de 5% du montant impayé²⁰⁶. Ces modalités de gestion du logement

²⁰² Ibid.

²⁰³ Le libellé du projet est repris dans plusieurs journaux dont le journal en ligne Alterpresse. Pour plus de précision, voir le lien suivant : <https://www.alterpresse.org/spip.php?article15763>
<https://www.haitilibre.com/article-3175-haiti-reconstruction-400-maisons-construites-en-100-jours.html>
<https://www.alterpresse.org/spip.php?article11167>

²⁰⁴ Sous l'instigation de plusieurs agences internationales dont la banque mondiale, le logement devient une activité de plus axée sur la logique du partenariat entre plusieurs acteurs. Depuis les années 80, cette logique constitue de plus en plus une ligne non négligeable dans l'action publique dans le secteur du logement. Pour plus de précision, voir les documents suivants : Banque mondiale (1987) Rapport économique de la banque mondiale, Haïti, examen des dépenses publiques, Washington;

Banque mondiale (1981), la politique de la banque mondiale dans le domaine de l'habitat pour le tiers monde; Banque mondiale (1972) Urbanisation, étude sectorielle, Washington;

²⁰⁵ Pour plus de précision, voir le lien suivant <https://lenouvelliste.com/article/93850/400-logements-sociaux-dans-100-jours>

²⁰⁶ Pour avoir plus de précision sur l'accès au logement du projet quatre cents pour cents, voir les liens suivants : <https://www.alterpresse.org/spip.php?article15763>

constituent une tentative de faire fonctionner l'agence de logement social suivant le modèle économique des entreprises privées.

Rappelons que, depuis plusieurs décennies, Dunleavy et Hook (1994), dans le sillage théorique de Harvey (1989), soutiennent que l'entrepreneuriat urbain se manifeste à partir des principes du « nouveau management public », par lesquels la rationalité économique prend le dessus sur les considérations sociales dans le développement urbain. En priorisant les modalités comptables sur la réalité sociale des ménages, ce projet s'inscrit dans la logique de l'entrepreneuriat urbain où les mécanismes de recouvrement tendent à devenir l'une des principales finalités du projet. Il est intéressant de noter que ce modèle de production urbaine pose d'énormes problèmes dans les villes du Nord global. La crise de *subprime* en 2008 témoigne de son échec à grande échelle (Rolnik, 2013; Aalbers, 2017). Plusieurs études ont documenté comment cette orientation mercantile de l'immobilier résidentiel a entraîné l'expulsion de plus d'un million de ménages de leur logement (Aalbers, 2009; Aalbers et Christophers, 2014; Dymski, 2011). Toutefois, il y a une tendance à la reproduire dans les villes du Sud global.

Dans le cas de notre terrain d'étude, il importe de souligner que les procédures managériales de marchandisation du logement se développent dans un environnement marqué par un chômage de masse, avoisinant plus de 70% de la population active²⁰⁷. Partant de la situation socio-économique des ménages à faible ou sans revenu, ces procédures de marchandisation du logement social semblent éloignées des préoccupations de la majorité de la population urbaine de l'AMP. Selon les propos des agences responsables du projet quatre cents pour cent (400/100), la réalité socio-économique des ménages bénéficiaires des unités de logement affecte le bon déroulement du projet²⁰⁸. C'est le cas de l'agence publique, Fonds d'assistance économique et sociale (FAES), qui reconnaît que le paiement des hypothèques constitue un véritable défi dans la mesure où le taux de récupération est en deçà de 70%²⁰⁹. Les retards de paiement s'accumulent, alors que les résidents

²⁰⁷ Plusieurs études documentent la réalité de chômage massif en Haïti en général et l'AMP en particulier. Loin d'être un fait conjoncturel, ce chômage s'étend sur le temps long. Pour plus de précision sur le sujet, voir les documents suivants : Lamaute-Brisson (2003, 2015); Mathon (2005); Banque mondiale (2012).

²⁰⁸ Pour de plus amples informations, voir le lien suivant <https://lenouvelliste.com/article/126039/questionnements-sur-les-projets-de-logements-de-la-reconstruction>

²⁰⁹ Ibid.

se plaignent du coût élevé des logements. Voici comment le journal en ligne Alterpresse résume les préoccupations des résidents bénéficiaires du projet de logement quatre cents pour cent (400/100),

Les maisons sont trop chères. Quelle activité exerce-t-on dans le pays, on ne travaille pas, comment trouver 1500 gourdes par mois ? », se questionne Yves Zéphyr, chômeur et père de deux enfants, qui habite la cité depuis novembre 2012 »²¹⁰.

Parallèlement, les données sur le pouvoir d'achat de la population haïtienne attestent que plus de 65 % sont sous le seuil de pauvreté avec deux (2) dollars par jour (Banque mondiale, 2012). Dans l'agglomération de Port-au-Prince, la situation est loin d'être différente, puisque selon les données de la Banque mondiale (2012) et de l'IHSI (2015), le taux de chômage avoisine 70%. Plus de 23% de la population se trouve en situation de pauvreté extrême avec moins d'un dollar par personne par jour. Ces chiffres donnent une vue d'ensemble sur la situation, mais comme le soutient Mathon (2005), ils ne permettent pas de voir en profondeur la réalité de la vulnérabilité et de la pauvreté des ménages. En considérant le problème de l'accès au logement, il est possible de mettre en lumière une dimension plus spécifique de la précarité des ménages urbains. En effet, le logement est un élément du cadre de vie. Le problème d'accès au logement participe à la reproduction de la pauvreté et de la vulnérabilité des ménages²¹¹. La logique de marchandisation du logement social

²¹⁰ Les revendications des bénéficiaires du projet de logement quatre cents pour cent ont fait la une de plusieurs journaux. Elles mettent l'accent sur le fait que leur réalité économique n'est pas prise en compte dans les modalités d'accès au logement. Ces résidents se questionnent sur comment ils pourraient se soumettre à une discipline de paiement régulier alors qu'ils peinent à combler leurs besoins vitaux. Pour plus de précision, voir les liens suivants : <https://www.alterpresse.org/spip.php?article15763>

²¹¹ Au cours des dernières décennies, plusieurs études traitent des problèmes de logement dans l'agglomération de Port-au-Prince. Pour plus de précision, voir les publications suivantes : Fass, S. M. (1987). Le logement des ultra-pauvres : théorie et pratique en Haïti. *International Review of Community Development / Revue internationale d'action communautaire*, (17), 25–36. <https://doi.org/10.7202/1034365ar>. Exentus, Renel (2019). « Représentation des bidonvilles dans les médias haïtiens de 2001-2016 : étude de cas de la zone métropolitaine de Port-au-Prince » Mémoire. Montréal (Québec, Canada), Université du Québec à Montréal, Maitrise en études urbaines.

Louis, Illionor (2009). « La capacité d'action collective des populations marginalisées dans le cadre des stratégies de lutte pour la reconnaissance. Les cas de Cité de l'Éternel à Port-au-Prince (Haïti) et de Sierra Santa Catarina à Iztapalapa (Mexico) » Mémoire. Montréal (Québec, Canada) Université de Montréal, thèse de doctorat en sociologie. Voir également l'ouvrage de Dominique, Didier et Dominique-Beauvoir, Rachele (1994). *Tenure foncière et environnement en milieu urbain, Port-au-Prince, Centre de recherches urbaines.*

tend à l'aggraver, dans la mesure où elle fait abstraction des conditions socioéconomiques des ménages pour qui le projet a été conçu. Cet écart amène le journal Alterpresse à questionner l'appellation de « logement social », si la majorité de la population ne peut pas y accéder. Ainsi note-t-il que « Si le logement en question ne sert pas les pauvres, qui représentent la majorité des victimes du tremblement de terre, par exemple, et s'il est hors de portée de 80% de la population, est-ce vraiment une classification correcte » ?²¹²

Cette situation ne résulte pas seulement du tremblement de terre. Certes, l'effet du séisme l'a considérablement amplifiée, mais l'écart entre la situation socio-économique précaire d'une part importante de la population par rapport au prix relativement élevé du logement social existe depuis plusieurs décennies²¹³. Plusieurs études ont documenté que cette disproportion est une caractéristique du tournant néolibéral dans le secteur du logement dans le Sud global (Reyes, 2020, Shimbo, 2014; Dias, 2015). Dans le cas de l'agglomération de Port-au-Prince, le niveau d'exclusion du marché formel du logement atteint le plus haut niveau dans la région de l'Amérique du Sud²¹⁴. Au cours de la décennie 2000, sur une population urbaine de plus de deux (2) millions d'habitants, plus de 1 800 000 se trouvent dans les quartiers d'habitats précaires (Bourdon, 2009).

Par ailleurs, loin d'être un élément marginal, la tendance à la marchandisation du logement social se révèle de plus en plus une approche dominante des politiques de logement après le tremblement de terre de 2010. L'analyse des données documentaires et empiriques sur l'action publique dans le processus de reconstruction post-séisme montre qu'elle ne se limite pas aux projets de logement Expo-Habitat et 400/100²¹⁵. Le projet de logement social Lumane Casimir se caractérise également

²¹² Alterpresse. 2014. Haïti/séisme : 4ans : à quoi servent les projets de logement? *Alterpresse*, 9 janvier. <https://www.alterpresse.org/spip.php?article15763>

²¹³ Pour plus d'informations, voir les travaux suivants : Dominique, Didier et Dominique-Beauvoir, Rachele (1994). *Tenure foncière et environnement en milieu urbain*, Port-au-Prince, Centre de recherche urbaines. Louis, Illionor (2009). « La capacité d'action collective des populations marginalisées dans le cadre des stratégies de lutte pour la reconnaissance. Les cas de Cité de l'Éternel à Port-au-Prince (Haïti) et de Sierra Santa Catarina à Iztapalapa (Mexique) » Mémoire. Montréal (Québec, Canada) Université de Montréal, thèse de doctorat en sociologie.

²¹⁴ Goulet (2006) dans une étude sur les services urbains dans les quartiers précaires de la région de Port-au-Prince met en lumière la prédominance du secteur informel dans le marché du logement. D'autres études arrivent aux mêmes conclusions plus d'une décennie plus tard (Louis, 2009; Lucien, 2013; Prince, 2021; Etienne, 2018).

²¹⁵ Alterpresse. 2014. Haïti/séisme : 4ans : à quoi servent les projets de logement? *Alterpresse*, 9 janvier. <https://www.alterpresse.org/spip.php?article15763>

par les mêmes directives. Inaugurant moins de la moitié des unités prévues en mai 2013, il constitue le plus important projet de logement de l'État, tant sur le plan du nombre d'unités de logement que sur celui de l'aménagement territorial. En effet, le budget s'élève à 49 millions de dollars américains pour la construction de 3000 unités de logement dotées d'eau courante, d'électricité, de toilettes et d'installations sanitaires décentes, des rues pavées et des trottoirs²¹⁶.

Financé par le pouvoir central, il s'inscrit dans le cadre de la construction d'une ville nouvelle au pied du Morne à Cabri, au nord-est de Port-au-Prince²¹⁷. En outre, situé en périphérie des activités économiques et des services, le projet prévoit la création d'un parc industriel pour sédentariser les nouveaux résidents²¹⁸. Le projet village Lumane Casimir semble viser l'intégration de la main-d'œuvre locale au processus de production du capital international²¹⁹. L'articulation du projet de logement social au développement de parc industriel constitue un facteur non négligeable dans le développement de l'AMP²²⁰. Initié au cours des années 1960, ce modèle de développement urbain s'est intensifié lors de la première vague de mesures néolibérales pendant les années 1980. Selon ce modèle, le projet de logement social est conditionné à l'attraction des investissements de capitaux privés locaux et internationaux. Il tend à l'intégration du territoire à l'économie mondiale

²¹⁶ Pour de plus amples informations sur le sujet, voir les liens suivants <https://www.alai.info/82224-2/>
<https://www.haitilibre.com/article-10142-haiti-social-150-familles-beneficient-des-premiers-logements-du-nouveau-village-lumane-casimir.html>

²¹⁷ Voir le lien <https://www.alterpresse.org/spip.php?article15763>
<https://lenouvelliste.com/article/149443/le-village-lumane-casimir-ou-lehec-du-plus-grand-projet-de-logement-post-seisme>

²¹⁸ Ibid

²¹⁹ Plusieurs travaux ont documenté ce modèle d'aménagement urbain et de politiques de logement axé sur les zones franches. Parmi eux, il y a par exemple : Fred Doura, (2010) Haïti, histoire et analyse d'une extraversion dépendante organisée, Éditions Dami, Montréal; Didier Dominique et Rachel Beauvoir-Dominique (1994). Tenure foncière et environnement urbain en milieu urbain, Port-au-Prince, Centre de recherches urbaines.

Georges Eddy Lucien (2018). *Le nord-est d'Haïti, la perle d'un monde fini : entre illusion et réalités (Open for business)*. Paris, L'Harmattan.

²²⁰ Pour plus de précision, voir les recommandations des agences multilatérales dans les documents suivants : BCI (1980); Banque mondiale (1981) Politique de la banque mondiale dans le monde de l'Habitat; Washington; Banque mondiale (1987) Rapport économique de la banque mondiale, Haïti, examen des dépenses publiques, Washington; Banque mondiale (1972) Urbanisation, étude sectorielle, Washington;

en mettant l'accent sur le faible coût de la main-d'œuvre²²¹. Cette vision s'inscrit dans le cadre de la concurrence des espaces urbains. Dans cette logique, l'avantage du faible coût de la main-d'œuvre dans l'agglomération de Port-au-Prince ne se limite pas seulement aux autres villes de la région caraïbe comme le BCI le préconise au début des années 1980, il s'étend à une échelle encore plus grande incluant l'Amérique du Nord et le continent asiatique.²²² En ce sens, voici ce qu'écrit le rapport Collier en 2009 sur le développement économique d'Haïti,

(It) encouraged garment manufacturing as the way forward, noting U.S. legislation that gave Haitian textiles duty-free access to the U.S. market as well as “labour costs that are fully competitive with China... [due to] its poverty and relatively unregulated labour market (rapport Collier, in Jonathan, 2014).

Le projet de logement de Cité Soleil et les expériences pilotes de la Banque mondiale se développent dans cet objectif d'aménager le territoire et de définir des projets de logement conformément à cet idéal²²³. Le projet village Lumane Casimir ne s'éloigne pas non plus de cette logique puisque, dans le libellé du projet, le développement des logements sociaux est associé à l'avènement d'une zone franche²²⁴. En fait, le projet cherche moins à répondre au besoin social de logement des habitants que de rendre la main-d'œuvre disponible pour les éventuels investissements directs étrangers.

²²¹ Plusieurs documents développent cette approche. C'est le cas par exemple bassin caraïbéen initiative de 1984 (BCI) connu en Haïti sous les termes « Plan américain pour Haïti »; Banque mondiale (1987) Rapport économique de la banque mondiale, Haïti, examen des dépenses publiques, Washington

²²² Pour de plus amples informations sur le sujet, voir Dominique, Didier (2007). Colloques Jacques Roumain, Éditions UEH, Port-au-Prince

²²³ Pour approfondir le sujet, consulter les documents suivants : AID (1980). Haïti, évaluation su secteur de l'habitat social. via https://pdf.usaid.gov/pdf_docs/PNAAL352.pdf

EPPLS (2015). Actes du colloque sur la problématique des logements sociaux, états des lieux, défis, enjeux et perspectives. Via <http://www.bukante.net/downloads/ActesColloqueLogementsSociauxelectronique.pdf>

²²⁴ Depuis les années 1950, les projets de logements sociaux sont appelés cités ouvrières (Lucien, 2013; 2014). Ils visent à loger la main-d'œuvre ouvrière. Cet objectif se renforce avec l'application des mesures néolibérales des dernières (Dominique, 2007). Le choix de développer plus projets de logement sur le site de Zoranje s'inscrit dans cette logique de subordonner la production des logements sociaux à l'extension des zones franches.

9.1.2 Partenariats publics-privés et projets de logements axés sur l'individu

Dans la foulée du processus de reconstruction après le tremblement de terre, l'État haïtien développe d'autres projets de logement. Le projet 16 quartiers 6 camps (16/6) fait partie de ses initiatives pour répondre à la demande sociale de logement²²⁵. Comme les autres projets précités, il s'inscrit dans le cadre d'un partenariat avec plusieurs agences internationales de l'ONU, dont PNUD, BIT, UNOPS et OIM²²⁶. Validé par la CIRH, il est financé à hauteur de 30 millions de dollars par le fond de la reconstruction d'Haïti (FRH)²²⁷.

Le projet 16/6 vise le relogement d'environ onze mille familles (11 000), ce qui représente plus de quarante mille personnes (40 000), si l'on considère 4,5 personnes par famille²²⁸. Le public cible appartient à huit (8) quartiers de l'AMP issus de 6 camps d'hébergement. À la différence des projets de logement précités dans les sections précédentes, le projet 16/6 se caractérise par un élément nouveau, dans la mesure où il préconise l'aide à la personne, au lieu de la production de stock de logements à proprement parler. À cet effet, le libellé du projet avance que,

L'accès à des solutions de logement durable se fera via des subsides à la location ou à la réparation/reconstruction de logements selon les normes de qualité et de sécurité requises aussi bien pour les familles habitant les quartiers d'origine que pour les personnes déplacées²²⁹.

²²⁵ Article projet 16/6 : Haïti/libre : <https://www.haitilibre.com/article-15835-haiti-reconstruction-bilan-positif-du-projet-pilote-16-6.html>

²²⁶ Programme des nations-unies pour le développement (PNUD); Bureau International du travail (BIT); Bureau des nations-unies pour les services d'appui aux projets (UNOPS); Organisation internationale pour les migrations (OIM).

²²⁷ Le fonds de la reconstruction d'Haïti (FRH) a été créé après le tremblement de terre. Il est géré par la banque mondiale (Bourjolly, 2020).

²²⁸ Pour plus d'informations sur le projet, voir : Projet 16 quartiers 6 camps. <https://www.undp.org/fr/haiti/publications/inforapide-projet-16-6> ; Contribution du projet 16/6 à l'amélioration des conditions de vie des familles après de séisme du 12 janvier 2010 dans Haïti. Période du projet 2011-2015. <https://docplayer.fr/69609322-Rapport-initiale-pour-le-evaluation-finale-projet-mptf.html>

²²⁹ Contribution du projet 16/6 à l'amélioration des conditions de vie des familles après de séisme du 12 janvier 2010 dans Haïti. Période du projet 2011-2015. <https://docplayer.fr/69609322-Rapport-initiale-pour-le-evaluation-finale-projet-mptf.html>

Dans le domaine du logement, l'approche axée sur les solutions individuelles constitue une des formes de manifestation du référentiel néolibéral²³⁰. En lieu et place de solutions collectives, l'État met de l'avant l'aide à la personne. Dans les premiers moments du procès, cette approche s'impose dans l'objectif de reconfigurer le rôle de l'État dans la production des services urbains. Cela sous-entend que l'État réduit son intervention dans la production urbaine (Brenner et Theodore, 2002). Comme le souligne Desjardins (2008), dans le domaine du logement social, le référentiel néolibéral prend forme, entre autres, à travers la diminution de l'aide publique à la construction de logement au profit de l'aide à la personne. En ce sens, dans le contexte urbain de l'AMP, le projet 16/6 illustre une autre dimension de l'inflexion néolibérale des politiques de logement, consistant à mettre l'accent sur le financement ponctuel du loyer pour les sans-abris après le séisme du 12 janvier 2010²³¹.

De surcroît, l'implémentation de ce projet témoigne également de ce que Brenner et Theodore (2002) considèrent comme étant les aspects contingents et variables du référentiel néolibéral. Alors que dans plusieurs pays du Sud global, le référentiel néolibéral se manifeste à travers le financement des acteurs privés de l'immobilier résidentiel de manière à rendre la production du logement social attractif pour le capital, dans le cas l'AMP, l'aide à la personne fait partie de l'action publique pour faciliter l'accès au logement aux sans-abris (Duhau, 2003; 2008; Shimbo, 2014). Cette mutation témoigne de la variation de la mise en œuvre du référentiel néolibéral.

En outre, loin d'être anodin, ce choix rejoint une géographie spécifique dans laquelle l'aide à la pierre est subordonnée au financement du logement locatif des populations vulnérables. Ce faisant, le ciblage des plus démunis constitue un facteur déterminant de l'accès au marché du logement (Desjardins, 2008; Kempen, 2005; Byrne et Norris, 2022). L'aide publique se circonscrit à la

²³⁰ L'une des premières mesures de Pinochet consiste à prioriser l'aide à la personne dans le secteur du logement. Ces mesures sont documentées dans les travaux suivants : Antoine, Cascrain (2008). *Habitation, marché et société, les politiques de logement social au Chili*. Mémoire, Montréal (Québec, Canada). Université de Laval Québec, *Maitrise en sociologie*. Voir également : Diana Mosovich Pont-Lezica (2006) « La lutte pour le logement en temps de la globalisation. Le cas du *Proyecto Ribera Norte*, Concepcion, Chili », *Géocarrefour*, Vol. 81/2 | 121-125.

²³¹ Projet 16 quartiers 6 camps. <https://www.undp.org/fr/haiti/publications/inforapide-projet-16-6>

Contribution du projet 16/6 à l'amélioration des conditions de vie des familles après de séisme du 12 janvier 2010 dans Haïti. Période du projet 2011-2015. <https://docplayer.fr/69609322-Rapport-initiale-pour-le-evaluation-finale-projet-mptf.html>

marge. Respectueuse de l'hégémonie du marché privé, elle tend à amener les plus vulnérables à y accéder. Comme les autres indicateurs précités, l'aide à la personne fait partie des caractéristiques d'un modèle géographique axé sur le marché privé de logement. Cela rejoint le point de vue selon lequel le référentiel néolibéral priorise une tendance à la privatisation du secteur du logement (Brenner et Theodore, 2002; Harvey, 2007; Byrne et Norris, 2022).

En effet, les premiers signes de ce modèle sont identifiables dans les politiques de marchandisation du logement social sous le règne de Pinochet au Chili dans lesquelles l'aide individuelle devient une composante importante de sa réforme²³². Cette aide remplace l'approche de logement social de masse qui prédominait antérieurement²³³. Cette orientation est repérable également dans le processus de réforme de Thatcher en Angleterre après la liquidation d'une partie des stocks de logements publics²³⁴. Devenant résiduelle et sélective, l'aide publique sert désormais à faciliter l'accès au marché privé de logement aux démunis²³⁵. Cette logique de production urbaine fait écho au constat de Darbouze (2019, p 135) pour lequel, « l'urbanisme néolibéral place la rencontre des nécessités de la reproduction sociale à la remorque de la satisfaction des nouvelles exigences de l'accumulation ». À cet effet, la privatisation devient un élément structurant à la fois des modalités d'accès, mais également de la production du logement. Le projet 16/6 s'inscrit dans le sillage de ce modèle consistant à donner une aide aux personnes vulnérables pour accéder au marché du logement.

Par ailleurs, le projet 16/6 reprend au niveau opérationnel une approche très répandue de la Banque mondiale dans le domaine du logement social consistant à soutenir l'amélioration de logements dans les quartiers informels auto construits²³⁶. En plus de soutenir l'individu dans sa quête de

²³² Une importante littérature sur la manifestation du référentiel néolibéral dans le secteur du logement considère le Chili comme l'un des premiers espaces en date de son expérimentation (Pont-Lezica (2006); Casgrain (2008).

²³³ Ibid.

²³⁴ Une importante littérature sur la privatisation du logement aborde la tendance à orienter de l'aide publique dans le domaine du logement à des catégories marginales de la population (Desjardins, 2008; Kempen, 2005; Shimbo, 2014; Aalbers, 2017). Elle documente le fait de promouvoir de moins en moins des programmes de construction de logement social.

²³⁵ Ibid.

²³⁶ L'action de la BM dans le champ de l'urbain influence de l'AMP depuis plusieurs décennies. Elle se caractérise en grande partie à soutenir l'autoconstruction des pauvres urbains en lieu et place des initiatives publique des gouvernements à produire des logements sociaux conformément aux directives d'ajustement structurel. Pour approfondir le sujet, voir les documents suivants : Banque mondiale (1981) Politique de la banque mondiale dans le

solution résidentielle, il encourage les petits entrepreneurs de la construction à produire des logements dans les quartiers irréguliers. Depuis les années 1980, ce paradigme de développement urbain repose sur la réduction de l'intervention de l'État dans la production des logements sociaux (EPPLS, 2015). Après le tremblement de terre, il connaît un nouveau regain d'intérêt, puisque dans le cadre de l'implémentation du projet 16/6, l'allocation de l'aide à la personne devient un élément important des politiques de logement. Cette aide ne se limite pas seulement à l'accès au marché du logement, mais elle s'oriente également à la réparation des logements²³⁷. Sous le signe du retour aux quartiers après le tremblement de terre, le projet 16/6 met l'accent sur le renforcement du marché privé du logement pendant que l'intervention publique se limite à la construction, voire la réhabilitation des infrastructures de base. Conformément aux recommandations des agences de Breton Woods, dont la Banque mondiale, l'action publique est désormais réduite au minimum sur le plan de l'habitat social (BM, 1981;1987; 1990; Osmont, 1995). Elle sert à faciliter le bon fonctionnement du marché privé de logement²³⁸. Cette orientation s'inscrit d'emblée dans le cadre de la marchandisation du logement. Comme le soulignent à juste titre Brenner et Theodore (2002) ainsi qu'Harvey (2007), la privatisation joue un rôle fondamental dans l'application du référentiel néolibéral dans le secteur du logement, dans la mesure où elle rend possible l'accélération de la logique marchande dans le secteur du logement. Le projet 16/6 l'illustre dans le cas de l'AMP dans un contexte particulier de grande pénurie de logements après le tremblement de terre du 12 janvier 2010.

monde de l'Habitat; Washington; Banque mondiale (1987) Rapport économique de la banque mondiale, Haïti, examen des dépenses publiques, Washington; Banque mondiale (1972) Urbanisation, étude sectorielle, Washington.

²³⁷ Projet 16 quartiers 6 camps. <https://www.undp.org/fr/haiti/publications/inforapide-projet-16-6>

Contribution du projet 16/6 à l'amélioration des conditions de vie des familles après de séisme du 12 janvier 2010 dans Haïti. Période du projet 2011-2015. <https://docplayer.fr/69609322-Rapport-initiale-pour-le-evaluation-finale-projet-mpf.html>

²³⁸ Pour approfondir la question, voir les documents suivants : Banque mondiale (1981) Politique de la banque mondiale dans le monde de l'Habitat; Washington; Banque mondiale (1987) Rapport économique de la banque mondiale, Haïti, examen des dépenses publiques, Washington; Banque mondiale (1972) Urbanisation, étude sectorielle, Washington.

9.2 Institutionnalisation du référentiel néolibéral des politiques du logement

Certaines études sur le développement urbain à l'AMP mettent de l'avant l'absence de politiques du logement (Lamaute-Brisson, 2015, Prince, 2021). Elles justifient cette approche par l'inadéquation de plan d'aménagement et des politiques du logement par rapport au développement urbain. Selon ces nombreuses études, le décalage devient une preuve de l'inexistence de politiques de développement urbain (Lamaute-Brisson, 2015, Prince, 2021; CIAT, 2014). Dans le secteur du logement, le poids important des quartiers autoconstruits justifie alors la non-application des plans d'aménagement et des politiques de logement.

Il s'avère intéressant de souligner que cette thèse prend en compte les projets de logements développés au cours des dernières décennies²³⁹. Elle considère aussi leur orientation. Les résultats de notre enquête documentaire et empirique montrent que ces projets sont marqués par un ensemble d'indicateurs qui s'apparentent à une forme d'application des politiques axées sur le référentiel néolibéral dans le secteur du logement²⁴⁰. Comme nous l'avons développé dans la partie théorique de ce travail, le référentiel néolibéral dans le secteur du logement prend forme à travers une tendance à la marchandisation, à la privatisation, au partenariat public-privé et au retrait de l'État (Harvey, 1989, Brenner et Theodore, 2002). Nous avons jusqu'ici documenté que la spatialisation de ce dispositif se fait dans le contexte urbain de Port-au-Prince différemment. C'est le cas du principe du retrait de l'État dans le développement urbain que Brenner et Theodore (2002) appellent le « *roll back* » dans les régimes urbains occidentaux à partir de la décennie 1980. Ce « *roll back* » est remplacé par le « *roll out* » à partir de la décennie 1990. Le « *roll back* » correspond au retrait de l'État de l'économie et de réduction des dépenses publiques des années 1980 alors que le « *roll out* » correspond à la mise en œuvre de mécanismes de régulation accompagnant les mesures de marchandisation au cours des années 1990 (Brenner et Theodore, 2002). Dans le cas de Port-au-Prince, la périodisation est différente, puisque l'analyse des projets montre que le retrait de l'État est plutôt ininterrompu depuis la décennie 1980. Pendant notre période d'étude (1994-2014), ce retrait se renforce.

²³⁹ Les projets de logement sont documentés dans plusieurs travaux notamment : EPPLS (2015) Actes du colloque sur la problématique des logements sociaux en Haïti, état des lieux, défis, enjeux et perspectives. Port-au-Prince. Via <http://www.bukante.net/downloads/ActesColloqueLogementsSociauxelectronique.pdf>

²⁴⁰ James Darbouze (2020). De l'urgence d'une politique de logement en Haïti. Éléments de diagnostic et propositions.

Dans la section précédente, nous avons vu que les projets de logement au cours de notre période d'étude sont en grande partie axés sur des partenariats des acteurs publics, des acteurs privés et des agences internationales. Orientés vers une tendance marchande, ils ciblent une catégorie de la population. Ces éléments de politiques sont identifiés aussi bien dans les projets au cours des décennies 1990 et 2000 que ceux implémentés après le séisme de 2010. La reconfiguration du rôle de l'État dans le secteur du logement est visible à travers leur contenu, dans la mesure où la tendance consiste à essayer de rendre le secteur du logement attractif pour le secteur privé. Parallèlement, l'intervention publique se limite à des catégories spécifiques de la population. Comme le projet village « Renaissance », l'initiative de l'Expo-Habitat après le tremblement de terre de 2010 consiste à orienter le marché du logement dans une logique marchande où les acteurs privés locaux et internationaux sont appelés à jouer un rôle de plus en plus important dans l'allocation de logement (PNLH, 2013). Cette tendance se développe dans d'autres contextes urbains, dont le Brésil et le Mexique, le pouvoir public cherche à rendre plus dynamique le marché du logement en intégrant une catégorie de pauvres urbains dans le circuit du crédit immobilier (Shimbo, 2014; Reyes, 2020). Comme le tableau ci-dessous le montre, les projets de logement témoignent d'un suivi constant dans les politiques de logement depuis plusieurs décennies dans l'agglomération de Port-au-Prince.

Tableau 9.1 : Projets de logements de l'AMP après 2010

	Projet 400/100	Projet 16/6	Village Casimir	Expo-Habitat
Partenariat P-P	Accord acteurs publics/agences internationales	Accord acteurs publics/agences internationales	Acteurs publics /secteur informel	Accord acteurs publics/agences internationales
Retrait de l'État	Coopération acteurs publics et agences internationales	Aide à la personne au logement/subvention au loyer	Abandon au profit du secteur informel	Abandon au profit du secteur informel
Privatisation		Aide à la personne/soutien au secteur privé informel	Renforcement le secteur privé informel	Marketing urbain au service d'un marché de logement

Source : données compilées par l'auteur

Ces éléments récurrents de politiques de logements ne sont pas seulement identifiés dans les projets de logement des dernières décennies. Ils font également l'objet d'un processus d'institutionnalisation. Sous les recommandations de la conférence-Habitat en 1976, la création de l'EPPLS en 1982 participe dans la mise en place de nouveau mécanisme institutionnel conformément aux exigences de reconfiguration du rôle de l'État dans le développement urbain et la production de logement (Habitat I, 1976; Habitat II, 1996). Comme dans l'économie, cette reconfiguration consiste, dans le secteur du logement, à limiter la fonction de l'État à une instance de coordination des acteurs (BM, 1981;1987; 1990; PNLH, 2013). En effet, l'intervention ne vise plus à essayer de résoudre les problèmes de logement, mais à faciliter la participation d'acteurs dans le processus de production de logement. Comme nous l'avons mentionné dans le chapitre précédent, les différents projets de logement reflètent ces principales lignes directrices.

Par ailleurs, les effets dévastateurs du séisme du 12 janvier 2010 sur les infrastructures urbaines et le logement n'amènent pas à un changement de ces politiques. Comme l'atteste l'orientation des

projets d'Expo-Habitat, 400/100 et Village Lumane Casimir, la logique néolibérale y demeure dominante. De plus, ces politiques sont codifiées dans les dispositifs de la politique nationale de logement et de l'habitat (PNLH), adoptés formellement en 2013 (PLNH, 2013). Rappelons à titre indicatif que la PNLH (2013) est l'œuvre d'une nouvelle agence de l'État appelée unité de construction et de bâtiments publics (UCLBP). Dans le cadre d'une coopération avec plusieurs agences multilatérales, dont l'ONU-Habitat et la Banque mondiale, UCLBP codifie la politique nationale de logement et de l'habitat. Voici ce que souligne la PNLH dans le domaine du logement,

Dans le modèle de financement proposé, les ménages et le secteur privé joueront un rôle central et le gouvernement jouera un rôle d'appui pour:

- fournir des orientations afin de s'assurer que les financements disponibles soient utilisés de manière efficace et efficiente;
- aider à la mobilisation du financement public et privé;
- promouvoir la mise sur pied de structures d'appui devant renforcer ou compléter les structures existantes ou autres organes déconcentrés de l'État (PNLH, 2013, p 24).

Conformément aux recommandations des agences multilatérales, dont ONU-Habitat et la Banque mondiale, la PNLH prévoit que les acteurs privés sont appelés à jouer un rôle de premier plan dans le financement du logement. L'intervention publique se circonscrit à une tâche d'appui aux mécanismes de production de logement. Elle joue donc un rôle secondaire dans le financement et la production. Toutefois, elle sert à l'animation de partenariats entre les acteurs publics et privés pour le développement du secteur du logement. Cela correspond à ce que Stone (1989) considère comme étant la capacité à coordonner, à négocier avec plusieurs groupes d'acteurs.

Entérinant formellement le retrait de l'État, la PNLH poursuit le processus de privatisation du secteur du logement, consistant à renforcer le financement privé dans la production de logement. À cet effet, l'État haïtien crée un ensemble d'outils institutionnels dans l'objectif de développer le marché privé formel de logement (EPPLS, 2015; PLNH, 2013). L'intervention publique s'inscrit dans un objectif de faciliter la participation de plusieurs acteurs dans le domaine du logement. De ce fait, elle cherche à ordonner le marché résidentiel en créant un ensemble de mécanismes réglementaires, dont le code national du bâtiment d'Haïti, la stratégie de communication pour une meilleure construction des logements. Ce cadre réglementaire est axé sur de nouvelles dispositions

encourageant les investissements privés dans l'immobilier par le truchement des avantages fiscaux (PNLH, 2013). En plus de ces mécanismes, l'adoption de l'arrêté du 23 juillet 2013 constitue un moyen visant à stimuler les investissements privés dans le secteur résidentiel (EPPLS, 2015). Cet arrêté permet d'offrir des avantages fiscaux aux initiatives d'investissements privés dans l'immobilier (PNLH, 2013, p 9).

En outre, conformément à l'objectif de développement du marché de logement, l'intervention de l'État vise à réaménager le secteur de l'immobilier résidentiel. De ce fait, elle cherche à diversifier les sources de financement, à encourager l'épargne et les investissements privés et à regrouper des appuis financiers et techniques aux partenaires (PNLH, 2013). Loin d'être un élément anodin, l'orientation néolibérale se trouvant au cœur des projets de logement au cours des trois dernières décennies répond à une vision politique. Comme le soutient le premier ministre en 2013,

La PNLH 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 (PNLH, 2013, p 3).

Cela sous-entend que tous les paliers de l'État se trouvent impliqués dans le nouveau cadre de gouvernance. Ils poursuivent l'objectif de renforcement de la privatisation dans le secteur du logement. Il s'avère intéressant de souligner que cette tendance n'est pas propre à l'AMP. Dans une recherche sur la ville de Mexico, Reyes (2020) met en lumière l'implication des différents paliers de l'État dans le processus de marchandisation du logement. D'autres études rapportent le cas de plusieurs villes africaines, dont celle de Maputo au Mozambique (Soederberg, 2014; Migozzi, 2020; Jorge, 2020). À cet effet, Jorge (2020) souligne un long processus de réforme visant à accentuer la privatisation de la production du secteur du logement. Il s'étend de la réforme foncière au plan d'urbanisme.

9.2.1 Des projets du logement social au renforcement du marché du logement informel

Après le séisme de 2010 à l'AMP, la question du logement devient désormais un enjeu d'urgence humanitaire. Toutefois, l'analyse des projets de logements d'intérêt social révèle que l'accent est surtout mis sur le renforcement des mécanismes de marchandisation des unités de logement,

l'attraction du capital bancaire et la privatisation du processus de production²⁴¹. La catastrophe sert d'opportunité pour donner une nouvelle impulsion à la rationalité marchande dans le secteur du logement à l'AMP. Cela rejoint les conclusions de plusieurs études sur les aménagements post-catastrophes (Whiteall et Johnson, 2011; Brand et Baxter, 2020). Une lecture attentive de cette littérature permet de voir la continuité de ce modèle de production urbaine en dépit des contextes de crises. Elle permet de confirmer la thèse du capitalisme de choc selon laquelle les contextes de crises aiguës et de catastrophes sont souvent considérés comme un moment optimal pour imposer des réformes néolibérales impopulaires (Klein, 2007). Comme l'exemple des études sur les villes nord-américaines, le cas de Port-au-Prince illustre plutôt l'idée d'une poursuite ininterrompue des politiques néolibérales.

Après le tremblement de terre de 2010, les projets de logement des gouvernements successifs semblent répondre à cette grille d'analyse dans la mesure où ils s'inscrivent non seulement dans un processus de renforcement du marché formel de logement, mais également à l'institutionnalisation de la logique marchande dans le secteur du logement. En guise d'illustration, le projet Expo-Habitat sert de vitrine pour les firmes internationales et locales de construction pour la conquête du marché du logement. Parallèlement, il s'appuie sur le programme de crédit bancaire à longue durée pour la construction de logement. Suivant l'orientation du programme, l'hypothèque à moyen et long terme devient un moyen pour accéder au logement.

Loin d'être une action isolée, l'orientation marchande du logement trouve une assise institutionnelle avec l'adoption de la PNLH en 2013. Dans son objectif, l'État vise à rendre le secteur du logement dynamique pour la santé de l'économie nationale (PNLH, 2013). La production de logement répond à une visée essentiellement économique. Plusieurs études sur les manifestations du référentiel néolibéral dans le secteur du logement en milieu urbain identifient une articulation du développement de l'immobilier résidentiel avec la croissance économique dans de nombreuses villes du Sud global (Dias, 2015; Shimbo, 2014). Le renforcement du capital privé dans la production du logement se justifie par le besoin de stimuler la croissance économique. Dans le Sud global, le cas du Brésil est emblématique de cette orientation dans la mesure où son

²⁴¹ L'analyse des objectifs des projets de logement de Village Casimir, 400/100, Expo-Habitat montre que les acteurs publics et internationaux cherchent à dynamiser le marché formel du logement en facilitant des investissements bancaires dans le secteur du logement. Ces objectifs sont codifiés dans la politique nationale de logement et de l'habitat adoptée en 2013.

programme d'accélération de la croissance (PAC) repose en grande partie sur l'urbanisation des taudis. Elle se caractérise par l'intégration d'une part importante des catégories pauvres de la population urbaine au crédit au logement (Shimbo, 2014, Dias, 2015). En rendant attractif la production du logement social au capital privé, le pouvoir fédéral et les pouvoirs locaux gardent un rythme de production de logement atteignant plus d'un million d'unités de logement par an au cours de la décennie 2000 (Shimbo, 2014, Dias, 2015). D'autres études sur le secteur du logement dans les villes de l'Amérique latine montrent que les villes mexicaines sont pionnières dans cette logique de marchandisation du logement social (Leyer, 2015; Molyneux, 2008, Davis et Duren, 2016; Birn et al. 2016; Reyes, 2020).

Par ailleurs, comme le font remarquer certains travaux sur le régime urbain dans les villes du Sud global, dont Bae et Sellers (2007) et Harding (1994), le régime urbain est fonction des contextes structurels et des conditions socioéconomiques de chaque pays. Cela sous-entend que la spatialisation du référentiel néolibéral est intimement liée à la réalité institutionnelle de chaque ville. Alors que, dans le cas d'Haïti, les projets de logements sont axés sur les mêmes principes de marchandisation, de privatisation de la production que nous retrouvons dans le développement de l'immobilier résidentiel dans les villes brésiliennes et mexicaines, le développement urbain dans l'agglomération de Port-au-Prince prend des formes spécifiques, marquées en grande partie par un renforcement de la production informelle du paysage urbain (Goulet, 2006; Louis, 2009; Etienne, 2018; Prince, 2021).

L'analyse des projets de logement des années 1990 et 2000 met en lumière l'important apport du secteur informel dans l'augmentation de la tache urbaine. L'expérience des projets de logement implémentés après le séisme ne réduit pas l'emprise des acteurs de l'auto-construction dans le développement résidentiel. Au contraire, les projets de logement développés dans le cadre de partenariat public-privé s'informalisent progressivement. Comme dans le cas des expériences des décennies 1990 et 2000, les acteurs de l'autoconstruction prennent l'initiative d'adapter les logements en fonction des besoins des ménages à faible revenu²⁴². Cette pratique s'observe également dans le cas des projets implémentés après le tremblement de terre. Le projet Expo-

²⁴² Cette adaptation fait l'objet de théorisation dans plusieurs travaux dont Bazabas (1997); Dominique-Beauvoir (1994)

Habitat, constituant le premier projet de logement post-séisme, tombe rapidement en déshérence²⁴³. Le coût des modèles de logement se révèle trop élevé par rapport au niveau de revenu de la majorité des ménages. La création du programme de crédit bancaire n'entraîne pas une augmentation de la production sur le marché formel de logement. Les mécanismes institutionnels de privatisation de la production de l'immobilier tardent encore à propulser le développement résidentiel, comme dans le cas du Brésil et du Mexique. Comme avant le séisme, la demande sociale de logement est comblée par le secteur informel de production de logement. Plusieurs études empiriques, dont Goulet (2006), Etienne (2018), Louis (2009) et Prince (2021) ont documenté l'important développement du secteur informel du logement à l'AMP. Les acteurs de l'auto-construction en particulier, et du secteur informel en général, continuent à jouer un rôle de premier plan dans la production de l'environnement urbain (Goulet, 2006; Louis, 2009). Certes, l'apport de l'informel dans le secteur du logement ne constitue pas une spécificité de l'urbain de la région de Port-au-Prince. Le paysage urbain d'autres villes du Sud global se caractérise également par d'importants espaces de quartiers informels (Perlman, 2003; Murray et Clapham (2015). C'est le cas des villes brésiliennes ou des villes mexicaines par exemple, mais l'emprise de l'informel est moins importante dans l'augmentation de la tache urbaine que dans la région de Port-au-Prince. Selon les travaux de Murray et Clapham (2015), les acteurs du marché informel représentent moins de 40% de la production de logement dans le paysage urbain de l'Amérique latine. Le tableau ci-dessous permet de voir l'évolution de l'extension des quartiers informels dans le paysage urbain dans plusieurs des pays d'Amérique latine et des Caraïbes.

²⁴³ Le Nouvelliste. 2013. Martelly et Clinton ont-ils oublié Expo-Habitat? *Le Nouvelliste*, 7 février. <https://lenouvelliste.com/article/113301/martelly-et-clinton-ont-ils-oublie-expo-habitat>

Le Nouvelliste. 2011. Conférence internationale sur la question internationale de l'Habitat en Haïti. *Le Nouvelliste*, 30 janvier. <https://lenouvelliste.com/article/88454/conference-internationale-sur-la-question-de-lhabitat-en-haiti>

Tableau 9.2 : Population urbaine dans les quartiers informels en Amérique latine

Pays/%	1990	1995	2000	2005	2007	2009	2012
Argentine	30.5	31.7	32.9	26.2	23.5	20.8	-
Brésil	36.7	34.1	31.5	29.0	28.0	26.9	-
Chili	-	-	-	9.2	-	-	7.1
Colombie	31.2	26.8	22.3	17.9	16.1	14.3	-
Amérique latine et caraïbe	33.7	-	29.2	-	-	23.5	-

Source : (Murray et Clapham, 2015)

Le tableau ne dispose pas de données exhaustives disponibles pour toute la période considérée. En dépit de ce manque, il permet de voir que l'extension des quartiers informels tend à diminuer de 1990 à 2009. Rappelons également que la périodisation correspond à la seconde vague de mise en œuvre des politiques axées sur le référentiel néolibéral (Murray et Clapham, 2015; Dias, 2015; Shimbo, 2014). L'intégration des pauvres urbains dans le crédit logement devient une orientation dominante des politiques de logement. En effet, celle-ci semble contribuer à ralentir sinon diminuer le développement des logements informels dans le paysage urbain de l'Amérique latine (Murray et Clapham, 2015; Dias, 2015; Shimbo, 2014). Dans le cas du Brésil, les logements informels représentent environ 36,7% en 1990, ils atteignent seulement 26,9% en 2009. Cette tendance à la baisse est observable aussi bien dans le cas de la Colombie que de l'Argentine.

9.2.2 Renforcement des pratiques d'auto-construction après 2010

Dans le cas de la région de Port-au-Prince, les données quantitatives sur l'extension des quartiers ne sont pas facilement accessibles. Mais l'analyse des données documentaires et empiriques permet d'identifier une tendance contraire aux villes de l'Amérique latine (Dominique-Beauvoir, 1994; Goulet, 2006; Bazabas, 1997; Petter et Labbé, 2018; Petter et al. 2020; Prince, 2021). La production des logements informels augmente de façon exponentielle. Comme le constate Goulet (2006), le

marché informel domine à plus de 70% la production de logement. Cette emprise de l'informel dans la production urbaine amène Louis (2009) à considérer Port-au-Prince comme étant une capitale de la marginalité.

De surcroît, le cas de Port-au-Prince nous permet de voir que c'est en prenant la mesure de l'interaction à la fois des forces du capital, des mécanismes de marchandisation et de la constance des acteurs marginaux à intervenir dans la production du paysage urbain que nous pouvons remonter aux sources du développement urbain. En effet, cette équation révèle que les acteurs de l'auto-construction se retrouvent au premier plan du développement urbain. Comme le reconnaissent plusieurs travaux, dont ceux de Goulet (2006) et de Prince (2021), l'urbanisation informelle est largement dominante dans la région de Port-au-Prince. Cette complexité de l'urbain n'est pas propre à la région de Port-au-Prince, mais elle se développe à une échelle différente des villes du Sud global des pays émergents comme le Brésil, le Mexique, l'Argentine où le capital bancaire et financier influence sensiblement la production de l'immobilier en général et du logement social en particulier (Murray et Clapham, 2015; Dias, 2015; Shimbo, 2014).

Dans le cas de Port-au-Prince, l'interaction entre les forces du capital et les acteurs marginaux (pauvres urbains) entraînent un développement urbain spécifique. En effet, la rationalité marchande imprime faiblement sa forme au paysage urbain (Goulet, 2006; Louis, 2009; Prince, 2021; Petter et Labbé, 2018). En dépit de l'établissement des mécanismes institutionnels de privatisation, le secteur du logement demeure dominé par ce que Bayat (2000) appelle, dans le contexte des villes au Moyen-Orient, l'empiétement silencieux. Dans l'agglomération de Port-au-Prince, cet empiétement est, certes, silencieux, progressif, mais il est visible et imposant. Il s'étend même dans les projets de logement public de l'État et des agences internationales. C'est le cas du projet Expo-Habitat qui s'informalise. Les modèles de logement des firmes de construction locales et internationales deviennent progressivement propriété de fait d'acteurs marginaux de la ville²⁴⁴. Ces derniers se les approprient, les adaptent au besoin d'hébergement des ménages à faible revenu.

La tendance à l'*informalisation* affecte également les projets 400/100 et Village Lumane Casimir²⁴⁵. Une part importante des unités vacantes sont occupées de fait par des acteurs de

²⁴⁴ Le nouvelliste. 2014. Questionnements sur les projets de logements de la reconstruction. *Le nouvelliste*, 8 janvier. <https://lenouvelliste.com/article/126039/questionnements-sur-les-projets-de-logements-de-la-reconstruction>

²⁴⁵ Ibid.

l'autoconstruction et des rentiers du secteur informel de l'immobilier²⁴⁶. En les réaménageant, les squatteurs sous-louent les unités à des ménages à faible revenu en quête de logements adaptés à leurs conditions socio-économiques précaires. Les modalités managériales de paiement strict élaborées par l'agence publique sont remplacées par des mécanismes de paiement flexible conformément à la réalité du marché informel du logement. Le montant du loyer varie désormais en fonction d'un locataire à un autre²⁴⁷.

Par ailleurs, les services manquants sont progressivement ajoutés par les locataires. Comme dans les quartiers anciens auto-construits, les projets de logement sont transformés au jour le jour par les résidents (Goulet, 2006; Petter et Labbé, 2018; Prince, 2021). Les terrains vacants ont fait l'objet de nouvelles constructions d'unités de logement. Répondant à la demande de nouveaux appartements, les acteurs de l'autoconstruction procèdent à la densification des lieux. Selon le journal en ligne Alterpresse (2011), la prise en charge des logements publics par les acteurs de l'autoconstruction ne commence pas avec les projets de logement post-séisme en soulignant qu'

En fait, Haïti a sa propre agence de logement social : l'Entreprise Publique de Promotion de Logements Sociaux ou l'EPPLS. Avant le séisme, elle était responsable de construire et superviser les projets domiciliaires, mais la plupart ont échappé à son contrôle. Les résidents paient rarement le loyer à l'État et dans plusieurs cas, l'EPPLS ne sait même pas qui occupe les logements²⁴⁸.

Les projets post-séismes, dont l'Expo-Habitat et 400/100 tombent sous le contrôle des acteurs de l'autoconstruction et des rentiers du secteur informel. Occupée de fait, l'agence publique perd progressivement leur contrôle. Le constat du quotidien Le Nouvelliste (2014) témoigne de l'emprise des acteurs de l'informel sur les logements publics.

²⁴⁶ Ibid.

²⁴⁷ Les critères de paiement du loyer et de l'hypothèque qui sont prédéfinis par l'agence publique de logement sont supplantés par des pratiques informelles de négociation du foncier et de location du logement. Pour de plus amples précisions, voir les documents qui suivent : Alterpresse. 2011. Haïti-reconstruction : déficit de leadership. *Alterpresse*, 6 septembre. <https://www.alterpresse.org/spip.php?article11500>

Alterpresse. 2014. Haïti/séisme :4ans : à quoi servent les projets de logement? *Alterpresse*, 9 janvier. <https://www.alterpresse.org/spip.php?article15763>

²⁴⁸ Alterpresse. 2011. Haïti-reconstruction : déficit de leadership. *Alterpresse*, 6 septembre. <https://www.alterpresse.org/spip.php?article11500>

Sur le terrain, les habitants vivent tant bien que mal dans leur domicile. Ils changent les portes et fenêtres, ajoutent des barrières en fer forgé ou érigent des clôtures. En face d'une maison en phase d'agrandissement, des journalistes ont rencontré Jules Jamlee, assis sur une chaise délabrée, entouré de quelques voisins. Comme eux, il est catégorique et confie qu'il ne va pas lâcher prise²⁴⁹.

La prise en charge ne se limite pas à la gestion des unités et la récupération des loyers. Elle s'étend aussi au contrôle du foncier. Dans les quartiers auto construits, l'organisation de l'espace est redéfinie au jour le jour conformément au besoin des habitants. Dans le cas des projets publics post-séisme, la rationalité du foncier qui a été définie clairement au départ se transforme en une dynamique spatiale nouvelle où la flexibilité, la fragmentation et la marginalisation deviennent le centre de l'organisation de l'urbain (Robinson et Roy, 2016). En répondant à la théorie de l'urbanisation de Scott et Storper (2015), Robinson et Roy (2016) nous rappellent qu'il n'existe pas un seul modèle d'urbanisation. L'expérience du processus de l'informalisation des logements sociaux post-séismes de la région de Port-au-Prince témoigne de l'importance de l'agentivité des pauvres urbains dans la croissance de la tache urbaine. Elle jette aussi un éclairage sur la complexité du développement résidentiel dans les villes du Sud global qui ne constitue pas une réalité homogène. Dans le cas de l'agglomération de Port-au-Prince, l'interaction continue entre les forces du capital et les acteurs marginaux (pauvres urbains) laisse une empreinte dans le paysage urbain dans laquelle le dynamisme des acteurs marginaux de la ville est très important.

Cette domination des acteurs marginaux a fait l'objet de plusieurs études au cours des trois dernières décennies (Prince, 2021; Goulet, 2006; Lamaute-Brisson, 2015). En dépit de la répétition, il s'avère intéressant de restituer le postulat sous-jacent à ces études. Comme nous l'avons identifié dans la section précédente, leur grille de lecture met en lumière une absence d'aménagement du territoire et de politiques de logement, puisqu'elle ne trouve pas de relation de correspondance entre les plans d'aménagement et les éléments de politiques du logement par rapport à l'évolution de la tache urbaine (Prince, 2021; Lamaute-Brisson, 2015). Partant de l'hypothèse que le développement urbain relève strictement de l'action des acteurs institutionnels, dont l'État, ces études ne prennent pas en compte la complexité de l'interaction de plusieurs acteurs dans

²⁴⁹ Le Nouvelliste 8 janvier 2014, Questionnement sur les projets de logement de la reconstruction. Via <https://lenouvelliste.com/article/126039/questionnements-sur-les-projets-de-logements-de-la-reconstruction>

l'évolution de la tache urbaine. De ce fait, le dynamisme des pauvres urbains dans la production urbaine est considéré comme la négation de plans d'aménagement et des politiques du logement.

9.2.3 Une pluralité d'acteurs dans la production du logement

Dans le cadre de notre travail, l'articulation des théories de régime urbain, du référentiel néolibéral, des études postcoloniales de l'informel en milieu urbain permettent non seulement d'explorer l'interaction de plusieurs acteurs dans la production urbaine, mais également de voir dans quelle mesure le cas de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince donne à voir un régime urbain spécifique dans le domaine du logement. Comme l'analyse des projets de logements implémentés depuis les trois dernières décennies le laisse penser, celui-ci se caractérise par une présence importante des pauvres urbains dans l'évolution de la tache urbaine. Loin d'être un signe de négation des politiques, il relève de la nature de l'interaction de l'action des pauvres urbains par rapport aux forces du capital. Certes, les politiques du logement axées sur le renforcement de la privatisation, de la marchandisation des services urbains sont menées au niveau institutionnel de manière ininterrompue (EPPLS, 2015; PNLH, 2013). Elles prennent plusieurs formes, dont la codification des politiques du logement, l'implémentation de programmes de logements, la création de programmes de crédit bancaire à court et à long terme, etc.²⁵⁰ Elles se heurtent cependant à des conditions socio-économiques où les forces du capital régissent l'espace urbain au niveau macro sans qu'il y ait une grande intégration de la population urbaine dans l'économie formelle. Dans une étude sur l'effet du référentiel néolibéral dans les villes du Sud global, Aalbers (2017) met en lumière comment les mesures de restructuration néolibérale imposées par les institutions financières de Bretton Woods donnent lieu à une forme de financiarisation de l'urbain en général et du logement en particulier. Dans le cas de Port-au-Prince, cette « financiarisation » se traduit globalement par une réduction au minimum de l'intervention publique dans le secteur du logement. Pour atteindre des objectifs financiers spécifiques dont la baisse de l'inflation, la stabilisation de l'économie, les investissements publics dans le logement sont réduits, voire dans certains cas supprimés (Banque mondiale, 1987; 1990; EERP, 1995). En lieu et place, la coordination des acteurs devient la principale instance procédant à la production des services. Comme nous l'avons

²⁵⁰ Pour de plus amples informations sur le sujet, voir les documents suivants : EPPLS (2015); PNLH (2013).

noté dans les rapports des décennies 1980 et 1990 de la Banque mondiale, cet élément est également présent dans les documents orientant les politiques du logement et les programmes de développement urbain au cours des années 2000. C'est en ce sens que dans le prolongement du Cadre de Coopération Intérimaire (CCI) en 2004, le rapport Collier recommande qu'« il faudra, pour réussir, susciter la confiance d'un ensemble d'acteurs et coordonner leur action, sous la houlette d'un organisme qui aura été désigné à cette fin (Collier 2009, p 15)».

Par rapport au déficit des services sociaux de base, dont ceux du logement, Collier propose de renforcer le partenariat public-privé et l'intervention des ONG. Ce faisant, l'État parvient à mieux contrôler la fourniture des services sociaux par le secteur privé et les ONG en créant une structure de coordination. Plus loin, Collier (2009, p 16) souligne que

L'État pourrait s'impliquer davantage et contrôler de plus près les services fournis par les ONG et le privé. Le modèle à suivre pourrait être la création d'un office indépendant chargé des services sociaux, à savoir un organisme public quasi indépendant qui coordonnerait et cofinancerait les services fournis par les ONG et le privé.

Comme dans le cas des rapports de la Banque mondiale des années 1980 et 1990, le rapport de Collier (2009) met l'accent sur le partenariat pour non seulement produire les services urbains, mais également pour stimuler les relations de marché dans le développement urbain. La coordination des acteurs publics, privés et des ONG a désormais pour objectif de fournir les services urbains (Collier, 2009).

Parallèlement, l'économie urbaine est axée sur le maintien d'une main-d'œuvre à faible coût qui est entretenu par un environnement social marqué par un chômage massif. Cela contribue au faible développement du marché privé formel du logement dans un contexte social dominé par des ménages à faible revenu²⁵¹.

Dans les faits, la production de logement est reléguée aux marginaux de la ville, au point que même les initiatives des acteurs institutionnels s'informalisent et intègrent l'environnement informel de l'urbain. Le cas du projet de logements 16/6 s'inscrit dans cette logique où les partenariats des acteurs publics et des acteurs internationaux participent au renforcement des quartiers d'extension d'habitats informels. En effet, comme nous l'avons analysé dans la section précédente, ce projet

²⁵¹ Plusieurs études, dont celles de (Goulet 2006); Louis (2009); Prince (2021) ont abordé la place des quartiers d'habitats informels dans l'augmentation de la tache urbaine dans l'agglomération de Port-au-Prince.

prévoit de loger plusieurs milliers de sans-abris par l'entremise d'une subvention pour le loyer non renouvelable. La subvention est calculée en fonction du coût du loyer sur le marché informel du logement. Le bénéficiaire se trouve dans l'obligation de trouver une maison en location dans les espaces d'habitats précaires et informels où le coût du loyer est relativement bas.

En outre, le projet permet également la réhabilitation des logements dans ces milieux de vie pour dynamiser l'insertion des sans-abris²⁵². Cela sous-entend que les acteurs publics et internationaux subventionnent la réparation des habitats endommagés dans ces quartiers. Cette pratique s'accorde à une longue tradition d'intervention de la Banque mondiale dans l'espace urbain dans le Sud global, consistant à aider à améliorer les logements dans les quartiers informels (Banque mondiale, 1972, 1981; Osmont, 1995). Conformément à l'agenda de retrait de l'État dans la production de logements sociaux, ce type d'intervention sert à entretenir une hiérarchisation du marché du logement dans l'environnement urbain, dans laquelle les pauvres urbains auto construisent leur logement de faible qualité dans l'informel, les ménages à haut revenu accèdent au logement de bonne qualité dans le marché formel²⁵³.

À la différence de la thèse qui préconise l'absence de politiques de logements eu égard au développement exponentiel des quartiers d'extension d'habitats informels, il s'avère intéressant de voir comment ce modèle urbain traduit un aspect particulier du référentiel néolibéral. Celui-ci est différent des villes du Sud global des pays émergents, dont le Mexique et le Brésil par exemple, où la tendance dominante tend vers une formalisation progressive des espaces d'habitats informels par le biais de l'inclusion des pauvres urbains dans le crédit du logement²⁵⁴. Il est également loin des initiatives des grands projets urbains axés sur l'expropriation des quartiers précaires des pays émergents de l'Asie où la priorité est accordée l'attraction des investissements étrangers (Chen et Shin, 2019).

²⁵² L'approche consistant à subventionner la réparation des logements dans les quartiers d'habitats fait partie des mécanismes d'intervention de la banque mondiale dans les villes du Sud global. À Port-au-Prince, ces modes d'intervention deviennent dominants à partir des années 80 lorsque l'État se désengage dans le secteur du logement au profit d'autres acteurs. Pour approfondir le sujet, les documents suivants : EPPLS (2015); Banque mondiale (1981, 1987); ONU-Habitat (1996)

²⁵³ Ibid.

²⁵⁴ Cette formalisation porte le nom d'urbanisation des taudis dans plusieurs projets implémentés au Brésil au cours de la décennie 2000 et au début des années 2010 (Dias, 2015; Shimbo, 2014). Ce processus de formalisation est très important également dans d'autres villes des pays de l'Amérique latine dont des villes mexicaines, chiliennes (Mankkonen, 2017; Reyes, 2020).

Le cas de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince montre que ces modèles ne sont pas l'unique forme de manifestation du procès néolibéral dans le logement dans le Sud global. Puisqu'il donne à voir une dynamique différente consistant à « informaliser » les logements formels construits dans le cadre du renforcement de la marchandisation et de la privatisation du logement. Cela dit, les initiatives publiques de développement du marché de l'habitat s'incorporent, paradoxalement, dans le processus de production d'espaces précaires et informels. Le projet de logement Expo-Habitat constitue un bon exemple dans la mesure où il tend vers le développement du marché formel du logement par le moyen du crédit bancaire. Dans les faits, il devient progressivement un espace approprié et géré par les acteurs de l'auto-construction. Loin d'être un cas marginal, les projets de logements 400/100 et Village Casimir suivent la même trajectoire. Ils se transforment également en de nouveaux espaces « informels » où les habitants et les rentiers du marché informel participent à la recomposition de ces logements.

Par ailleurs, cette tendance se révèle encore plus dans le cas de la « ville nouvelle de Canaan » qui constitue le principal symbole de la reconstruction post-séisme.²⁵⁵ En effet, Canaan ne fait pas partie de notre échantillon de projet de logement dans le cadre de notre enquête, mais, comme presque l'ensemble des initiatives de logement post-séisme, il est important de souligner comment il illustre à une plus grande échelle l'extension des quartiers informels avec l'apport des acteurs publics et des acteurs internationaux²⁵⁶. Depuis la fin des années 1990, le site où se situe le quartier Canaan se trouve au cœur d'un projet de développement urbain dans le cadre d'un partenariat de la firme privée NABATEC avec des acteurs publics et des acteurs internationaux²⁵⁷. Connu sous le nom de « Habitat Haïti 2004 », ce projet initié par le secteur privé prévoit, entre autres, la construction de plusieurs centaines d'habitats à côté des équipements industriels, des

²⁵⁵ Cette reconstruction se caractérise essentiellement par un vaste développement d'habitats auto-construits dans la zone Nord de Port-au-Prince. Pour approfondir le sujet, voir les travaux suivants : Petter et al. (2020); Prince (2021).

²⁵⁶ Le Nouvelliste. 2010. Coup de semonce au projet NABATEC S.A. *Le Nouvelliste*, 27 août. <https://lenouvelliste.com/article/83929/coup-de-semonce-au-projet-de-la-nabatec-sa>

²⁵⁷ Nouvelliste. 2010. Habitat Haïti 2004, un modèle pragmatique pour le Port-au-Prince de demain. *Nouvelliste*, 27 août. <https://lenouvelliste.com/article/82935/habitat-haiti-2004-un-modele-pragmatique-pour-le-port-au-prince-de-demain>

infrastructures de services et de loisirs²⁵⁸. En attente de l'implémentation du projet, le site de Canaan est déclaré d'utilité publique en avril 2010 par l'État et est désigné comme un espace d'accueil des sans-abris du tremblement de terre (Le Moniteur, 2010). Sans planification de l'espace au préalable, les acteurs publics et internationaux ont facilité l'installation des sans-abris à travers des camps d'infortune²⁵⁹. Livrés à eux-mêmes, les habitants ont progressivement auto-construits leur logement tout en aménageant le site. En moins de cinq (5) ans, le site de Canaan figure parmi les plus grands quartiers informels de l'agglomération de Port-au-Prince où s'établit une population de plus 225 000 habitants²⁶⁰. Le projet de relogement aboutit à une vaste urbanisation du secteur où l'auto-construction constitue la modalité dominante de production de l'espace. À cet effet, comme dans le cas des autres projets de logement post-séisme, l'initiative des acteurs publics et internationaux dans la zone de Canaan contribue au développement des habitats informels.

Conclusion

Ce chapitre a poursuivi l'analyse des projets de logement après le tremblement de 2010. Il a mis en relation l'aggravation de la crise du logement occasionné par l'effondrement des infrastructures urbaines et la poursuite de l'approche néolibérale de production urbaine. En outre, il a mis en lumière dans quelle mesure l'importance des destructions constitue un indicateur de l'effet de l'application du référentiel néolibéral pendant plusieurs décennies. En effet, l'analyse des projets Expo-Habitat, 400/100, 16/6 et Lumane Casimir a montré une continuité dans l'orientation néolibérale de la reconstruction de la ville et de l'immobilier résidentiel. La logique partenariale se

²⁵⁸ Lenoir, Astrid (2022). « Au croisement des temporalités et des processus post-catastrophe : Canaan et le camp Corail », *Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère*. Consulté le 24 décembre 2022. URL: <http://journals.openedition.org/craup/11128> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/craup.11128>

²⁵⁹ La création des camps à Canaan a été l'œuvre en grande partie des institutions caritatives après la publication du décret du gouvernement haïtien le 19 avril 2010. Pour approfondir le sujet, voir les documents suivants : <https://canada-haiti.ca/sites/default/files/Solidarit%C3%A9s%20International%20rapport%20mars%202012.pdf> <https://journals.openedition.org/craup/11128> <https://canada-haiti.ca/content/outourcing-haiti-how-disaster-relief-became-disaster-it>

²⁶⁰ Alterpresse. 2012. Haïti-séisme 2 ans : Le camp de Canaan, terre promise ou misère dans un désert. *Alterpresse*, 12 janvier. <https://www.alterpresse.org/spip.php?article12199>

renforce tant dans la conception, la mise en œuvre des projets que la gouvernance du pays comme le montre la création de la CIRH. Dans les différents projets, l'objectif de renforcement de la logique de marché formel du logement devient une constante comme l'illustrent les projets Expo-Habitat ou 400/100. Il en est de même du ciblage de populations devant accéder aux logements. Avec le soutien des agences internationales, l'État se sert des projets pour renforcer un marché de logements axés sur le crédit hypothécaire comme dans le cas du projet de financement immobilier résidentiel « *Kay pa m* ». Par ailleurs, les projets post-séismes se caractérisent également par un nouvel élément du référentiel néolibéral puisqu'ils mettent de l'avant, comme dans le cas du projet 16/6, l'aide à la personne. La dimension collective est mise de côté au profit d'une approche individualiste de l'accès au logement. En outre, ce chapitre a également montré que les projets de logements post-séismes cherchent à rendre la main-d'œuvre disponible dans les zones franches et usines de sous-traitance. C'est le cas par exemple du projet Lumane Casimir où la production des unités s'incorpore à de nouveaux programmes d'extension de zones franches et d'usines de sous-traitance.

Par ailleurs, le chapitre a souligné que les projets post-séismes se développent non seulement dans le cadre de partenariats fragiles, mais ils se transforment tous en de nouveaux quartiers précaires. À la différence des villes du Brésil ou du Mexique, l'expérience des partenariats public-privé à l'AMP ne parvient pas à attirer le capital privé. Elle a également du mal à dynamiser le marché formel de construction de l'immobilier résidentiel.

CHAPITRE 10 : MARCHÉ DU LOGEMENT À L'AIRE MÉTROPOLITAINE DE PORT-AU-PRINCE

Le chapitre précédent a traité de la consolidation du référentiel néolibéral dans l'aménagement urbain et dans les politiques de logement de l'AMP à la suite du tremblement de terre de 2010. Les résultats de l'analyse des données collectées jusqu'ici montrent que le processus d'informalisation de l'environnement urbain de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince constitue une constante au cours de notre période d'étude (1994-2014). Les projets implémentés par les acteurs publics en concertation avec les institutions internationales n'y échappant pas. Le présent chapitre portera sur le marché formel du logement. À l'aide des données collectées tout au long de notre enquête, nous allons aborder les caractéristiques du marché du logement. Ce faisant, nous présenterons également le niveau d'implication des acteurs institutionnels du secteur du logement dans le processus de développement du territoire.

10.1 Le secteur privé formel dans le marché du logement

L'analyse des données documentaires permet de voir que, dans l'écosystème de logement en Haïti, le secteur privé formel est loin d'être un agent de premier plan (Oxfam, 2014; Paul, 2002; Goulet, 2006). En effet, l'interviewé (P16) avance que

Le secteur privé à proprement parler pèse très peu dans la construction de logement. Les besoins résidentiels sont, de fait, comblés par un mécanisme dans lequel les pratiques informelles sont dominantes. Autrement dit, le marché informel de l'immobilier résidentiel est plus dynamique dans la croissance urbaine que les pouvoirs publics et le secteur privé. C'est la réalité de la ville.

Dans une étude sur le marché du logement en Haïti, Oxfam (2014) souligne que le secteur privé formel n'est pas du côté de l'offre, c'est-à-dire, dans la production de stock de nouvelles maisons et des activités de rénovation des anciennes bâtisses. Il ne l'est pas non plus du côté de la demande, dans la mesure où il est très peu présent dans la production des mécanismes de financement hypothécaire pour l'achat de nouvelles maisons, la rénovation, la location ou l'amélioration de

maisons (Oxfam, 2014). Cela sous-entend que l'industrie de la construction ne constitue pas un espace où le secteur privé formel est dominant. Loin d'être un phénomène isolé, cette situation semble constituer une caractéristique fondamentale du marché du logement de l'AMP et du réseau urbain du pays. Par ailleurs, le secteur public ne semble pas jouer non plus un rôle important dans la production des infrastructures et des équipements urbains. Le plan d'urbanisme de Port-au-Prince (1988, p 2) a établi un diagnostic similaire de la situation des infrastructures urbaines de la région en ces termes:

L'absence quasi totale d'un système de drainage opérationnel, l'inadéquation du réseau de distribution et des points d'eau potable, le manque de facilités sanitaires, la faiblesse du système d'éclairage public et du nombre de branchements légaux au réseau électrique faisaient que, avec des densités nettes atteignant 1400 habitants/hectare, environ 65% de la population urbaine de Port-au-Prince vivaient dans des conditions précaires, dont près de 40% dans des conditions infrahumaines [-sic-].

Cet état des lieux fait suite à l'implémentation de plusieurs expériences pilotes de planification urbaine dans plusieurs segments du territoire de la ville. La réhabilitation du quartier de Saint-Martin entre 1970 et 1980 s'inscrit dans cette perspective (Paul, 2002). Plus de 800 logements ont été (re)construits dans le secteur dans le cadre d'une coopération de l'Office Nationale de Logement (ONL) avec le Fonds d'équipements des Nations unies (FENDU). De 1982 à 1986, la réhabilitation s'est étendue à Cité-Soleil, plus particulièrement dans le quartier Drouillard. En remplaçant l'ONL, l'EPPLS a profité de cette coopération pour construire et aménager environ 700 logements dans le secteur. Ces différentes initiatives ont visé l'intégration de populations laborieuses de la zone industrielle et des travailleurs informels dans le marché formel du logement. En partant de la situation des habitants à faible revenu, l'enjeu consiste à trouver le type de logement adapté à leurs situations. Cela amène à l'expérimentation d'une typologie spécifique d'habitats susceptible de répondre à la situation de grande précarité des populations à faible revenu. Cette typologie se compose de « sites et services, parcelles assainies, de logement progressif »²⁶¹. L'enjeu consiste à

²⁶¹ Plan directeur d'urbanisme de Port-au-Prince. Volume 8 de 11, Politique de l'habitat. Septembre 1988

trouver un type de logement à faible coût tout en permettant un certain niveau de recouvrement des investissements.

10.1.1 Problèmes d'accès au marché formel du logement dans une économie d'enclave

La mise en œuvre de ces directives a buté sur un obstacle de taille inhérent au contexte social en Haïti qui résulte de sa fonction dans la division internationale du travail. Haïti a joué pendant le début du 20^e siècle (plus particulièrement durant l'occupation américaine, 1915-1934) le rôle de pourvoyeur de main-d'œuvre à bon marché dans la Caraïbe, notamment en République dominicaine et à Cuba, au profit des grandes compagnies agro-industrielles américaines (Lucien, 2015). Au dernier quart du siècle, il devient non seulement pourvoyeur de main-d'œuvre, mais également un espace de production à faible coût pour les entreprises nord-américaines et d'autres entreprises délocalisées en Haïti (Doura, 2010). Les jalons de cette doctrine se trouvent dans plusieurs documents de planification de développement économique et de l'aménagement du territoire²⁶². Mais il est systématisé plus clairement dans le plan Reagan des années 1980, appelé le « *Caribbean Basin Initiative* » (CBI)²⁶³. Au cours des dernières décennies, d'autres documents reprennent les idées de ce programme dans lequel l'orientation de développement économique du pays repose essentiellement sur le renforcement du secteur privé, la création d'enclaves de zone franche, de sous-traitance et du tourisme (EERP, 1995; CCI, 2004; DSNCRP, 2007; Collier, 2009). En guise d'illustration, les institutions financières internationales (IFI), dont la Banque mondiale, le FMI, conditionnent l'accès au prêt et à l'aide au développement au respect strict d'un ensemble de mesures lorsqu'elles recommandent en 1995 que

The government will need to rapidly establish a second economic policy framework that addresses macroeconomic imbalances and builds private sector confidence in Haiti. The necessary economic policy reforms in the context of the emergency economic recovery

²⁶² Dans le cadre d'une coopération de l'État haïtien et les Nations-Unies, CONADEP a eu pour tâche de définir la planification de développement économique du territoire. Ce document a fait l'objet d'une analyse au 1^{er} chapitre.

²⁶³ Pour plus amples informations sur ce plan, voir les liens : <https://www.trade.gov/country-commercial-guides/haiti-caribbean-basin-initiative-cbi>

*program (EERP) relate to public finances, money and inflation, civil service reform, privatization, and international trade*²⁶⁴.

Dans le même esprit, elles poursuivent en soulignant la nécessité d'établir un dialogue entre les secteurs public et privé pour la restauration de zones franches et des industries de sous-traitance²⁶⁵.

Par ailleurs, comme économie d'enclave de zone franche et de sous-traitance, le coût de la main-d'œuvre doit être tellement faible qu'il devient quasi impossible de concevoir un seuil même minimal de consommation de biens essentiels à la reproduction physique des travailleurs. La consommation des biens essentiels, dont l'accès à un logement, dans le marché formel, constitue un problème auquel les programmes de planification cherchent à trouver une solution. L'expérience des années 1970 et 1980 témoigne de cette difficulté à intégrer les travailleurs du secteur industriel et du secteur informel dans le marché formel de logement. La tentative de leur insertion se solde par des difficultés importantes inhérentes à leur faible revenu. Cette situation qui constitue un obstacle pour les ouvriers de la zone industrielle se révèle encore plus problématique pour la masse des travailleurs du secteur informel. À titre indicatif, le tableau ci-dessous a servi de guide dans la conduite des expériences pilotes visant l'intégration des travailleurs dans le marché formel du logement au cours des années 1970 et 1980. Les données révèlent l'ampleur de l'enjeu de l'intégration au cours de notre période d'étude.

²⁶⁴ Pour plus de détails voir : Emergency Economic recovery Program (1994) à partir du lien suivant : <http://www.hartford-hwp.com/archives/43a/050.html>

²⁶⁵ (Ibid.)

Tableau 10.1 : Les inégalités sociales en Haïti

	Groupe 1	Groupe 2	Groupe 3	Total
Revenus par mois en dollars	<40	40-100	>100	
Population concernée en 1976	415 900	157 600	65 300	638 800
% de la population en 1976	65	25	10	
Population concernée en 1980 (extrapolation)	799 000	192 000	79 000	1 070 000
% de la population en 1980 (extrapolation)	75	18	7	
Surface occupée (en ha)	470	480	660	
Densité moyenne (habitants/ha)	890	330	100	
% du terrain résidentiel occupé	26	30	41	
Espace habité (m²/habitant)	2	6	20	
Consommation d'eau (1/jour/hab.)	14	76	250	
% de la consommation domestique d'eau	18	35	47	
Consommation d'électricité (kWh/mois/habitant)	0,26	3,7	39	
% de la consommation domestique d'électricité	3	18	79	

Sources: (CONADEP, 1976).

Soulignons que ces données historiques constituent un indice qui permet d'expliquer le développement de l'économie d'enclave de sous-traitance et l'aggravation du problème de l'accès au logement. Sans être appliquées à la lettre, elles servent de guide dans les principaux projets de logement implémentés au cours de notre période d'étude (1994-2014). L'enjeu de l'accès aux services urbains, dont le logement, se trouve en contradiction avec le maintien d'une main-d'œuvre à faible coût. Dans le plan de développement de Port-au-Prince, les planificateurs ont procédé à une hiérarchisation des personnes à faible revenu en trois groupes. Les deux premiers sont en

dessous d'un salaire de moins de 100\$ par mois. Si l'on associe les deux premiers groupes ensemble, on atteint plus de 90% de la population urbaine de l'AMP qui se trouve affectée par le problème de logement.

Comme le tableau l'indique, cette population tend à augmenter avec le temps. De 1976 à 1980, l'on a prévu une croissance de 10%, soit de 415 900 personnes à 799 000 en quatre ans. Pour ceux qui ont un salaire de moins de 40\$ par mois, l'on a prévu qu'il n'occupe qu'à peine 2 m² par habitant alors que ceux qui ont un salaire mensuel autour de 40\$ et 100\$ occupent 6 m² par habitant. Dans les deux cas, il n'est pas possible d'octroyer la quantité d'espace recommandé de façon standard à ces populations.

Sa consommation d'énergie représente 0,26% de la population totale de la ville alors qu'elle en constitue près de trois quarts de la population. Il en est de même pour sa consommation d'eau qui atteint à peine 18%. Ce faible niveau de consommation résulte de sa situation de faible revenu.

Ces données de planifications urbaines n'ont pas seulement une valeur d'archive, mais elles témoignent du souci des planificateurs à aménager l'espace urbain conformément à la réalité socio-économique. En prenant comme modèle la situation de dénuement et de privation des pauvres, les planificateurs ont essayé de produire un prototype de logement adapté aux couches les plus pauvres de la ville. Ce faisant, ils ont construit un scénario d'intégration de larges couches de la population de l'AMP dans le marché formel du logement.

10.1.2 Problèmes d'accès et la question des populations à faible revenu

Dans le contexte urbain de l'AMP, l'accès au logement pour une part importante des ouvriers de la zone industrielle et du secteur informel semble un problème insoluble. Dans le cadre de plusieurs programmes de planification, la tentative d'intégration des populations à faible revenu dans le marché formel de logement s'est soldée par un échec dans le cas des programmes des années 1970 et des années 1980 (Paul, 2002; Dominique-Beauvoir, 2012). Cet échec semble traduire la difficulté, sinon l'impossibilité, du marché du logement à intégrer à titre de consommateur certaines couches de la population. Dans le contexte de l'économie de marché, le revenu constitue un moyen par lequel l'on peut accéder aux ressources. L'accès au logement sous-entend que l'on

dispose d'un niveau de revenu suffisant. Dans le cas des travailleurs de la zone industrielle et du secteur informel, le salaire est tellement bas qu'aucun scénario envisagé ne permet de les intégrer dans le marché du logement. Cette donnée est non seulement confirmée dans le cas des projets de logement des trois dernières décennies, mais elle est également validée dans notre enquête de terrain par plusieurs acteurs intervenant dans le secteur du logement. En ce sens, voici ce qu'avance l'interviewé (P18),

Pour moi, il faut faire une différence entre besoin de logement et demande de logement. Dans le pays, il y a un besoin criant de logement. C'est une nécessité naturelle pour un individu de se loger, d'avoir un toit sur sa tête. Au-delà de ce besoin naturel, il n'y a pas moyen de payer un logement sur le marché formel. Les gens n'ont pas accès à un salaire qui leur permet de consommer le service. C'est la réalité de la majorité de la population de Port-au-Prince. S'il y a un besoin réel de logement, il n'y a pas de demande du logement parce que les gens ne sont pas en mesure de payer le logement.

Pour cet interviewé, la demande de logement va de pair avec une capacité de couvrir les frais de location ou d'achat du logement sur le marché. Ce point de vue est validé par l'interviewé (P15) qui soutient que

La question du logement est un problème social. Il n'est pas un phénomène isolé. La majorité de la population de la ville ne dispose pas d'un salaire suffisant qui lui permet de répondre à ses besoins fondamentaux, dont celui d'acheter ou de louer un logement décent. Ce problème ne date pas d'aujourd'hui.

Il est intéressant de mesurer la différence entre demande en logement et besoin en logement. Cette idée pose le problème de l'existence d'un marché formel de l'immobilier résidentiel dans un contexte urbain axé sur l'économie de zone franche et de sous-traitance corrélée à un large secteur informel. De surcroît, l'État réduit au minimum ses investissements dans le secteur du logement social (EPPLS, 2015). Certes, ces facteurs ne constituent pas une particularité du développement urbain de Port-au-Prince et de son environnement périphérique puisqu'ils sont présents dans d'autres villes du Sud global (Shimbo, 2014; Reyes, 2020). Toutefois, la différence se trouve au niveau de l'échelle. Dans le cas de notre objet d'étude, la zone franche et la sous-traitance corrélée

à un large secteur informel constituant des composantes dominantes de l'économie²⁶⁶. Cette part importante de la population urbaine est incapable d'accéder aux services urbains, dont le logement à partir de leur salaire. Comme nous l'avons mentionné dans le chapitre précédent, cette tendance se renforce avec le désengagement de plus en plus marqué de l'État dans la production des services urbains. Ce désengagement se manifeste, entre autres, à travers la réduction des investissements publics dans les secteurs sociaux. Le tableau ci-dessous permet de résumer l'évolution de cette tendance.

Tableau 10.2 : Évolution des dépenses de l'État par secteur

	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005	2006-2007	2008-2009
Secteur social	23.83%	24.15%	13.93%	18.19%	19.91%	21.01%
Ministère éducation nationale jeunesse et sport	14.85%	14.34%	8.79%	12.86%	13.26%	13.74%
Ministère santé publique et population	7.37%	6.46%	4.05%	4.35%	4.35%	4.84%
Intérêt de la dette	2.27%	1.19%	7.4%	22.31%	6.9%	13.61%
Université de l'État	1.18%	1.09%	1.22%	1.35%	1.34%	1.25%

Sources : Données compilées par l'auteur

Alors que les besoins augmentent avec l'accroissement de la population, les investissements publics connaissent une nette réduction dans les secteurs sociaux. Dans la première ligne, le budget public passe de 24% en 2001 à 21% en 2009. Soulignons que la baisse se révèle encore plus importante en 2003-2004. La même tendance à la baisse est observable dans les secteurs de l'éducation et de la santé. Par exemple, les fonds alloués aux services éducatifs passent de 15% en

²⁶⁶ De 1969 à 1982, le secteur de la zone franche et de la sous-traitance passe de 13 entreprises à 240. Dans la région de Port-au-Prince, 60 000 ouvriers travaillent dans la confection des vêtements et l'assemblage (Doura, 2010). La politique du développement de zone franche et de sous-traitance se poursuit au cours de notre période d'étude 1994-2014. Les lois Hope I en 2006 et Hope II en 2008, font partie des mécanismes visant à donner une plus grande impulsion à ce secteur. Après le séisme du 12 janvier 2010, cette approche se maintient avec l'adoption de loi Help qui reprend l'idée du développement économique à travers la redynamisation du secteur de la zone franche et de sous-traitance. Pour plus de détails, voir le lien suivant : <https://www.ciso.qc.ca/wordpress/wp-content/uploads/Zones-franches-et-strat%C3%A9gie-de-d%C3%A9veloppement.pdf>

2001-2002 à 14% en 2009. La réduction budgétaire atteint plus de 1% sur une décennie alors que les besoins augmentent proportionnellement avec la croissance de la population urbaine de Port-au-Prince et du pays. Le recensement de 2003 établit que la région de Port-au-Prince comporte plus de 2 000 000 d'habitants (IHESI, 2003). Cela sous-entend que la population a pratiquement doublé en moins de 20 ans. En conséquence, les besoins de services urbains, dont le logement, vont en augmentant. Comme l'atteste le budget de l'exercice 2001-2002, les investissements publics dans les infrastructures urbaines continuent à diminuer.

Par ailleurs, il est intéressant de voir qu'au cours de la même période, les fonds alloués au service de la dette connaissent une hausse importante. Ils passent de 2,27% en 2001-2002 à 13,61% en 2008-2009. Cela sous-entend que ce poste budgétaire destiné au paiement de la dette au développement a plus que quintuplé. Entretemps, les services urbains connaissent d'importantes coupes budgétaires. Ce point constitue une résultante de la néolibéralisation des politiques urbaines au cours des décennies 1980 et 1990 que nous avons soulignées dans la première partie de cette recherche. En effet, dans le contexte urbain de Port-au-Prince, ces politiques se caractérisent par la réduction des investissements publics, la privatisation, le développement des zones franches et de la sous-traitance. L'accès à l'aide au développement est conditionné à l'application de ces mesures de politiques publiques. L'augmentation continue du service de la dette dans le budget public constitue une manifestation du référentiel néolibéral, dans la mesure où l'accent est mis sur le paiement de la dette au détriment des investissements dans les services urbains.

Soulignons que cette tendance à la réduction des fonds alloués aux services urbains traduit l'opérationnalisation des recommandations des IFI depuis plusieurs décennies (Banque mondiale, 1987; Banque mondiale, 1990; Habitat II, 1996). Entre 1994-2014, elle atteint une proportion très importante dans un contexte où la gouvernance tant à l'échelle urbaine que nationale se fait sous surveillance militaire de l'ONU²⁶⁷. Étant occupés par une force militaire internationale, les gouvernements successifs se trouvent dans l'obligation d'appliquer les mesures de restructuration

²⁶⁷ À partir de 1994, Haïti a connu une succession d'occupations militaires américaines et onusiennes. De 1994 à 1999, le pays est d'abord envahi par les troupes militaires américaines. En effet, celles-ci ont restauré le président Jean Bertrand Aristide au pouvoir. Rappelons que ce président a été renversé par un coup d'État de l'armée haïtienne avec l'appui de CIA le 30 septembre 1991, huit (8) mois après avoir prêté serment. Après la restauration, les troupes militaires américaines sont progressivement remplacées par les casques bleus de l'ONU jusqu'en 1999. En 2004, une nouvelle occupation militaire a eu lieu dans le cadre du chapitre VII de l'ONU. Elle a duré jusqu'en 2017. Ces occupations successives se sont déroulées dans un contexte de néolibéralisation des politiques urbaines et nationales du pays.

néolibérale de façon plus systématique. Comme en témoignent les documents d'orientation des politiques de développement, les phases successives de néolibéralisation des politiques urbaines au cours des décennies 1990 et 2000 apparaissent dans les différents rapports des IFI (EERP, 1994; CCI, 2004; DSNCRP, 2007; Collier, 2009). C'est le cas par exemple en 2007, quand le DSNCRP prévoit une instance de suivi pour le contrôle institutionnel du processus de production des services urbains. Cette instance intègre « les partenaires principaux du développement, à savoir le secteur privé, les collectivités territoriales et le secteur de la coopération, incluant les agences internationales et les ONG » (DSNCRP, 2007, p 123). Pour le compte des Nations-Unies, le rapport de Collier (2009) s'inscrit dans la même perspective lorsqu'il limite le programme de développement économique de la région de Port-au-Prince et du pays aux zones franches et au tourisme. Ainsi, il recommande de « faire porter l'effort sur de nouvelles infrastructures, qui desserviraient les zones franches envisagées » (Collier, 2009, p 15). Il n'est pas anodin de souligner que cette orientation se manifeste dans les lois d'orientation de la croissance économique du réseau urbain. Le gouvernement accorde un statut privilégié à un ensemble de produits, notamment le textile, fabriqué en Haïti dans le cadre des Lois Hope I en 2006 et Hope II en 2008.

L'une des principales dispositions de la Loi Hope prévoit que

La Loi HOPE telle que modifiée (article 213a de la CBERA) prévoit que les importations de vêtements en provenance d'Haïti entrent aux États-Unis en franchise de droits si le "pourcentage applicable" de la valeur des intrants et/ou des coûts de transformation est assumé par un ou plusieurs des pays suivants: Haïti, les États-Unis, les pays partenaires d'un accord de libre-échange des États Unis ou les pays partenaires du programme de préférences régionales²⁶⁸.

En accordant des droits de franchises sur les produits de textile importés d'Haïti, le gouvernement américain entend stimuler le développement des zones franches au profit des firmes multinationales américaines. Cette disposition s'inscrit dans le prolongement du CBI (1983) et de « *haitian*

²⁶⁸ Pour plus de détails, voir le lien suivant : http://ctrc.sice.oas.org/Trade/HHOPE/HHOPE_f.asp#:~:text=La%20Loi%20HOPE%20telle%20que,des%20pays%20suivants%3A%20Ha%20C3%AFti%20les

economic recovery opportunity » (HERO, 2004) » qui a initié cette approche de développement en Haïti et la Caraïbe.

Sur sa lancée, le gouvernement haïtien adopte une loi généralisant le développement des zones franches dans le pays (Le Moniteur, 2002). Dans son article 10, la nouvelle loi prévoit que « les zones franches peuvent s'établir à travers tout le territoire national avec une emphase particulière pour les régions les plus reculées du pays » (Le Moniteur, 2002, p 6). Plus loin, l'État concède une exonération de quinze (15) ans d'impôts sur le revenu aux zones franches et une franchise douanière sur l'achat de matériels et d'équipements (Le Moniteur, 2002).

Cela sous-entend que les mécanismes de renforcement de ce modèle de développement économique se déploient à une double échelle. D'une part, les IFI et les gouvernements étatsuniens successifs adoptent des dispositions réglementaires favorisant une plus grande intégration des compagnies américaines à travers des zones franches et la sous-traitance en Haïti et la région de Port-au-Prince; d'autre part, les gouvernements haïtiens successifs font preuve d'une grande ouverture lorsqu'ils votent des lois accordant privilèges et avantages fiscaux à ces compagnies étrangères.

L'accentuation de ce modèle de production spatiale renforce la crise du logement. Avec l'expansion des zones franches et les industries de sous-traitance, la proportion de personnes à faible revenu augmente de façon importante dans un contexte de croissance démographique. Comme l'atteste le tableau ci-dessous, le pays se trouve dans un processus de transition urbaine. Entre 2009 et 2015, la population urbaine augmente de 21,35% alors que la croissance globale se limite à 8%.

Tableau 10.3 : Population urbaine et rurale d’Haïti 2009-2015

	2009	2015	Variation
Population totale	9 878 937	10 749 642	8,81
Population urbaine	4 607 982	5 591 605	21,35
Population rurale	5 270 955	5 158 037	-2,14

Source : (CELADE, 2015)

L'échec de l'intégration des populations à faible revenu dans le marché formel du logement semble ouvrir la perspective à un plus grand développement de l'autoconstruction et du marché informel.

Rappelons qu'au cours des années 1990, et notamment à partir de 1994, la pression sur le logement devient encore plus importante avec la dégradation de la situation socio-économique. La population de l'AMP atteint le seuil de plus d'un million d'habitants en 10 ans. Les besoins de logement ont plus que doublé (Conférence-Habitat, 1996).

Cet accroissement démographique génère d'importantes mutations urbaines qui affectent de plein fouet aussi bien l'environnement, le tissu social et l'organisation économique de l'AMP. Dans sa recherche sur Port-au-Prince, De Ronceray (1979) fait remarquer que, parmi ces répercussions, le logement demeure le secteur le plus affecté de la croissance urbaine. Puisque la dégradation affecte aussi bien les logements dans les quartiers centraux que ceux des espaces périphériques.

Selon le PNUD (1993), dans le cadre de « l'étude sectorielle sur le logement dans la zone métropolitaine de Port-au-Prince », les ménages pauvres consacrent la part la plus importante de leur revenu à l'alimentation. Dans le cas de ceux de l'AMP, les ménages ayant 6,2 membres (trois adultes et trois enfants) en moyenne et vivant d'un budget de 1793 gourdes allouent environ 49% à l'alimentation et 13 % au logement. L'alimentation constitue la charge de dépense la plus

pressante pour les ménages à faible revenu, alors que leurs sacrifices ne permettent pas d'accéder au marché formel du logement. Ces données sont confirmées dans le cadre de plusieurs études de terrain, dont celles de Beauvoir (1994), qui ont constaté que ce sont « des logements d'une pièce à trois pièces (2,7 individus vivant par pièces), généralement couverts en tôle, où l'on retrouve une moyenne de 12 m² pour 5 personnes » dans les extensions d'habitats précaires auto-construits.

Beauvoir poursuit en montrant que l'on est très éloigné du nombre d'espace minimal recommandé par habitant. Les habitants occupent moins de deux à quatre mètres carrés alors que le minimum d'espace en mètre carré/habitants est établi à huit (Habitat I, 1976; 1996). L'étude révèle également dans le cas de l'AMP que, pour suppléer à la carence d'espace, les habitants se trouvent dans l'obligation de former des relais pour dormir (Beauvoir, 1994, p 23).

10.2 Faible importance des circuits bancaire dans le secteur du logement

Le secteur bancaire haïtien a été pendant très longtemps dominé par des institutions financières et bancaires étrangères et des banques d'État. Celles-ci n'ont pas traditionnellement permis l'accès à des services bancaires et financiers à la population (Olius, 2017). À partir de la fin des années 1970 et notamment au cours des années 1980, le secteur bancaire et financier a connu un développement significatif. Les banques étrangères deviennent moins présentes dans le secteur bancaire haïtien.

Une éclosion importante de banques privées vient réduire, voire casser, la situation de monopole, dont jouissent les banques publiques et les banques internationales tout au long de l'histoire bancaire haïtienne. Près d'une dizaine de banques, dont la majorité appartient au secteur privé, se partagent le marché bancaire depuis les années 1990. Le service bancaire est progressivement offert à la population des grandes villes, notamment à l'AMP. Toutefois, ce changement semble avoir très peu d'effet sur l'accès au crédit pour une part importante de la population, dans la mesure où l'accès au crédit bancaire est soumis à une régulation stricte en Haïti. La majorité de la population en est exclue, même si l'offre de crédit existe légalement. Comme le souligne Paul (2000), les banques commerciales se servent de modalités strictes dans lesquelles le taux d'intérêt est très élevé, allant jusqu'à 30% l'an. De surcroît, l'échéancier de remboursement est de courte durée. Il

varie seulement de 24 à 30 mois. Ces modalités restreignent de fait l'accès au crédit à la majorité de la population. Ces données sont en grande partie confirmées à travers plusieurs études menées sur l'accès au crédit dans les grands centres urbains en Haïti (MIA, 1996; USAID, 2010; Banque mondiale, 2017). Celles-ci signalent avec précision qu'environ 69% des gens œuvrant dans l'économie informelle en Haïti considèrent que le manque de crédit constitue une contrainte principale dans l'exercice de leur activité. Elles soulignent également que 33% du crédit vient d'autres entreprises informelles, 15 % de fournisseurs, 13 % d'usuriers, 3 % des institutions non bancaires et coopératives et 36% de la famille ou de tontines (Doura, 2002; MIA, 1996). Plus récemment, la Banque mondiale (2017) souligne que la société haïtienne constitue l'un des pays ayant le plus faible taux d'intégration financière de la population. Moins de 30% des membres de la population possèdent un compte bancaire, alors que plus de 90% des dépôts se concentrent dans l'aire métropolitaine de Port-au-Prince²⁶⁹. En outre, la conclusion d'une étude de l'USAID (2011) montre que l'essentiel des services de crédits sont orientés dans le commerce d'importation et d'exportation de produits de consommation, de commerce de gros et de détails.

Dans le domaine du logement, le problème se pose avec une plus grande acuité. Très peu de banques offrent les services financiers pour la construction et la rénovation de logement. Après la courte expérience de la BCI qui a financé des projets de logement pour les personnes à haut revenu, l'offre de crédit dans le champ de l'immobilier demeure marginale. À partir de la décennie 1990, quelques banques commerciales ont offert des crédits résidentiels. C'est le cas par exemple de la Société générale haïtienne de banque d'épargne et de logement (SOGEBEL) qui se spécialise dans l'offre de crédit dans l'immobilier. Toutefois, cette offre ne s'ouvre pas à une portion importante de la population dans la mesure où les exigences excluent globalement des pans entiers de l'économie, dont le secteur informel. Celui-ci représente pourtant la composante la plus importante de l'économie. Voici comment Paul (2000, p 8) commente le problème de l'accès aux produits financiers des banques commerciales pour le financement des logements :

²⁶⁹ Pour plus de détails voir les liens suivants :
<https://documents1.worldbank.org/curated/en/970851578042336470/pdf/Financial-Capability-and-Inclusion-in-Haiti-Result-of-a-Demand-Side-Survey.pdf>
<https://lenouvelliste.com/article/235493/la-concentration-des-depots-bancaires-un-vrai-casse-tete>
<https://lenouvelliste.com/public/article/232236/acces-aux-services-financiers-quelques-chiffres-pour-comprendre-la-faible-inclusion-financiere-en-haiti>

Les gens à faible revenu ne font pas partie de leur clientèle, car ils ne remplissent pas les conditions de garantie exigées par ces institutions. L'une des premières conditions de garantie suppose que l'on travaille dans le secteur formel des activités économiques, alors que la plupart des gens appartenant à cette catégorie sociale mènent une vie d'expédient ou des activités dans le secteur informel qu'on appelle couramment en Haïti, le business.

Les prêts hypothécaires résidentiels occupent une place assez réduite dans le portefeuille de crédit du système bancaire haïtien, dans la mesure où ils atteignent seulement moins de 13% de crédit par rapport au PIB ([Oxfam, 2014](#)). Une étude réalisée par USAID en 2011 a fait remarquer que le crédit accordé par le secteur privé formel en Haïti est le plus bas au monde. Toutefois, il est difficile de suivre avec précision l'évolution du crédit dans le développement résidentiel en Haïti. Nous pouvons partir de certains indices pour saisir en partie l'état de la situation. Les données du tableau en 2009 et 2010 ci-après témoignent de cette faiblesse de crédit dans le secteur du logement.

Tableau 10.4 : Valeur des prêts au logement

	Déc. 2009		Juin 2010	
	HTG 000	US 000	HTG 000	US 000
Sogebank	23, 067	577	22, 343	559
Unibank	639, 406	15, 985	564, 042	14, 101
BNC	495, 480	12, 387	454, 274	11, 357
Capital Bank	336, 250	8, 406	292, 674	7, 317
SOGEBEL	912, 250	22, 801	847, 572	21, 189
SCOTIABANK	636, 063	15, 902	596, 744	14, 919
CityBank	11,883	297	11, 205	280
BUH	57, 935	1, 448	52, 836	1, 321
BPH	70, 224	1, 756	66,003	1, 650
Total	3, 182, 364	79, 559	2, 907, 693	72, 693

Sources : (USAID, 2011); (Oxfam, 2014).

Même si nous n'avons pas accès à des données couvrant toute la période de notre étude, ces données peuvent nous servir de précieux indices pour comprendre la particularité de l'enjeu du financement bancaire de l'immobilier en Haïti et notamment dans la région de Port-au-Prince où se concentrent plus de 80% des infrastructures bancaires. Le tableau ci-dessus montre de façon claire le faible investissement de capitaux du secteur financier dans l'immobilier. Cela se vérifie tant à travers les banques commerciales privées que publiques. Le cas de SOGEBEL est assez édifiant. Il s'adonne spécialement au secteur du développement immobilier, alors que ses crédits résidentiels dépassent à peine ceux des autres banques. Il en est de même pour la BNC qui est une

banque commerciale d'État, mais elle ne donne pas plus de crédit à la population pour l'achat ou la construction de logement. En somme, les montants alloués aux crédits sont très bas.

Par ailleurs, il est important de considérer le fait que ces données couvrent partiellement la période d'avant et après 2010. Les données documentaires sur le marché formel du logement permettent de voir que la présence marginale du secteur bancaire depuis les années 1990 est une constante (Oxfam, 2014; USAID, 2011; Goulet, 2006; Bodson et al., 2018; Lamaute, 2005). L'aspect univoque de ces données suppose que la situation n'a pas changé au cours des années 2000. Cet état marginal de l'investissement bancaire dans le secteur de l'immobilier semble persister après le tremblement de terre de 2010 qui a affecté significativement le secteur du logement. Le tableau indique que la portion des fonds allouée à ce secteur demeure encore faible six mois après la catastrophe.

10.2.1 Les initiatives de financement bancaire du logement après 2010

Les données documentaires montrent que plusieurs initiatives de financement bancaire du logement ont été prises après le séisme de 2010²⁷⁰. Cette information est également confirmée dans le cadre de notre enquête de terrain pour cette étude. Comme le soutient l'interviewé (P12),

Les projets de logements se multiplient, il est vrai, mais les besoins de logements s'accroissent à un rythme supérieur. Il semble qu'il ne suffit pas d'avoir des initiatives de logement pour agir efficacement sur le problème. Cela prend d'autres choses pour avoir de meilleurs résultats.

Parmi ces initiatives, nous retrouvons le projet de financement immobilier de la BNC « *kay pa m* »²⁷¹. Ce programme a bénéficié de l'appui du gouvernement. Depuis son lancement en 2011, ce projet s'intéresse spécialement au financement de l'acquisition de résidence principale, de l'achat

²⁷⁰ Pour de plus amples détails sur les initiatives, voir les documents suivants : Alterpresse. 2011. Haïti-logement : un nouveau programme de logement est lancé. *Alterpresse*, 20 juillet. <https://www.alterpresse.org/spip.php?article11296>
Banque de la République d'Haïti. 2010. Lettre-circulaire aux banques commerciales et aux banques d'épargne et de logement. #06. https://www.brh.ht/wp-content/uploads/2018/08/lc_06.pdf

²⁷¹ En créole, il se traduit « ma maison ».

de terrain pour construction de résidence, de l'aménagement ou de la rénovation de logement. Ce programme a visé particulièrement les travailleurs de la fonction publique et du privé.

Plusieurs banques privées ont lancé également de nouveaux programmes de prêts hypothécaires pour le logement. D'autres ont renforcé leurs anciennes offres de crédit résidentiel. C'est le cas par exemple de la UNIBANK, Société générale haïtienne de banque (SOGEBEBANK), la Banque de l'union haïtienne (BUH)²⁷². Par ailleurs, des institutions internationales ont lancé également des activités de promotion de crédit bancaire dans le marché immobilier en soutien aux initiatives du secteur bancaire. C'est le cas du programme « *Home* » de USAID en 2011. Il consiste à encourager les banques à prendre le risque de financer la portion solvable de la population dans le domaine de l'immobilier. C'est pour la première fois dans l'histoire bancaire d'Haïti que l'on observe autant d'initiatives afin de soutenir l'offre de crédit pour le secteur immobilier.

²⁷² Pour de plus amples détails sur les initiatives, voir les documents qui suivent : Alterpresse. 2011. Haïti-logement : un nouveau programme de logement est lancé. *Alterpresse*, 20 juillet. <https://www.alterpresse.org/spip.php?article11296>

Banque de la République d'Haïti. 2010. Lettre-circulaire aux banques commerciales et aux banques d'épargne et de logement. https://www.brh.ht/wp-content/uploads/2018/08/lc_06.pdf

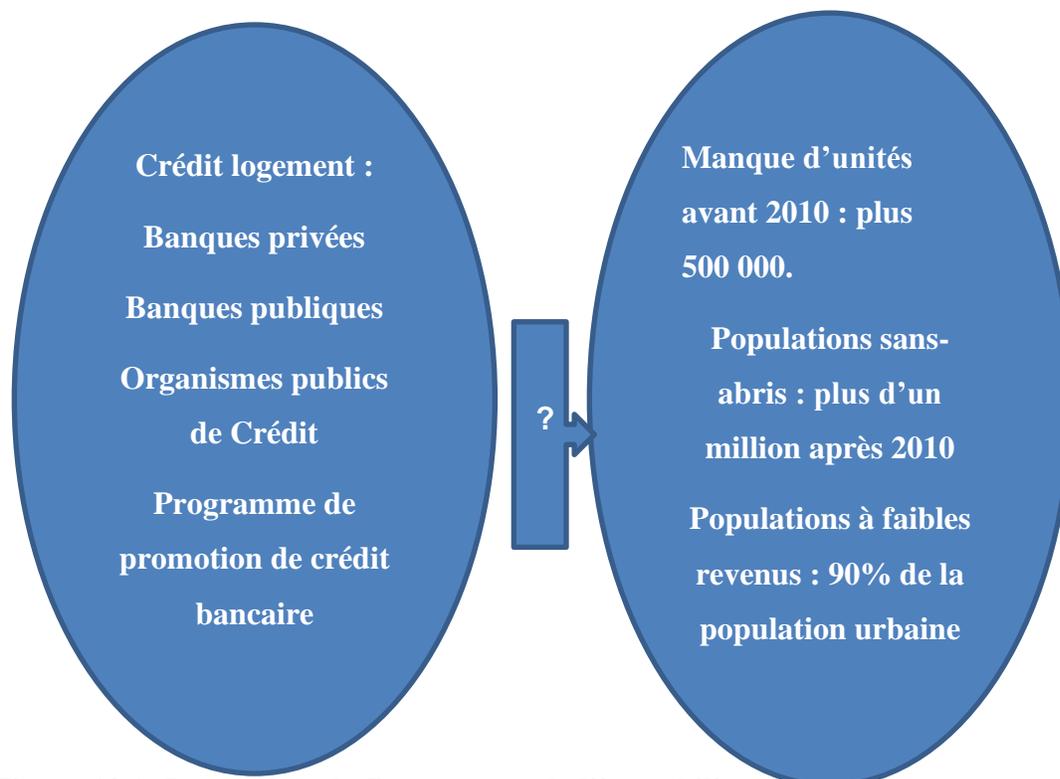


Figure 10.1: Les projets de financement de l'immobilier

Sources : (USAID, 2011); (Oxfam, 2014); (Olius, 2017) données compilées par l'auteur

Presque toutes les banques présentent un portefeuille de crédit pour la construction de logement. Jusqu'à date, il n'y a pas d'études spécifiques sur l'impact de l'ensemble de ces initiatives de financement de l'immobilier. De surcroît, les banques ne rendent pas accessibles les données relatives à la croissance du nombre de bénéficiaires de ces nouveaux produits financiers. Toutefois, l'analyse des données documentaires sur l'accès au logement dans l'AMP peut servir d'indicateur du faible impact de ces mesures. En croisant les données empiriques et documentaires collectées dans le cadre de cette étude, plusieurs indices montrent que le lancement de ces initiatives ne semble pas augmenter de façon significative l'intégration des capitaux bancaires dans le développement du secteur immobilier résidentiel. Les acteurs interviewés, tant dans le secteur public que dans celui de la société civile, sont unanimes pour confirmer le problème de la faible intégration du capital financier et bancaire dans le développement urbain et le financement

résidentiel, plus de 10 ans après le tremblement de terre. Ils ont souligné, entre autres, le fait que les critères demeurent difficiles à respecter à cause de blocages structurels (Olius, 2017; Oxfam, 2014). Par ailleurs, plusieurs institutions locales et internationales ont fait une évaluation négative de la reconstruction (Oxfam, 2014; URD, 2015; AFD, 2015). Dans leurs conclusions, la production du logement est considérée comme un des indicateurs de l'échec du processus. La reconstruction n'a pas entraîné la dynamisation de l'industrie de la construction. Le marché formel demeure marginal dans la croissance de la tache spatiale. M. Jean Baden Dubois, gouverneur de la Banque de la République d'Haïti (BRH), a reconnu l'échec des initiatives hypothécaires dans le domaine du logement, 12 ans après le tremblement de terre²⁷³. Il a fait remarquer qu'en dépit de l'existence de ces programmes de financement de l'immobilier résidentiel,

Le secteur du logement n'a pas pu prendre son essor et l'une des principales causes évoquées par les institutions financières de la place (...) les ménages ciblés par les programmes ont des difficultés à se procurer la mise de fonds de 30% de la valeur du bien en question pour obtenir ledit prêt²⁷⁴.

Plus loin, le gouverneur a pris en compte l'exemple du programme « *Kay pa m* » qui a constitué l'un des principaux programmes de financement du logement après le tremblement de terre. Il souligne qu'« après une évaluation du programme « *kay pa m* », les résultats escomptés dans la croissance du logement résidentiel n'étaient pas au rendez-vous en raison d'un ensemble de contraintes »²⁷⁵. Nous n'avons pas pu consulter l'évaluation du programme « *Kay pa m* » lors de notre terrain. L'état des connaissances en sciences sociales ne permet pas d'avoir une évaluation approfondie sur l'incidence des projets de financement de logement après le tremblement de terre de 2010. Toutefois, les éléments que nous avons signalés sur la faible incidence des initiatives de financement de l'immobilier résidentiel peuvent tout au moins servir d'indice renforçant l'idée d'un faible effet de ces mesures sur le développement d'un marché du logement formel.

²⁷³ Rinvil, Jackson-Junior. 2022. Programme 10-10-20, la BRH entend promouvoir la qualité des logements et le développement de l'immobilier en Haïti. *Le Quotidien*, 12 juin. <https://lequotidiennews.org/programme-10-10-20-la-brh-entend-promouvoir-la-qualite-des-logements-et-le-developpement-de-limmobilier-en-haiti/>

²⁷⁴ (Ibid.)

²⁷⁵ (Ibid.)

Conclusion

Ce 10^e chapitre porte sur le marché formel du logement dans l'AMP. À la lumière des données empiriques et documentaires, il identifie le niveau d'implication des principaux acteurs institutionnels dans l'immobilier résidentiel. En outre, il met en relation la performance des acteurs institutionnels à la situation de dépendance du pays dans l'économie mondiale capitaliste dans sa version néolibérale.

L'analyse des données recensées montre que le secteur formel du logement est marginal dans l'augmentation de la tache urbaine à l'AMP. Cette marginalité persiste en dépit de nombreuses tentatives de renforcer le secteur formel de construction du logement. En effet, celles-ci se caractérisent à plusieurs reprises par la recherche d'un type de logement adapté à la situation des ménages à faible revenu constituant l'écrasante majorité de la population urbaine. Ce faisant, les programmes d'aménagement territorial et de planification urbaine essaient d'assurer le développement urbain conformément aux modalités d'une économie de zones franches et de sous-traitance. Au cours de 1994-2014, ce choix de développement urbain peine à dynamiser le marché formel du logement de manière à prendre en compte le niveau de revenu des travailleurs des zones franches, de sous-traitance et des travailleurs du secteur informel. L'analyse des résultats montre qu'il s'avère difficile, voire impossible, de produire du logement pour la majorité de la population urbaine de Port-au-Prince. L'analyse des programmes d'intégration de ces populations dans le marché formel du logement se solde par des résultats médiocres tant à travers des projets de logements mis en œuvre dans le cadre de partenariats des acteurs publics et privés que par des initiatives de développement du financement du crédit résidentiel.

Le cas précis de notre période d'étude révèle que les nombreuses initiatives ne permettent pas au secteur formel du logement de jouer un rôle important dans l'augmentation de la tache urbaine. Il donne des pistes pour mieux problématiser les approches dominantes sur l'urbain en Haïti selon lesquelles la crise du logement résulterait d'une absence de politiques urbaines. En mettant en discussion l'analyse des résultats des expériences de planification urbaine avec l'orientation des politiques de développement économique axées sur les zones franches et la sous-traitance, ce chapitre invite à dégager une nouvelle compréhension de la faible empreinte du secteur formel du logement qui prend en compte les contraintes locales et les exigences issues de l'échelle globale de l'économie capitaliste dans sa phase néolibérale.

CONCLUSION GÉNÉRALE

Depuis le début des années 1980, un changement s'amorce dans le développement urbain de la ville de Port-au-Prince et de ses quartiers périphériques. La croissance démographique se manifeste dans le tissu urbain avec une forte augmentation de la tache urbaine. La demande de services urbains, dont le logement devient un enjeu social de grande importance. Ce processus complexe se développe dans le contexte de la fin de la dictature des Duvalier et le début d'un processus de transition politique. Les revendications politiques s'arriment avec des demandes sociales de services urbains.

Parallèlement, s'introduit une transformation des mécanismes de production de la ville. Sous l'instigation des agences multilatérales, le référentiel néolibéral devient le mécanisme dominant du développement urbain notamment dans le secteur du logement. Dans le cadre de cette thèse, nous avons documenté l'expérience de l'application du référentiel sur le régime urbain de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince (AMP). Le cas des projets de logement nous a servi d'ancrage empirique pour appréhender la manifestation du référentiel néolibéral. Nous avons considéré particulièrement la période 1994-2014, mais nous avons mobilisé les décennies 1970 et 1980 comme éléments de contexte.

Depuis les années 1980, la néolibéralisation des politiques urbaines affecte le développement urbain de nombreux pays du Sud global. L'analyse de ses effets sur leur régime urbain est très peu documentée dans le cas des villes semblables à l'AMP. La question principale de notre recherche prend en compte ce besoin d'exploration. Elle porte essentiellement sur l'AMP en ces termes : par quels mécanismes le référentiel néolibéral affecte-t-il le régime urbain de l'AMP?

Pour approfondir la recherche, nous avons posé trois questions spécifiques : comment le référentiel néolibéral prend-il forme dans le cas de l'AMP de 1994 à 2014? Comment le référentiel néolibéral transforme-t-il la composition des acteurs intervenant dans la production du logement? Dans quelle mesure le référentiel néolibéral affecte-t-il le contenu des politiques de logement de l'AMP?

Sur le plan méthodologique, nous avons fait le choix de l'étude de cas. Il s'agit de l'AMP où se trouve la capitale d'Haïti. Nous avons documenté l'expérience de l'application du référentiel néolibéral à l'échelle de la ville. Ce faisant, nous avons mis l'accent sur ses effets sur le régime urbain de l'AMP dans un contexte national marqué par la dépendance par rapport aux pays du centre du capitalisme et des agences multilatérales.

Nous avons réalisé vingt (20) entretiens semi-dirigés avec des acteurs impliqués dans le développement urbain, notamment dans la mise en œuvre des programmes de logement. Une partie importante de nos données émane de ces entretiens. Toutefois, ces données sont étoffées et approfondies par d'autres sources d'information, dont les documents officiels des communes de l'AMP, les données officielles de l'État central, les données des agences multilatérales et des ONG et celles des médias locaux et internationaux.

Très peu d'études traitent de l'effet du référentiel néolibéral sur le régime urbain de l'AMP au cours de la période 1994-2014. Comme nous l'avons indiqué plus haut, notre question principale de recherche met de l'avant cette préoccupation. L'analyse de nos résultats se révèle un apport significatif dans la recherche urbaine en Haïti. La contribution de cette étude est surtout porteuse par rapport au cadre d'analyse qui articule les catégories de « régime urbain, référentiel néolibéral et processus d'informalisation ». La mobilisation de cette grille d'analyse sert d'outil pour interpréter tant la spatialisation que la temporalité du référentiel néolibéral dans le contexte urbain de l'AMP.

Dans l'état actuel des connaissances en études urbaines, il y a plusieurs grilles d'analyse sur le développement urbain et les quartiers précaires de Port-au-Prince, mais il n'y en a pas jusqu'à date qui traitent de l'influence du référentiel néolibéral sur les programmes du logement. L'association des concepts de « régime urbain, référentiel néolibéral au processus d'informalisation » permet de mettre en lumière non seulement l'expérience urbaine de l'AMP, mais également de souligner comment ce cas enrichit le sens du référentiel néolibéral dans le Sud global. Les résultats obtenus dans le cadre de cette recherche se révèlent un apport intéressant dans le domaine de l'étude de l'urbain dans les Suds.

Sur le plan empirique, les données collectées nous ont permis de répondre aux questions et aux hypothèses de recherche. En effet, il s'agit d'identifier et de documenter les formes de manifestation du référentiel néolibéral dans le contexte urbain de l'AMP. En ce sens, la première hypothèse affirmait qu' « au cours du développement contemporain du réseau urbain de l'AMP, l'avènement du référentiel néolibéral prend forme au travers d'un ensemble de mécanismes transnationaux ».

À la lumière des résultats obtenus dans la deuxième et la troisième parties, notamment aux chapitres 3,4 et 5, nous pouvons dire que cette hypothèse est vérifiée. Puisque nous avons amplement mis en lumière les mécanismes internationaux et multilatéraux qui contribuent à orienter les politiques urbaines notamment dans le domaine du logement au cours de notre période 1994-2014. L'analyse de données sur les programmes du logement nous a permis de voir que les agences comme la Banque mondiale, le FMI sont intervenues à travers la formulation des politiques urbaines, des projets d'aménagement urbain et de logement dans les quartiers de l'AMP. Les résultats ont révélé également que ces agences ont participé à l'implémentation des projets comme nous l'avons amplement analysé dans le cas des projets de GRET en 1994, de PROPEDUR en 2009 et 2010. À un autre niveau, les résultats ont mis en évidence l'influence de ces agences dans l'orientation des politiques de développement économique. En ce sens, l'accès aux prêts internationaux et à l'aide au développement est conditionné par le respect des politiques de restructuration néolibérale consistant à réduire les investissements publics dans les services sociaux, dont le logement, à cesser de financer les entreprises industrielles publiques, à privatiser les entreprises publiques.

La deuxième question spécifique se formulait comme suit : comment le référentiel néolibéral transforme-t-il la composition des acteurs intervenant dans la production du logement? L'hypothèse correspondante avançait que le référentiel néolibéral recompose les acteurs locaux à l'échelle du territoire de l'AMP de 1994-2014. L'analyse de la composition des acteurs intervenant dans le secteur du logement a largement validé cette hypothèse. Puisque la recomposition des acteurs est largement documentée dans les données collectées et analysées dans notre étude. Nous avons découvert que l'État s'est désengagé dans la production des services urbains, plus particulièrement dans le secteur du logement social au cours de notre période d'étude. Certes, cette tendance a commencé depuis le début de la décennie 1980, mais le croisement des données documentaires et empiriques a révélé qu'elle s'est accentuée de 1994 à 2014. Parallèlement, le

désengagement de l'État s'est accompagné du renforcement d'une logique partenariale dans la production urbaine. L'approche centralisatrice du développement est progressivement remplacée par celle de la participation d'une multiplicité d'acteurs de la société civile. Les résultats ont révélé un paradoxe : d'un côté, l'État intervient de moins en moins au profit d'autres acteurs de la société civile, dont les acteurs privés, les acteurs associatifs et les ONG; de l'autre, le pouvoir central ne fait pas un transfert de compétences et de ressources aux autorités locales sur le plan institutionnel. Composante du référentiel néolibéral, la décentralisation se limite à l'action de plusieurs acteurs de la société civile dans la production urbaine alors que les villes de l'AMP sont très peu outillées en termes de ressources et de compétences à intervenir dans le développement de l'immobilier résidentiel.

Par ailleurs, les résultats ont établi que les acteurs de l'autoconstruction ont progressivement joué un rôle dominant dans l'augmentation de la tache urbaine au cours de notre période d'étude. Cette tendance a été très marquée au cours des décennies 1990 et 2000, au point que les données ont révélé le processus d'informalisation des projets de logement « Village Zoranje », « Quartier 2004 » par exemple. Ce processus d'informalisation a été renforcé après le tremblement de terre de 2010, notamment dans le cadre des projets de logements 400/100 et de Village Casimir. Ces projets ont été implémentés dans le cadre de partenariat de l'État avec des acteurs de la société civile et des agences internationales.

Enfin, la troisième question spécifique concernait le contenu des politiques urbaines. Elle stipulait que : dans quelle mesure le référentiel néolibéral affecte le contenu des politiques de logement de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince? L'hypothèse s'y rapportant avançait qu'au cours des deux dernières décennies, le nouveau régime de croissance urbaine donne lieu à de nouveaux discours sur les politiques de logement à l'AMP. L'analyse des données collectées sur l'orientation des politiques urbaines et le choix des projets de logement implémentés de 1994-2014 confirme également cette hypothèse. Les résultats ont mis en lumière que l'orientation des politiques urbaines est en grande partie déterminée par des recommandations des agences internationales, dont la Banque mondiale, le FMI et l'ONU-Habitat. À partir de 1994, cette tendance s'est renforcée, puisque la mise en œuvre de ces recommandations s'est faite dans un contexte d'occupation militaire du pays. Les résultats ont montré que les recommandations sont

explicitement conçues par les agences internationales comme dans le cas du programme EERP en 1994 qui exigeait à l'État la privatisation des entreprises publiques, le désengagement de l'État de la production des services sociaux, le renforcement du secteur privé formel et le développement des zones franches. Ces éléments correspondant au référentiel néolibéral ont été repris dans le rapport du FMI en 1996, le CCI en 2004, DNSCRP en 2007, le rapport Collier en 2009. Les données ont montré que ce dispositif a été en grande partie retenu même après le tremblement de terre de 2010 dans le cadre de la reconstruction post-séisme sous l'égide de la commission intérimaire pour la reconstruction d'Haïti (CIRH).

Par ailleurs, les résultats ont également révélé que le maintien du contenu des politiques n'est pas un phénomène isolé. Ce maintien est conditionné à l'octroi des prêts et de l'accès à l'aide au développement auprès des institutions financières internationales. Au cours de l'année 1995, par exemple, l'aide et les prêts promis totalisant 1,2 milliard de dollars sur 18 mois n'ont pas été décaissés après avoir constaté une lenteur dans le processus de mise en œuvre des politiques de privatisation des entreprises publiques.

Les résultats ont montré également que l'approche partenariale devient un élément dominant dans le développement urbain et le secteur du logement. Le cas des projets Zoranje et Fleuriot se caractérise par le mécanisme partenarial. Il en est de même des projets de logement post-séisme que nous avons amplement analysé au chapitre 9. L'analyse a mis en évidence une reconnaissance des acteurs de l'autoconstruction. Devenant partenaires, ces acteurs sont devenus des interlocuteurs de l'État, des ONG et des agences internationales. Ils ont bénéficié des ateliers de formation, des financements pour des projets ponctuels d'améliorations de leurs logements et des services urbains.

En outre, il s'avère intéressant de souligner non seulement le fait que nos hypothèses de recherche sont validées, mais aussi comment le régime urbain de l'AMP enrichit en retour le concept de référentiel néolibéral. Les agences internationales, dont la Banque mondiale, servent de mécanismes de transfert des principes de restructuration néolibérale. Dans le cas de l'AMP, la situation de grande dépendance de l'État haïtien par rapport aux agences internationales rend possible un type d'intervention des agences internationales que l'on ne retrouve pas souvent dans beaucoup de pays du Sud global. Ces agences se retrouvent non seulement dans la position de faire

des recommandations des politiques économiques, mais également de participer à la formation des cadres, des fonctionnaires publics et des acteurs de la société. Elles interviennent également dans l'opérationnalisation des projets d'aménagement urbain, des projets de logement dans les quartiers. Elles participent à la mise en œuvre de mécanismes de construction de partenariat entre les acteurs publics et ceux de la société civile. Comme nous l'avons vu dans le cadre de plusieurs projets analysés, notamment 16/6 ou 400/100, les agences internationales se trouvent impliquer tant dans la phase de conception que d'opérationnalisation des initiatives de production d'unités de logements et de services urbains.

Par ailleurs, l'étude a révélé une nouvelle temporalité du référentiel néolibéral dans laquelle le « *roll back* » constitue une approche ininterrompue de production urbaine. Jusqu'à date, les études sur la néolibéralisation des politiques témoignent d'une double temporalité des politiques telle que Brenner et Theodore (2002) l'a théorisée dans plusieurs pays du Nord global et certains pays émergents. Le cas de l'AMP, notamment dans le secteur logement, met en lumière une seule temporalité marquée par le retrait de l'État dans la production urbaine.

En outre, les résultats de l'analyse ont montré que ce retrait se fait dans le cadre d'un État en situation de forte dépendance par rapport aux pays capitalistes du centre, notamment les États-Unis et des agences financières multilatérales. N'ayant pas connu un développement de l'État-providence, ce retrait se caractérise essentiellement par la réduction voire la disparition de micro-projets de logement sociaux à petite échelle. Dans un tel contexte, le « *roll back* » de l'État est limité puisqu'il n'a pas constitué un appareil relativement développé en matière de politiques publiques comme dans le cas des pays où l'État-providence a eu une empreinte visible dans la production du paysage urbain et le développement du secteur du logement. Dans ces pays, le « *roll back* » est évident à travers des coupes budgétaires importantes dans les programmes sociaux au cours des années 1980. Suite aux conséquences de ces coupures, « *le roll out* » est mis en œuvre à partir des années 1990 pour essayer de calmer les tensions sociales.

Le cas de l'AMP se démarque également des villes des pays émergents où la néolibéralisation des politiques urbaines a entraîné une forte privatisation du secteur du logement social. C'est le cas par exemple des villes du Mexique ou du Brésil où cette privatisation a conduit à la production de plusieurs millions d'unités de logement au cours des années 2000. Toutefois, une part significative

de ces logements sociaux demeure vacante ou est réemployée sous une base informelle par la population défavorisée.

Dans le cas spécifique de l'AMP, le « *roll back* » va de pair avec la prépondérance des acteurs de l'autoconstruction dans l'augmentation de la tache urbaine. Le secteur privé formel est marginal dans le marché du logement. En somme, le secteur du logement à l'AMP va à contre-courant des recherches sur les villes dans le Sud global, comme dans les cas du Mexique ou du Brésil, où la tendance dominante se caractérise par une intégration des capitaux privés dans le secteur du logement à travers des mécanismes de partenariat public-privé (Schimbo, 2014; Aalbers et al., 2020). Les résultats de notre recherche ont montré que tous les projets de logements analysés de 1994-2014 à l'AMP deviennent de nouveaux quartiers précaires. La constance du processus d'informalisation sous l'effet des politiques de néolibéralisation nous amène à la conclusion selon laquelle le référentiel néolibéral ne constitue pas un modèle de développement viable pour le secteur du logement de l'AMP en particulier et du réseau urbain d'Haïti en général.

Par ailleurs, il s'avère intéressant de souligner que l'originalité de la thèse se situe dans le cas de l'étude et le choix du cadre théorique. Notre cas d'étude permet de voir que l'accentuation des mesures de néolibéralisation entraîne, d'une part, un renforcement de l'auto-construction dans le paysage urbain. D'autre part, elle va de pair avec une transformation dans la composition des acteurs intervenant dans la production du logement. En effet, les acteurs des agences internationales et des ONG parviennent à jouer un rôle de premier plan dans la production de l'urbain. À ce niveau, la théorie du régime urbain a permis de saisir comment des acteurs publics et privés ont participé dans la production urbaine d'une manière originale. Car, à la différence des pays émergents où les politiques urbaines de partenariat public-privé ont facilité l'intégration des capitaux privés dans la production des logements sociaux, dans notre cas d'étude, il en résulte un renforcement des agences internationales, des ONG et des acteurs de l'auto-construction. Ce partenariat ne se caractérise pas par des politiques publiques axées sur un transfert de compétences de l'État au secteur privé formel même si le contenu des orientations politiques urbaines le mentionne comme dans le cas des projets de logement Village Renaissance ou des projets de logement 400/100, ou 16/6. Au contraire, les agences internationales et les ONG se trouvent au premier plan dans la production de projets de

logement en encadrant les acteurs de l'auto-construction. Cet encadrement tient lieu de fait de modèle de production urbaine dans un contexte où les pouvoirs publics centraux et locaux se caractérisent par une grande dépendance à l'aide au développement issu des bailleurs de fonds internationaux.

Ces résultats de notre cas d'étude contrastent avec les expériences des pays émergents dans les Suds où il y a un processus d'intégration des quartiers informels dans le marché formel du logement comme dans le cas du Brésil ou du Mexique par exemple. Dans ces cas, l'État intervient dans l'objectif de rendre attractive la production du logement social aux investissements privés. Cela témoigne d'une différence importante dans la spatialisation du référentiel néolibéral consistant d'un côté à faciliter la production de logement social par le capital privé à grande échelle même si cette production ne satisfait pas vraiment les attentes des populations défavorisées comme dans les cas des villes du Brésil ou du Mexique; d'autre part, dans le cas de l'AMP, le partenariat des acteurs public-privé et de la société civile amène à reléguer la tâche de production du logement aux pauvres urbains minimalement encadrés par des agences internationales et des ONG. L'expérience de l'AMP se caractérise par une très faible intégration des capitaux du secteur privé (formel) dans le développement du marché résidentiel alors que les acteurs de l'auto-construction deviennent de plus en plus dominants dans la production du logement. À travers ces résultats, notre thèse met en lumière la trajectoire spécifique de l'expérience néolibérale de l'AMP consistant à renforcer à grande échelle l'informalisation de la production du logement résidentiel à l'AMP.

En partant de la théorie du régime urbain, le référentiel néolibéral et le processus d'informalisation, nous avons mis en lumière le cheminement particulier du développement des politiques du logement de l'AMP. Le choix de ce cadre théorique nous a servi de clé de lecture permettant de saisir la complexité du développement urbain d'une ville du Sud global qui s'éloigne des villes des pays émergents connues en études urbaines. Nous souhaitons que notre travail s'inscrivant dans le prolongement des études sur les villes des Suds inspire des études nouvelles sur la spatialisation et la temporalisation du référentiel néolibéral dans les politiques de logement dans d'autres villes semblables à Port-au-Prince où les catégories d'informalisation, de référentiel néolibéral et de régime urbain servent de cadre analytique. Autrement dit, des villes des Suds où les agences internationales jouent non seulement un rôle de plus en plus important dans la mise en œuvre des

partenariats entre acteurs publics et acteurs de la société civile, mais également des villes où la décentralisation ne se limite pas à un processus institutionnel de transfert de pouvoir et de compétences administratives à des pouvoirs locaux, mais surtout à l'octroi d'une place plus importante aux agences internationales et aux ONG dans la production des services urbains.

BIBLIOGRAPHIE

- Aalbers, M. (2009). Geographies of the Financial Crisis. *Area*, 41(1), 34-42.
- Aalbers, M. B. (2017). The Variegated Financialization of Housing. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(4), 542-554. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12522>
- Aalbers, M. B. et Christophers, B. (2014). Centring Housing in Political Economy. *Housing, Theory and Society*, 31(4), 373-394. <https://doi.org/10.1080/14036096.2014.947082>
- Aalbers, M. B., Rolnik, R. et Krijnen, M. (2020). The Financialization of Housing in Capitalism's Peripheries. *Housing Policy Debate*, 30(4), 481-485. doi: 10.1080/10511482.2020.1783812
- Acacia, M. (2006). *Historicité et structuration sociale en Haïti*. Imprimeur II.
- Alsayyad, N. (2003). Urban informality as a "New" Way of live. In *Urban informality. Transnational perspectives from the middle East, Latin America and South Asia*. Sous la dir. de Ananya Roy et Nezar Alsayyad. Oxford : Lexington Books
- Altimir, O. (1988). Industrialisation des pays d'Amérique latine : perspective historique. *Revue Tiers Monde, Programme National Persée*, 29(115), pp 581-600.
- Anglade, G. (1982). *Atlas critique d'Haïti*. Montréal : ERCE et CRC.
- Astrid, Lenoir. (2022). « Au croisement des temporalités et des processus post-catastrophe : Canaan et le camp Corail », *Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère*, (15), <http://journals.openedition.org/craup/11128> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/craup.11128>
- Bae, Y. et Sellers, J. M. (2007). Globalization, the Developmental State and the Politics of Urban Growth in Korea: A Multilevel Analysis. *International Journal of Urban and Regional Research*, 31(3), 543-560. doi: 10.1111/j.1468-2427.2007.00737.x
- Ballegooijen, J., et Rocco, R. (2013). The ideologies of informality: informal urbanisation in the architectural and planning discourses. *Third World Quarterly: journal of emerging areas*, 34(10), 1794-1810. <https://doi.org/10.1080/01436597.2013.851890>
- Banks, N., Lombard, M. et Mitlin, D. (2020). Urban Informality as a Site of Critical Analysis. *The Journal of Development Studies*, 56(2), 223-238. doi: 10.1080/00220388.2019.1577384
- Baron, C. et Maillefert, M. (2011). Une lecture institutionnaliste de la gouvernance de l'eau potable: des terrains d'Afrique de l'Ouest francophone aux faits stylisés. *Regions and Cohesion*, 1(3), 7-33. doi: 10.3167/reco.2011.010302
- Baron, C. et Peyroux, É. (2011). Services urbains et néolibéralisme. Approches théoriques et enjeux de développement. Regards croisés sur deux terrains contrastés. (Burkina Faso, Afrique du Sud). *Cahiers d'études africaines*, 51(202-203), 369-393. doi: 10.4000/etudesafricaines.16688
- Barrau, É. et Frenoux, C. (2010). Vers l'institutionnalisation d'une délégation communautaire ? Le cas de l'accès à l'eau potable dans les quartiers défavorisés de Port-au-Prince. *Revue Tiers Monde*, 203(3), 123-140. <https://doi.org/10.3917/rtm.203.0123>
- Barrau, E. et Levy, M. (2014). Une innovation dans la gestion de l'eau potable dans les quartiers

- précaires de Port-au-Prince: expérimentation, tentatives d'institutionnalisation et d'adaptation aux crises. *Field Actions Science Reports. The journal of field actions*, (Special Issue 9). <https://journals.openedition.org/factsreports/2755>
- Barrientos, A., Gideon, J. et Molyneux, M. (2008). New Developments in Latin America's Social Policy. *Development and Change*, 39(5), 759-774. doi: 10.1111/j.1467-7660.2008.00504.x
- Bassett, K. (2016). Partnerships, Business Elites and Urban Politics: New Forms of Governance in an English City?: *Urban Studies*, Sage UK: London, England. doi: 10.1080/00420989650011906
- Bayat, A. (2000). From « dangerous classes » to « quiet rebels »: Politics of the urban subaltern in the global south. *International Sociology*, 15(3), 533-557. doi: 10.1177/026858000015003005
- Bayle, C. (1999). L'espace contre design. Quelques remarques à propos du passage à l'urbanisme négocié. *L'espace géographique*. 28 (4) 337-343. https://www.persee.fr/doc/spgeo_0046-2497_1999_num_28_4_1277
- Bazabas, D. (1997). *Du marché de rue en Haïti. Le système urbain de Port-au-Prince face à ses entreprises « d'espace-rue »*. Paris: L'Harmattan.
- Blanchet, A. et Gotman A. (2010). *L'enquete et ses méthodes. L'entretien*. Paris : Édition Armand Colin.
- Blanchet, A., Ghiglione, R., Massonnat, J., Trognon, A. (2000). Les techniques d'enquetes en sciences sociales. Paris : DUNOD
- Bellande, A. (2015). *Haiti déforestée paysages remodelés*. Montréal : CIDIHCA
- Benjamin, S. (2008). Occupancy Urbanism: Radicalizing Politics and Economy beyond Policy and Programs. *International Journal of Urban and Regional Research*, 32(3), 719-729. doi: 10.1111/j.1468-2427.2008.00809.x.
- Benot, Y. (2003). *La modernité de l'esclavage, essai sur la servitude au cœur du capitalisme*, Éditions la découverte, Paris.
- Birn, A.-E., Nervi, L. et Siqueira, E. (2016). Neoliberalism Redux: The Global Health Policy Agenda and the Politics of Cooptation in Latin America and Beyond. *Development and Change*, 47(4), 734-759. doi: 10.1111/dech.12247
- Boas, T. C. et Gans-Morse, J. (2009). Neoliberalism: From New Liberal Philosophy to Anti-Liberal Slogan. *Studies in Comparative International Development*, 44(2), 137-161. doi: 10.1007/s12116-009-9040-5
- Bodson et al. (2018). La population de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince 2009-2030 (Programme de recherche dans le champ de l'urbain FED/2015/360/478) [Rapport]
- Boisard, S. et Heredia, M. (1970). Laboratoires de la mondialisation économique: Regards croisés sur les dictatures argentine et chilienne des années 1970. *Vingtième siècle*, 2010, no 1, p. 109-125.
- Boudreau, J.A., L. Gilbert et Labbé, D. (2016). Uneven state formalization and periurban housing production in Hanoi and Mexico City: Comparative reflections from the global South. In *Environment and Planning A*. DOI:10.1177/0308518X16660086

- Bourdon, M.-C. (2009). Développement durable dans les bidonvilles. in l'UQAM le journal de l'Université du Québec à Montréal, Vol 35(13) 20-23
- Bourjolly, J.M (2020). *Haïti : un pays à désenvelopper*. Québec : Éditions JFD.
- Brand, A. L. et Baxter, V. (2020). Post-disaster Development Dilemmas: Advancing Landscapes of Social Justice in a Neoliberal Post-disaster Landscape. Dans S. Laska (dir.), *Louisiana's Response to Extreme Weather: A Coastal State's Adaptation Challenges and Successes* (p. 217-240). Springer International Publishing. https://doi.org/10.1007/978-3-030-27205-0_8
- Bredeloup et al. dir. (2008). *Abidjan, Dakar : des villes à vendre? La privatisation made in Africa des services urbains*. Paris : L'Harmattan
- Brenner, N. (2018). Debating planetary urbanization: For an engaged pluralism. *Environment and Planning D: Society and Space*, 36(3), 570-590.
- Brenner, N., and Schmid., C. (2014b). Planetary urbanization. In: Brenner N (ed.) *Implosions/Explosions: Towards a Study of Planetary Urbanization*. Berlin: Jovis, 160–165.
- Brenner, N. et Schmid, C. (2014a). The 'Urban Age' in Question. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(3), 731-755. doi: 10.1111/1468-2427.12115
- Brenner, N. et Theodore, N. (2002). Cities and Geographies of Actually Existing Neoliberalism. *Antipode*, 34, 349-379. doi: 10.1111/1467-8330.00246
- Brenner, N. et Theodore, N. (2003). *Spaces of Neoliberalism: Urban Restructuring in North America and Western Europe*. Wiley
- Brochier, C. (2009). *L'univers des favelas*. Dans « Les collégiens des favelas, vie de quartier et quotidien scolaire de Rio de Janeiro ». Éditions IHEAL, Brésil. <https://books.openedition.org/iheal/428?lang=fr>
- Burgess, R. (1978). Petty commodity housing or dweller control? A critique of John Turner's views on housing policy. *World Development*, 6(9-10), 1105-1133
- Byrne, M. (2020). Generation rent and the financialization of housing: a comparative exploration of the growth of the private rental sector in Ireland, the UK and Spain. *Housing Studies*, 35(4), 743-765. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1632813>
- Byrne, M. et Norris, M. (2022). Housing market financialization, neoliberalism and everyday retrenchment of social housing. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 54(1), 182-198. <https://doi.org/10.1177/0308518X19832614>
- Campanella, T. J. (2006). Urban Resilience and the Recovery of New Orleans. *Journal of the American Planning Association*, 72(2), 141-146. <https://doi.org/10.1080/01944360608976734>
- Capron, G. (1999). Limites et défis de la gouvernance urbaine en Amérique latine: une analyse à partir de la théorie du régime urbain et de l'opération commerciale d'Alto Palermo à Buenos Aires/Limits and challenges of urban governance in Latin America: an analysis based on

- the theory of urban regimes and the Alto Palermo shopping centre at Buenos Aires. *Géocarrefour*, 74(4), 325-334.
- Capron, G. (2012). Auto-ségrégation résidentielle et ordre urbain chez les classes moyenne et supérieure à Mexico : une question d'échelle ? *L'Espace Politique. Revue en ligne de géographie politique et de géopolitique*, (17). <https://doi.org/10.4000/espacepolitique.2346>
- Cascrain, A. (2008). Habitation, marché et société, les politiques de logement social au Chili. Mémoire, Montréal (Québec, Canada). Université de Laval Québec, Maitrise en sociologie.
- Castells, Manuel et Godard, Francis. (1974). Monopolville. L'entreprise, L'État, l'urbain. Éditeur Mouton, Paris
- Castells, M. (1981). *La question urbaine*. Paris : Maspero
- Chen, Y-L et Shin, H-B. (2019). Neoliberalism, contested cities and housing in Asia, The Contemporary City. https://www.researchgate.net/publication/330839641_Neoliberal_Urbanism_Contested_Cities_and_Housing_in_Asia
- Clapham, D. (2019). *Remaking housing policy. An International Study*. New York: Routledge
- Clerrobrun, M. et Kela, V. (2014). *Reconstruction spontanée et réhabilitation en Haïti. Villa Rosa 2010-2011*. Canada: Edition Paul Bodson
- Clerveau, M. (2016). *Gestion de catastrophes et évolution des vulnérabilités : retour sur les catastrophes des années 2000 en Haïti*. Thèse de doctorat, Université de Poitiers. <http://www.theses.fr/2016POIT5009>
- Collier, S. (2005). *The Spatial Forms and Social Norms of 'Actually Existing Neoliberalism': Toward a Substantive Analytics*.
- Cardoso, F. H. (1977). *Politique et développement dans les sociétés dépendantes*. Paris : Éditions Anthropos
- Chomsky, N. (1995). L'an 501, la conquête continue. Éditions Ecosociété, 1995, Montréal.
- Corvington, G. (1972). *Port-au-Prince au cours des ans*. Port-au-Prince : Impr. H. Deschamps.
- Corvington, G. (1991). *Port-au-Prince au cours des ans*. Port-au-Prince : Impr. H. Deschamps
- Crossa, V. (2009). Resisting the Entrepreneurial City: Street Vendors' Struggle in Mexico City's Historic Center. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(1), 43-63. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2008.00823.x>
- D'Albergo, E. et Moini, G. 2013. Politics, power and the economy in Rome: continuity and change in an urban regime. *Métropoles*, (12). <http://journals.openedition.org/metropoles/4626>
- Damon, J. (2017). *Un monde bidonville. Migration et urbanisme informel*. Paris : Éditions Seuil.
- Dansereau, F. dir. (2005). *Politiques et interventions en habitation: analyse des tendances récentes en Amérique du Nord et en Europe*. Saint-Nicolas, Québec : Les Presses de l'Université

Laval.

- Darbouze et al. (2018). *Métropoles, Métropolisation. Précisions sémantiques, état des lieux dans les pays du Sud et introduction à l'aire métropolitaine de Port-au-Prince*. In Programme de recherche dans le champ de l'urbain FED/2015/360-478. Perspectives de développement de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince, Horizon 2030. Rapport.
- Darbouze, J. (2019). *Les transformations de l'espace urbain et l'épreuve du bien commun : enjeux fonciers et jeux d'acteurs dans la reconstruction post-séisme du centre-ville de Port-au-Prince* (Thèse ou essai doctoral accepté). Université du Québec à Montréal. Récupéré de <https://archipel.uqam.ca/12636/>
- Darbouze, J. (2019). Territoire terreur et pouvoir politique en Haïti. Via https://www.academia.edu/40920758/Territoire_terreur_et_pouvoir_politique_en_Haiti
- Darbouze, J. (2020). De l'urgence d'une politique de logement en Haïti. Éléments de diagnostic et propositions.
- Darbouze, J. et Thelusma, N. (2014). *Système foncier et reconstruction durable en Haïti. Perspectives pour un renforcement des institutions*. Canada: Edition Paul Bodson
- Dathus, V. et Tamru, B. (2019). La production foncière informelle dans les périphéries de Port-au-Prince. *Les Cahiers d'Outre-Mer. Revue de géographie de Bordeaux*, LXXII (279), 167-192. <https://doi.org/10.4000/com.10056>
- Daubeuf, J.B. (2018). *Le bidonville de « La place » : l'intégration en marge des institutions républicaines dans la France contemporaine*. (Thèse doctorat acceptée). Université Lorraine. http://docnum.univ-lorraine.fr/public/DDOC_T_2018_0165_DAUBEUF.pdf
- Davies, J. S. (2003). Partnerships versus Regimes: Why Regime Theory Cannot Explain Urban Coalitions in the Uk. *Journal of Urban Affairs*, 25(3), 253-270. doi: 10.1111/1467-9906.00164
- Davies, J. S. (2002). Urban Regime Theory: A Normative-Empirical Critique. *Journal of Urban Affairs*, 24(1), 1-17. doi: 10.1111/1467-9906.00111
- Davies, J. S. (2004). Can't Hedgehogs Be Foxes Too? Reply to Clarence N. Stone. *Journal of Urban Affairs*, 26(1), 27-33. doi: 10.1111/j.0735-2166.2004.00003.x
- Davis, D. E. et Durén, N. L. dir. (2016). Cities in Latin America. In *The Blackwell Encyclopedia of Sociology* (p. 1-6). American Cancer Society. doi: 10.1002/9781405165518.wbeosc214.pub2
- Davis, M. (2005). La planète bidonville : involution urbaine et prolétariat informel. *Mouvements*, no 39-40(3), 9-24.
- Deboulet, Agnès et Lafaye, Claudette. (2018). La rénovation urbaine : entre délogement et relogement. Les effets sociaux de l'éviction. *L'Année sociologique (1940/1948-), Troisième série*, L'expulsion : une expérience contemporaine ? 1(68) 155-183
- Delince, K. (2000). *L'insuffisance de développement en Haïti: blocages et solutions*. Pegasus Books.
- Denord, F. (2001). Aux origines du néo-libéralisme en France. *Le Mouvement Social*, no 195(2), 9-34.

- Deshommes, F. (2010). *Salaire minimum et sous-traitance en Haïti*. Port-au-Prince : Les Éditions de l'Université d'État d'Haïti.
- Deshommes, F. (1995). *Néo-libéralisme, crise économique et alternative de développement*. Port-au-Prince: Imprimeur II
- Derickson, K. D. (2014). Urban geography I: Locating urban theory in the 'urban age'. *Progress in Human Geography*, Sage UK: London, England. doi: 10.1177/0309132514560961
- Desjardins, X. (2008). Le logement social au temps du néolibéralisme. *Métropoles*, (4). Récupéré de <http://journals.openedition.org/metropoles/3022>
- Desmarais, G. (1995). *La morphogenèse de Paris. Des origines à nos jours*. Paris: L'Harmattan
- De Soto, Hernando. (2000). *The mystery of capital. Why capitalism triumphs in the west and fails everywhere else*. New-York: Basic Books
- Devauges, R. (1954). Une capitale antillaise. *Les cahiers d'Outre-Mer*. 7(26), 105-136. https://www.persee.fr/doc/caoum_0373-5834_1954_num_7_26_1901
- Dias, E. C. et Dias, E. C. (2015). Profits and votes: Entrepreneurs and the government in Brazilian housing policy. *Brazilian Journal of Political Economy*, 35(4), 763-779. doi: 10.1590/0101-31572015v35n04a05
- DiGaetano, A., and P. Lawless. (1999). Urban governance and industrial decline: Governing structures and policy agendas in Birmingham and Sheffield, England, and Detroit, Michigan, 1980-1997. *Urban Affairs Review* 34: 546-577.
- Di Gaetano, A. et Klemanski, J. S. (1993). Urban regimes in comparative perspective: The politics of urban development in Britain. *Urban Affairs Quarterly*, 29(1) 4-83.
- Di Gaetano, A. (1997). Urban governing alignments and realignments in comparative perspective: Developmental politics in Boston, Massachusetts, and Bristol, England, 1980–1996. *Urban Affairs Review*, 32(6), 844–870.
- Dominique, D. et Dominique-Beauvoir, R. (1994). Tenure foncière et environnement en milieu urbain, Port-au-Prince, Centre de recherches urbaines.
- Dominique, D. (2007). *Colloques Jacques Roumain*. Port-au-Prince : Éditions UEH.
- Dominique, D. et Beauvoir-Dominique, R. (2015). *Textes à conviction*. Port-au-Prince
- Donoso, R. E. et Elsinga, M. 2018. Management of low-income condominiums in Bogotá and Quito: the balance between property law and self-organisation. *International Journal of Housing Policy*, 18(2), 312-334. doi: 10.1080/14616718.2016.1248608
- Dorigny, M., Théodat, J. M. et Bruffaerts, G.-K. G. et J. C. (2021). *Haïti-France Les Chaînes De La Dette: Le Rapport Mackau*. Éditions du CIDIHCA and Educa Vision.
- Doura, F. (2002). *Économie d'Haïti, dépendance, crises et développement*. Tome 2. Montréal : Éditions Dami.
- Doura, F. (2003). *Économie d'Haïti, dépendance, crises et développement*. Tome 3. Montréal :

Éditions Dami

- Doura, F. (2010). *Haïti-Histoire et analyse d'une extraversion dépendante organisée*. Montréal : Éditions Dami.
- Doura, F. (2012). *Économie d'Haïti: dépendance, crises, et développement*. Montréal: Éditions DAMI.
- Duhau, E. (2003). Politiques du logement et intégration au Mexique : de la promotion publique à la promotion immobilière privée. *Cahiers des Amériques latines*, 44, pp 118-136.
- Duhau, E. (2014). Five. The Informal City: An Enduring Slum or a Progressive Habitat?. In B. Fischer, B. McCann & J. Auyero (Ed.), *Cities From Scratch: Poverty and Informality in Urban Latin America* (pp. 150-169). New York, USA: Duke University Press. <https://doi.org/10.1515/9780822377498-006>
- Duhau, E. et Jacquin, C. (2008). Les ensembles de logement géants de Mexico: Nouvelles formes de l'habitat social, cadres de vie et reformulations par les habitants. *Autrepart*, 47, 169-185. <https://doi.org/10.3917/autr.047.0169>
- Dymski, G. (2011). Genie out of the Bottle: The Evolution of Too-Big-to-Fail Policy and Banking Strategy in the US. *Post-Keynesian Study Group Working Paper*. <https://www.semanticscholar.org/paper/Genie-out-of-the-Bottle%3A-The-Evolution-of-Policy-in-Dymski/75cb52c6a8b1c31cc8213bd7f6ebe656fef2f3aa>
- Elie, J. R. (2008). *Participation, décentralisation, collectivités territoriales en Haïti*. Imprimeur II, Port-au-Prince
- Elie, J. R. (2012). L'habitat en Haïti : évolution, carences et risques. In Cahier du CEPODE. Centre en population et développement, Faculté des Sciences Humaines, UEH. Port-au-Prince: Éditions CEPODE
- Elkin, S. L. (1987). *City and regime in the American republic*. Chicago: University of Chicago Press.
- Emmanuel, E, Thermil, K., Philippe-Auguste, P.-R., Metellus, E. (2000). *Analyse de la situation de l'habitat en Haïti*. Port-au-Prince : Edition Laboratoire de Qualité de l'eau et de l'environnement
- Esping-Andersen, G. (2007). *Les trois mondes de l'État-providence: Essai sur le capitalisme moderne*. Presses Universitaires de France. <https://doi.org/10.3917/puf.espin.2007.01>
- Etienne, J.-F. (2018). La législation haïtienne et l'occupation de l'espace dans la zone métropolitaine de Port-au-Prince, 1957-1986. In Tamru, B., Emmanuel E., Yapi-Diaho, A., Bras, A. Quel développement urbain pour la ville post-crise. https://www.academia.edu/32572924/Quel_d%C3%A9veloppement_urbain_pour_la_ville_post_crise
- Étienne, J. O. (2018). « Stratégies d'acteurs et logiques d'action dans la reconstruction post-catastrophe de Port-au-Prince : Approche par les vulnérabilités post-catastrophes ». *LADYSS*. These de doctorat Géographie (Université Paris8)
- Etienne, S. (1997). *Haïti : l'invasion des ONG*. Montréal : CIDIHCA

- Exentus, R. (2019). « Représentation des bidonvilles dans les médias haïtiens de 2001-2016 : étude de cas de la zone métropolitaine de Port-au-Prince ». Mémoire. Montréal (Québec, Canada), Université du Québec à Montréal, Maitrise en études urbaines.
- Exentus, R. (2022). Pour comprendre la crise socio-politique haïtienne. *Érudit-Nouveaux Cahiers du Socialisme*. (28) 208-215. <https://id.erudit.org/iderudit/100119ac>
- Fass, S. (1987). Le logement des ultra-pauvres : théorie et pratique en Haïti. *International Review of Community Development / Revue internationale d'action communautaire*, (17), 25-36. <https://doi.org/10.7202/1034365ar>
- Fernandez, R. et Aalbers, M. B. (2019). Housing Financialization in the Global South: In Search of a Comparative Framework. *Housing Policy Debate*, world. Récupéré de <http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/10511482.2019.1681491>
- Forrest, R., et Hirayama, Y. (2015). The financialisation of the social project: Embedded liberalism, neoliberalism and home ownership. *Urban Studies*, 52(2), 233-244. <https://doi.org/10.1177/0042098014528394>
- Foucault, M. (2004). *La Naissance de la biopolitique. Cours au Collège de France*. Paris : Le Seuil.
- Fouchard, J. (1972). *Les marrons de la liberté*. Éditions de l'École.
- Fouchard, J. (1988). *Regards sur l'histoire*. Port-au-Prince : Henri Deschamps.
- Freund, W. (2013). Swimming against the tide: the Macro-Economic Research Group in the South African transition 1991- 94. *Review of African Political Economy*. 138 (40) 519-536 <http://dx.doi.org/10.1080/03056244.2013.854038>
- Friedman, M. (2016). *Capitalisme et liberté*. Paris : Flammarion.
- Galeano, E. (1971). *Les veines ouvertes de l'Amérique latine*. Paris : Éditions de Poche
- Gélinas, J. B. (1994). *Et si le Tiers Monde s'autofinçait*. Montréal, Québec : Ecosociété.
- Georges, M. et Gerard, D. (1981). Le logement : questions et politiques. Rapports de recherche #6, Institut national de la recherche scientifique.
- Gilbert, A. (2003). Love in the time of enhanced capital flowa: reflections on the links between liberalization and informality. In *Urban informality. Transnational perspectives from the middle East, Latin America and Asia*. Sous la dir. De Ananya Roy et Nezar Alsayyad. Oxford : Lexington Books
- Gilles, D. (2000). De la domination de l'économie au néo-libéralisme. *Possibles*. 2-3(24), pp 11-26 http://classiques.uqac.ca/contemporains/dostaler_gilles/domination_econo_neo_liberalism_e/domination_econo_texte.html
- Gilles, R. (1995). Le sens du Québec : une mémoire inscrite dans l'espace géographique. In *La mémoire dans la culture*. Laval : Presses de l'Université du Québec
- Godard, H. (1983). « Port-au-Prince : les mutations urbaines dans le cadre d'une croissance rapide et incontrôlée ». Université de Bordeaux (Thèse troisième cycle non publié)
- Godard, H. (1985). Port-au-Prince (Haïti). Les « quartiers » et les mutations récentes du tissu urbain. *Les Cahiers d'Outre-Mer*, 38(149), 5-24. doi: 10.3406/caoum.1985.3127

- Goldfrank, B. et Schrank, A. (2009). Municipal neoliberalism and municipal socialism : urban political economy in Latin America. *International Journal of urban and regional Research* 2(33) 443-462 <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1111/j.1468-2427.2009.00834.x>
- Goncalves, R.-S. (2011). « Le marché de location informelle dans les favelas de Rio et sa régularisation dans une perspective historique ». *Revue Tiers Monde*, 2 (n°206), p. 21-36. DOI : 10.3917/rtm.206.0021. URL : <https://www.cairn.info/revue-tiers-monde-2011-2-page-21.htm>
- Gonthier, F. (2004). Weber et la notion de « compréhension ». *Cahiers internationaux de sociologie*, 116, 35-54. <https://doi.org/10.3917/cis.116.0035>
- Gordard H. et Mérat M-M. (2003). Les occupations de terres urbaines : l'illégalité tolérée voire encouragée. *Mappemonde* 4 (35-35). https://www.persee.fr/doc/mappe_0764-3470_2003_num_72_4_2106
- Goulet, J. (2006). « L'organisation des services urbains : réseaux et stratégies dans les bidonvilles de Port-au-Prince ». Thèse de doctorat, Université du Québec à Montréal. Récupéré de <https://archipel.uqam.ca/10011/>
- Grafmeyer, Y. (2021). Approches sociologiques des choix résidentiels. Dans J.-Y. Authier, C. Bonvalet et J.-P. Lévy (dir.), *Élire domicile : La construction sociale des choix résidentiels* (p. 35-52). Presses universitaires de Lyon. <https://doi.org/10.4000/books.pul.4872>
- Granotier, B. (1980). *La planète des bidonvilles. Perspective de l'exposition urbaine dans le tiers monde*. Paris : Éditions Seuil.
- Hamel, P.- J. (2007). *Les partenariats public-privé (PPP) et les municipalités : au-delà des principes, un bref survol des pratiques* INRS Centre - Urbanisation Culture Société, Montréal.
- Harding, A. (1991). The rise of urban growth coalitions, UK-style? *Environment and Planning C: government and policy*, 9(3), 295-317.
- Harding, A. (1996). Is There a 'New Community Power' and Why Should We Need One?*. *International Journal of Urban and Regional Research*, 20(4), 637-655. doi: 10.1111/j.1468-2427.1996.tb00340.x
- Hart, G. (2007). Changing Concepts of Articulation: Political Stakes in South Africa Today. *Review of African Political Economy*, 34(111), 85-101. doi: 10.1080/03056240701340415
- Hart, K. (1973). Informal income opportunities and urban employment in Ghana. *The journal of modern African studies*, 11(1), 61-89.
- Harvey, D. (1989). From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 71(1), 3-17. doi: 10.2307/490503
- Harvey, D. (2005). *A brief history of neoliberalism*. Oxford:University Press

- Harvey, D. (2007). Neoliberalism as Creative Destruction. *The ANNALS of the American Academy of Political and Social Science*, 610(1), 21-44. <https://doi.org/10.1177/0002716206296780>
- Hassaine-Bau, L. (2020). De la ville usine à la ville globale. Quand les chefs d'entreprise deviennent investisseurs (Monterrey, Mexique). *Cahiers des Amériques latines*, (95) 229-250.
- Hector, M. (1989). *Syndicalisme et socialisme en Haïti 1932-1970*. Port-au-Prince : Henri Deschamps.
- He, S. J. (2007). State-sponsored gentrification under market transition, the case of Shanghai . *Urban Affairs Review* , 43 (171-198).
- He, S., et Wu, F. (2005). Property-Led Redevelopment in Post-Reform China: A Case Study of Xintiandi Redevelopment Project in Shanghai. *Journal of Urban Affairs*, 27(1), 1–23. <https://doi.org/10.1111/j.0735-2166.2005.00222.x>
- Hill, R. C. (1984). Economic crisis and political response in the motor city. *Sunbelt/Snowbelt*, 313-338.
- Hoffman, L. (2006). Autonomous choices and patriotic professionalism: On governmentality in late-socialist China. *Economy and Society*, 35(4), 550-570. doi: 10.1080/03085140600960815
- Dunleavy P. et Hood, C. (1994). From Old Public Administration to New Public Management. *Public Money and Management*, 14(3), 9-16. <http://dx.doi.org/10.1080/09540969409387823>
- Hurbon, L. (1987). *Comprendre Haïti: essai sur l'État, la nation, la culture*. Karthala.
- Jacobs, K., et Manzi, T. (2014). Investigating the new landscapes of welfare: Housing policy, politics and the emerging research agenda. *Housing, Theory and Society*, 31(2), 213-227
- Jean Baptiste, E. (2017). « Violence et rapport social dans le milieu urbain haïtien : les cas de Cité Soleil et de Martissant, 2004-2012 ». Thèse ou essai doctoral, Université du Québec à Montréal. <https://archipel.uqam.ca/10091/>
- Jean-Claude, S.-O. (2017). L'imposture néolibérale, marché, liberté et justice sociale, Canada : Éditions Écosociété.
- Jean-Vernet, J. (1999). Les confusions institutionnelles, les conflits sociaux et la gestion du programme de logements sociaux de l'EPPLS à Cité Champin au Cap-Haitien. Mémoire de licence en sociologie, Université d'État d'Haïti, Port-au-Prince.
- Joachin, Benoît. (1979). Les racines du sous-développement en Haïti. Imprimerie H. Deschamps. Port-au-Prince.
- John, P., and A. Cole. (1998). Urban regimes and local governance in Britain and France: Policy adoption and coordination in Leeds and Lille. *Urban Affairs Review* 33: 382-404.

- Joseph, A.J. (2013). *Rôle des associations de quartier des services publics dans les quartiers précaires à Port-au-Prince : Une étude de cas à Village Solidarité*. (Mémoire de maîtrise). https://papyrus.bib.umontreal.ca/xmlui/bitstream/handle/1866/11047/Joseph_Jean_Alex_2013_memoire.pdf?sequence=2&isAllowed=y
- Joseph, F.-P. (2012). Inégalités sociales face au logement : le cas de Duvivier/Zoranger. In Cahiers du CEPODE. 3(3)69-96. Port-au-Prince : Éditions CEPODE
- Jorge, S. (2020). The financialization of margins of Maputo, Mozambique. *Housing policy debate*. 4(30) 606-622. <https://doi.org/10.1080/10511482.2020.1714690>
- Jouve, B. (2003). Gouvernance métropolitaine : vers un programme de recherche comparatif. *Politique et Sociétés*, 22(1), 119-142. doi: <https://doi.org/10.7202/006580ar>
- Jouve, B. (2007). La gouvernance urbaine : vers l'émergence d'un nouvel instrument des politiques? *Revue internationale des sciences sociales*, n° 193-194(3), 387-402. <https://www.cairn.info/revue-internationale-des-sciences-sociales-2007-3-page-387.htm>
- Jouve, B. et Lefèvre, C. (1999). *De la gouvernance urbaine au gouvernement des villes ? Permanence ou recomposition des cadres de l'action publique en Europe*. <https://doi.org/10.3406/rfsp.1999.395422>
- Kantor, P., Savitch, H. V., Haddock, S. V. (1997). The Political Economy of Urban Regimes: A Comparative Perspective. *Urban Affairs Review*, 32(3), 348-377. <https://doi.org/10.1177/107808749703200303>
- Kantor, P. et Savitch, H. V. (2005). How to Study Comparative Urban Development Politics: A Research Note. *International journal of urban and regional research*, 29(1), 135-151. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6444707>
- Kantor, P., Savitch, H. V. et Haddock, S. V. (2016). The Political Economy of Urban Regimes: A Comparative Perspective. *Urban Affairs Review*, Sage CA: Thousand Oaks, CA. doi: 10.1177/107808749703200303
- Keating, M. (1991). *Comparative urban politics: Power and the city in the United States, Canada, Britain and France*. Aldershot: Elgar.
- Kemeny, J. (1991). *Housing and Social Theory*. Abingdon : Taylor & Francis Group. <http://ebookcentral.proquest.com/lib/uqam/detail.action?docID=178524>
- Kempen van, R., Vermeulen, M. et Baan, A. dir. (2005). *Urban issues and urban policies in the new EU countries*. Burlington: Ashgate
- Klein, N. (2007). *The shock doctrine: the rise of disaster capitalism*. New-York: Metropolitan Books/Henry Holt and Company.
- Kooiman J. (1993). *Modern governance*. Londres : Sage
- Kohl, B. et Farthing, L. C. (2006). *Impasse in Bolivia. Neoliberal hegemony and popular resistance*. Zed Books

- Khosa, M. M. (2002). Empowerment through social transformation in South Africa. *South African Geographical Journal*, 84(1), 21–29. <https://doi.org/10.1080/03736245.2002.9713752>
- Lamaute-Brisson, N. (2003). *L'économie informelle en Haïti. De la reproduction urbaine à Port-au-Prince*. Paris: L'Harmattan.
- Lauria, M. (1997). Introduction: Reconstructing Urban Regime Theory. Dans *Reconstructing Urban Regime Theory: Regulating Urban Politics in a Global Economy* (p. 1-10). Thousand Oaks : SAGE Publications, Inc. doi: 10.4135/9781483327808
- Le Galès, P. (1991). Les facteurs sociaux locaux d'une politique de développement économique local: l'exemple de Coventry. *Sociologie du travail*, 503-527.
- Le Galès, P. et Parkinson, M. (1994). L'inner city policy en Grande-Bretagne. *Revue française d'administration publique*, 71(1), 483-498.
- Le Gales, P. (1995). Du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine. *Revue française de science politique*, 45(1), 57-95. doi: 10.3406/rfsp.1995.403502
- Le Galès, P. (2002). *European Cities: Social Conflicts and Governance*, New York-Oxford : Oxford University Press.
- Le Galès, P. (2016). Neoliberalism and urban change: Stretching a good idea too far?. *Territory, Politics, Governance*, 4(2), 154-172.
- Leitner, H. et Sheppard, E. (2015). Provincializing Critical Urban Theory: Extending the Ecosystem of Possibilities. *International Journal of Urban and Regional Research*, 40(1), 228-235. doi: 10.1111/1468-2427.12277
- Levine, M.A. (1994). « The transformation of urban politics in France », in *Urban affairs quarterly*, vol. 29, n° 3, pp. 383-410.
- Leyer, R. V. (2015). The Development of Housing in Mexico: A Welfare Regime Approach. *Social Policy and Society*, 14(4), 523-539. doi: 10.1017/S1474746414000591
- Lipietz, B. (2008). Building a vision for the post-apartheid city: what role for participation in Johannesburg's city development strategy? 1(32) 135-163. <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1111/j.1468-2427.2008.00767.x>
- Lizarralde, G., Johnson, C. et Davidson, C. (2010). *Rebuilding after Disasters: From Emergency to Sustainability*. Londres: Taylor et Francis.
- Lombard, M. (2015). Place-making and construction of informal settlements in Mexico. *Revista INVI*, 30(83), 117-146. doi: 10.4067/S0718-83582015000100004
- Lombard, M et Meth, P. (2017). Informalities. In *Urban theory. New critical perspectives*, sous la dir. De Mark Jayne et Kevin Ward. London et New-York: Routledge
- Louis, I. (2009). « La capacité d'action collective des populations marginalisées dans le cadre des stratégies de lutte pour la reconnaissance. Les cas de Cité de l'Éternel à Port-au-Prince (Haïti) et de Sierra Santa Catarina à Iztapalapa (Mexico) ». Thèse de doctorat, Université de Montréal.

- Louvot-Runavot, C. (2001). Le logement dans l'Union européenne : la propriété prend le pas sur la location. *Percée*, 344, pp 29-54. https://www.persee.fr/docAsPDF/estat_0336-1454_2001_num_343_1_7459.pdf
- Lucien, G. E. (2009). *Espaces périphériques et économie d'archipel: la trajectoire contemporaine de la commune de Verrettes (Haïti)*. Port-au-Prince, Haïti, Canada : Université d'État d'Haïti.
- Lucien, G. E. (2013). *Modernisation manquée Port-au Prince (1915-1956)*. Vol I Port-au-Prince : Éditions de l'Université d'État d'Haïti
- Lucien, G. E. (2014). *Modernisation manquée Port-au Prince (1915-1956)*. Vol II Port-au-Prince : Éditions de l'Université d'État d'Haïti
- Lucien, G. E. (2015). *Little Haïti: si loin de Dieu et si près du centre-ville de Miami*. Port-au-Prince : Imprimeur S.A
- Lucien, G. E. (2018). *Le nord-est d'Haïti. La perle d'un monde fini : entre illusion et réalités*. Paris : Harmattan.
- Mace, G. et Pétry, F. (2000). Guide d'élaboration d'un projet de recherche en sciences sociales. Québec: Presses de l'Université Laval.
- Madden, D. J. (2012). City Becoming World: Nancy, Lefebvre, and the Global-Urban Imagination: *Environment and Planning D: Society and Space*, Sage UK: London, England. doi: 10.1068/d17310
- Mangonès, Albert. (1952). Propos d'urbanisme. *Conjonction*. (41)
- Marcuse, P. (1999). Housing Movements in the USA. *Housing, Theory and Society*, 16(2), 67-86. doi: 10.1080/14036099950150026.
- Maret, I. et Cadoul, T. (2008). Résilience et reconstruction durable : que nous apprend La Nouvelle-Orléans ? *Annales de géographie*, 663, 104-124. <https://doi.org/10.3917/ag.663.0104>
- Martin, P. (2005). Geographies of neoliberalism in Latin America. *Environment and Planning A* 2(37) 191–201. <https://journals.sagepub.com/doi/epdf/10.1068/a37394>
- Massey, D. (2005). *For space*. Sage Publications Ltd : New York
- Mc Donald, Robert. (2007). Rebuilding New Orleans: *Editor's Introduction*. *Journal of Real Estate Literature*, 15(2):199-212 DOI:[10.1080/10835547.2007.12090201](https://doi.org/10.1080/10835547.2007.12090201)
- McFarlane, C. et Rondeau, J. (2016). Repenser l'informalité : la politique, les crises et la ville1. *Lien social et Politiques*, (76), 44-76. doi: 10.7202/1037065ar
- Merrifield, A. (2013). The Urban Question under Planetary Urbanization. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(3), 909-922. doi: 10.1111/j.1468-2427.2012.01189.x
- Migozzi, J. (2020). Selecting Spaces, Classifying People: The Financialization of Housing in the South African City. *Housing Policy Debate*, 30(4), 640-660. doi: 10.1080/10511482.2019.1684335
- Milian, J. et Tamru, B. (2018). Port-au-Prince, ville du risque ? Un mythe au prisme d'une urbanisation vulnérable. *Études caribéennes*, (39-40). doi: 296

- Molyneux, M. (2008). The 'Neoliberal Turn' and the New Social Policy in Latin America: How Neoliberal, How New? *Development and Change*, 39(5), 775-797. doi: 10.1111/j.1467-7660.2008.00505.x
- Molotch, HL., Logan, JR. (1987). *Urban fortunes. The political economy of place*, Berkeley, University of California Press.
- Molotch, H. (1976). The city as a growth machine: Toward a political economy of place. *American journal of sociology*, 82(2), 309-332.
- Monkkonen, P. (2018). Do we need innovation in housing policy? Mass production, community-based upgrading, and the politics of urban land in the Global South. *International Journal of Housing Policy*, 18(2), 167-176. doi: 10.1080/19491247.2017.1417767
- Moral, Paul. (1961). *Le paysan haïtien. Étude sur la vie rurale en Haïti*. Paris : Éditeur G.P Maisonneuve et Larose.
- Morin, R. et Seguin, A. M. (1997). « La Banque mondiale et les politiques urbaines : le cas de Bamako, Mali », *Revue canadienne d'études du développement*, volume XVIII, No 1, pp. 23-47.
- Moser, C. O. (1978). Informal sector or petty commodity production: dualism or dependence in urban development?. *World development*, 6(9-10), 1041-1064.
- Moser, C. O. et Peake, L. (1994). *Seeing the invisible: Women, gender and urban development*. Centre for Urban and Community Studies, University of Toronto
- Mosovich Pont-Lezica, D. (2006). La lutte pour le logement en temps de la globalisation. Le cas du *Proyecto Ribera Norte*, Concepcion, Chili », *Géocarrefour*, 2(81), 121-125
- Müller, F. et Segura, R. (2017). The Uses of Informality: Urban Development and Social Distinction in Mexico City. *Latin American Perspectives*, 44(3), 158-175.
<https://doi.org/10.1177/0094582X16682760>
- Muñoz, S. (2017). A look inside the struggle for housing in Buenos Aires, Argentina. *Urban Geography*, 38(8), 1252-1269. doi: 10.1080/02723638.2017.1349988
- Murray, C. et Clapham, D. (2015). Housing policies in Latin America: overview of the four largest economies. *International Journal of Housing Policy*, 15(3), pp. 347-364. doi: 10.1080/14616718.2015.1055090
- Myers, P. G. (2011). *African Cities: Alternative Visions of Urban Theory and Practice*. Londres : Zed Books Ltd.
- Olius, G. (2017). *Haïti malade de son système financier et de sa bureaucratie fiscale: voici comment au nom de fric et du fisc, banksters et politicians prennent Haïti en otage*. C3 Éditions.
- Osmont, A. (1995). *La banque mondiale et les villes: du développement à l'ajustement*. Paris : Karthala.

- Paix, C. (1972). Approche théorique de l'urbanisation dans les pays sous-développés. *Revue Tiers Monde*, 13(50), 269-308. doi: 10.3406/tiers.1972.1849
- Paillé, P. et Mucchielli, A. (2003). L'analyse qualitative en sciences humaines et sociales. Paris, France : Armand Colin.
- Paquette, Vassalli Catherine. (2022). Au Mexique, la course folle à l'habitat social et son échec retentissant. Via lien <https://theconversation.com/au-mexique-la-course-folle-a-lhabitat-social-et-son-echec-retentissant-190478>
- Parnell, S., et Pieterse, E. (2016). Translational global praxis: rethinking methods and modes of African urban research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 40(1), 236-246.
- Parnell, S. et Robinson, J. (2006). Development and Urban Policy: Johannesburg's City Development Strategy. *Urban Studies*, 337355.
- Parnell, S. et Robinson, J. 2012. (Re)theorizing Cities from the Global South: Looking Beyond Neoliberalism. *Urban Geography*, 33(4), 593-617. doi: 10.2747/0272-3638.33.4.593
- Paul, E. (2002). Étude des causes et conséquences socio-économiques de l'expansion des bidonvilles dans l'aire métropolitaine de Port-au-Prince. Mémoire de maîtrise, Université d'État d'Haïti. <https://www.memoireonline.com/02/09/1943/Etude-des-causes-et-consequences-socio-economiques-de-lexpansion-des-bidonvilles-dans-laire-metro.html>
- Paulais, T. (1995). *Le développement urbain en Côte d'Ivoire, 1979-1990: les projets de la Banque mondiale*. Editions Karthala.
- Peck, J. (2001). *Workfare State*. New-York: Guilford Press
- Peck, J. et Tickell, A. (2002). Neoliberalizing Space. *Antipode*, 34(3), 380-404. doi: 10.1111/1467-8330.00247.
- Peck, J. et Tickell, A. (2007). Conceptualizing neoliberalism, thinking Thatcherism. *Contesting neoliberalism: Urban frontiers*, 26(50), 1770-1787.
- Pereira DosSantos, A. L. (2017). Financialization of Housing in Brazil: New Frontiers. *International journal of urban and regional research*. 41(4), pp 604-622. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12518>
- Perlman, J. E. (2003). Longitudinal Research Methodologies in Rio de Janeiro's Favelas. In C. Moser (ed.), 'Urban Longitudinal Research Methodology'. DPU Working Paper 124. London: Development Planning Unit, University College.
- Peterson, P. E. (1981). *City Limits*. Chicago: University of Chicago Press.
- Petter, A. M., Labbé, D., Lizarralde, G. et Goulet, J. (2020). City profile: Canaan, Haiti-A new post disaster city. *Cities*, 104,102805
- Pierre, A. (2012). Politique de logement d'intérêt social au Mexique, de la réussite financière à la catastrophe urbaine. *Academia* https://www.academia.edu/38884409/Politique_de_logement_dint%C3%A9ret_social_au_Mexique_de_la_r%C3%A9ussite_financi%C3%A8re_%C3%A0_la_catastrophe_urbaine_Pierre_Arnold

- Pierre, H. (2012). Habitat et luttes sociales en Haïti (1930-2010). Bilan et perspectives. In Cahiers du CEPODE. 3(3)97-162. Port-au-Prince : Éditions CEPODE
- Pierre, Guy. (2015). *La crise de 1929 et le développement du capitalisme en Haïti. Une perspective de longue durée et une conjoncture perdue*. Montréal : Éditions CIDIHCA.
- Pierre, Guy. (2018). *Histoire de l'industrie minière en Haïti. Accumulation éclairée du capital et frustration économique*. Montréal : Éditions CIDIHCA.
- Pierre, L. (2004). « Le mouvement syndical haïtien : luttes et conquêtes dans le secteur de l'éducation ». Mémoire de maîtrise, Université d'État d'Haïti, INHAGEI.
- Pierre-Charles, G. (1993). *L'économie haïtienne et sa voie de développement*. Port-au-Prince : Éditions Henri Deschamps.
- Pinaud, C. P. (2014). Quand la justice spatiale fait trembler la ville néolibérale. Le double mouvement tellurique et social dans le Chili d'après le tremblement de terre du 27 février 2010. *Justice spatiale= Spatial justice*, 6, <http-www>.
- Pinaud, P. C. (2020). Chili : villes néolibérales et vulnérables. Entre reconstruction post-désastres et résistances. *RITIMO* <https://www.ritimo.org/Chili-villes-neoliberales-et-vulnerables-Entre-reconstruction-post-desastres-et>
- Pinson, G. (2009). *Gouverner la ville par projet: Urbanisme et gouvernance des villes européennes*. Presses de Sciences Po. <https://doi.org/10.3917/scpo.pinso.2009.01>
- Piore, M. J. et Schrank, A. (2006). Trading Up: An embryonic model for easing the human costs of free markets. *Boston review*, 31(5).
- Polanyi, K. (1983). *La grande transformation*. Paris: Gallimard
- Porter, L., Lombard, M., Huxley, M., Ingin, A. K., Islam, T., Briggs, J., ... Watson, V. (2011). Informality, the Commons and the Paradoxes for Planning: Concepts and Debates for Informality and Planning Self-Made Cities: Ordinary Informality? The Reordering of a Romany Neighbourhood The Land Formalisation Process and the Peri-Urban Zone of Dar es Salaam, Tanzania Street Vendors and Planning in Indonesian Cities Informal Urbanism in the USA: New Challenges for Theory and Practice Engaging with Citizenship and Urban Struggle Through an Informality Lens. *Planning Theory & Practice*, 12(1), 115-153. doi: 10.1080/14649357.2011.545626
- Prince, N. (2021). « Fabrication des bidonvilles dans les pays du Sud : jeux d'acteurs et modalités d'habiter. Le cas du quartier de Canaan (Port-au-Prince-Haïti) ». Thèse de doctorat, Université Quisqueya. <https://doi.org/10.54226/uniq.edse.18793>
- Rakowski, C. A. (1994). Convergence and divergence in the informal sector debate: A focus on Latin America, 1984-92. *World Development*, 22(4), 501-516.
- René, A. (2019). *Haïti après l'esclavage, formation de l'État et culture politique populaire 1804-1846*. Port-au-Prince: Le Natal.
- Revet, S. (2011). Penser et affronter les désastres : un panorama des recherches en sciences sociales et des politiques internationales. *Critique internationale*, 52, 157-173. <https://doi.org/10.3917/cii.052.0157>

- Reyes, A. (2020). Mexico's Housing Paradox: Tensions Between Financialization and Access. *Housing Policy Debate*, 30(4), 486-511. doi: 10.1080/10511482.2019.1709879
- Robinson, J. (2013). The urban now: Theorising cities beyond the new. *European Journal of Cultural Studies*, 16(6), 659-677.
- Robinson, J. (2014). New geographies of theorizing the urban: Putting comparison to work for global urban studies. In *The Routledge handbook on cities of the global South* (pp. 57-70). Routledge.
- Robinson, J. et Roy, A. (2016). Debate on Global Urbanisms and the Nature of Urban Theory. *International Journal of Urban and Regional Research*, 40(1), 181-186. doi: 10.1111/1468-2427.12272
- Rolnik, R. (2013). Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(3), 1058-1066. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12062>.
- Rosenau, J. N. (2021). Governance in the Twenty-first Century. In *Understanding Global Cooperation* (16-47). Brill.
- Rousseaux, F. (2009). Une méthode d'analyse pour mesurer l'impact des documents d'urbanisme sur la maîtrise de l'étalement urbain : l'exemple de La Rochelle, France. *VertigO - la revue électronique en sciences de l'environnement*, (Volume 9 Numéro 2). <https://doi.org/10.4000/vertigo.8682>
- Roy, A. (2002). *City requiem Calcutta. Gender and the politics of poverty*. Minnesota: Univ of Minnesota Press
- Roy, A. et AlSayyad, N. (2003). *Urban Informality: Transnational Perspectives from the Middle East, Latin America, and South Asia*. Mayland: Lexington Books.
- Roy, A. (2005). Urban informality: Toward an epistemology of planning. *Journal of the american planning association*, 71(2), 147-158.
- Roy, A. (2009b) The 21st century metropolis: new geographies of theory. *Regional Studies* 43.6, 819-30.
- Roy, A. (2009a). Why India Cannot Plan Its Cities: Informality, Insurgence and the Idiom of Urbanization. *Planning Theory*, 8(1), 76-87. <https://doi.org/10.1177/1473095208099299>
- Roy, A. (2011). Slumdog Cities: Rethinking Subaltern Urbanism. *International Journal of Urban and Regional Research*, 35(2), 223-238. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2011.01051.x>
- Roy, A. (2016). Who's Afraid of Postcolonial Theory? *International Journal of Urban and Regional Research*, 40(1), 200-209. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12274>
- Roy, P.-M., Bodson, P., Montas, R., Paul, B. et Lalime, Thomas. (2018). L'économie informelle dans l'aire métropolitaine de Port-au-Prince. Peut-on formaliser l'informel. In Programme de recherche dans le champ de l'urbain. Perspectives de développement de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince, Horizon 2030.
- Savoie-Zajc, Lorraine. (2003). L'entrevue semi-dirigée. In *Recherche sociale. De la problématique*

- des données*. Sous la dir. de Benoit Gauthier. Canada : Presses de l'université du Québec
- Saint-Louis, V. (2004). *Aux origines du drame d'Haïti. Droit et commerce maritime (1794-1806)*. Port-au-Prince : Imprimeur II.
- Scott, A.J. et Storper, M. (2015). The Nature of Cities: The Scope and Limits of Urban Theory. *Int J Urban Regional*, 39: 1-15. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12134>
- Shimbo, L. Z. (2014). La construction du logement social : une politique publique liée au marché immobilier. *Brésil(s). Sciences humaines et sociales*, (6) 99-117. doi: 10.4000/bresils.1293
- Sidi Boumedine, R. et Signoles, P. (2017). Les villes nouvelles en Algérie : une question apparemment réglée, mais une réalité complexe. Dans *Les Cahiers d'EMAM*. <https://doi.org/10.4000/emam.1323>
- Simone, A. (2010). *City Life from Jakarta to Dakar : Movements at the Crossroads*. Routledge. doi: 10.4324/9780203892497
- Simone, A. M. et Abouhani, A. (2005). *Urban Africa: Changing Contours of Survival in the City*. Londres : Zed Books.
- Soederberg, S. (2015). Subprime Housing Goes South: Constructing Securitized Mortgages for the Poor in Mexico. *Antipode*, 47(2), 481-499. doi: 10.1111/anti.12110
- Soederberg, S. (2004). *The politics of the new international financial architecture: Reimposing neoliberal domination in the global south*. Zed Books.
- Soederberg, S. (2014). *Debtfare states and the poverty industry: Money, discipline and the surplus population* (p. 320).
- Soja, E. W. (2014). *My Los Angeles: From urban restructuring to regional urbanization*. Univ of California Press.
- Stewart, M. (1996). Too little, too late: The politics of local complacency. *Journal of Urban Affairs* 18: 119-137
- Strange, I. (1997). Directing the show? Business leaders, local partnership, and economic regeneration in Sheffield. *Environment and Planning C: Government and Policy* 15: 1-17.
- Stone, C.N, et Sanders, H. T. (1987). The politics of urban development. Edditeur: Clarence N. Stone et Heywood T. Sanders, University Press of Kansas.
- Stone, C. N. (1989). *Regime politics: Governing Atlanta 1946–1988*. Lawrence: University Press of Kansas
- Stone, C. N. (1998). Regime analysis and the study of urban politics, *Journal of Urban Affairs*, 20(3), 249-260. doi: 10.1111/j.1467-9906.1998.tb00421.x
- Stone, C. N. (2004). It's More than the Economy after All: Continuing the Debate about Urban Regimes. *Journal of Urban Affairs*, 26(1), 1-19. doi: 10.1111/j.0735-2166.2004.0001.x
- Stone, C. N. (2005). Looking Back to Look Forward: Reflections on Urban Regime Analysis. *Urban Affairs Review*, 40(3), 309-341. doi: 10.1177/1078087404270646
- Storper, M. et Scott, A. J. (2016). Current debates in urban theory: A critical assessment: *Urban Studies*, Sage UK: London, England. doi: 10.1177/0042098016634002

- Sun, X. et Huang, R. (2016). Extension of State-Led Growth Coalition and Grassroots Management: A Case Study of Shanghai. *Urban Affairs Review*, 52(6), 917-943. doi: 10.1177/1078087415605187
- Taffin, C. et Amzallag, M. (2003). *Le logement social. Politiques locales*. Paris : Éditions LGDJ
- Tamru, B. et Redon, M. (2019). « Introduction », *Les Cahiers d’Outre-Mer* [En ligne], 279 | Janvier-Juin, mis en ligne le 01 janvier 2019. URL : <http://journals.openedition.org/com/9797>
- Tendler, J. (2002). Small firms, the informal sector, and the devil’s deal. *IDS Bulletin*. 1(33) 98–104.
- Theodore, N. (2020). Governing through austerity: (Il)logics of neoliberal urbanism after the global financial crisis. *Journal of Urban Affairs*, 42(1), 1-17. <https://doi.org/10.1080/07352166.2019.1623683>
- Tretter, E. M. (2008). Sales, regimes and the urban governance of Glasgow. *Journal Urban of Affairs*. 1(30) 87-102. <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1111/j.1467-9906.2007.00375.x>
- Trouillot, M. R. T. (1990). *Haiti: state against nation, the origins and legacy of duvalierism*. New-York: Monthly Review Press
- Turner, J. F. C. (1963). Dwelling Resources in South America. *Architectural Design*, (8)33.
- Turner, J. F. C. (1966). A New View of the Housing Deficit, Rio Piedras, University of Puerto Rico, Social Science Research Center
- Turner, J.F.C (1976). *Housing by People: Towards Autonomy in Building Environments*. Londres, Marion Boyars
- Valença M.-M. et Bonates, M.-F. (2009). The trajectory of social housing policy in Brazil: from the national housing bank to the ministry of the cities. *Habitat international*. https://www.academia.edu/6977221/The_trajectory_of_social_housing_policy_in_Brazil_From_the_National_Housing_Bank_to_the_Ministry_of_the_Cities
- Valladares, L. (1987). Les initiatives d’autoconstruction dans les villes du Tiers monde : revue de la littérature. *International Review of Community Development / Revue internationale d’action communautaire*, (17), 13–24. <https://doi.org/10.7202/1034364ar>
- Verret, A.-L., Telcy, D., Bras, A. et Emmanuel, E. (2016). De la citoyenneté active vers le développement de la ville durable : le cas de Canaan. *Haïti Perspectives*, 5(3), 25-31
- Watters, J. (2012). *Résilience des quartiers précaires de Port-au-Prince : une étude comparative* [Mémoire accepté]. doi: <http://archipel.uqam.ca/4910/1/M12528.pdf>
- Whiteall, G. et Johnson, C. (2011). Making citizens in Magnaville: Katrina refugees and neo-liberal self-governance. In C. Johnson (Ed.), *The neoliberal deluge: Hurricane Katrina, late capitalism, and the remaking of New Orleans* (pp. 60–84). Minneapolis, MN: University of Minnesota Press
- Wood, A. (2004). Domesticating urban theory? US concepts, British cities and the limits of

cross-national applications. *Urban Studies*, 41(11), 2103–2118.

Wright, M. W. (2013). Feminism, urban knowledge and the killing of politics. *Rethinking Feminist Interventions into the Urban*, 41-51. doi: 10.4324/9780203568439

Zhang, T. (2002). Urban Development and a Socialist Pro-Growth Coalition in Shanghai. *Urban Affairs Review*, 37(4), 475-499. <https://doi.org/10.1177/10780870222185432>

LES RAPPORTS

AFD. (2015). *Évaluation conjointe Haïti. Reconstruction post-séisme*. Agence Française de développement. https://issuu.com/objectif-developpement/docs/evaluation_ha_ti_pour_mise_en_lig

https://issuu.com/objectif-developpement/docs/evaluation_ha_ti_pour_mise_en_lig

Agency for international development (AID). (1980). *Haïti, Évaluation du secteur de l'habitat social*. PN-AAL352. https://pdf.usaid.gov/pdf_docs/PNAAL352.pdf

Banque mondiale. (1979). Haïti. *Étude du secteur urbain*. Rapport 2152-HA

Banque mondiale. (1990). *Le redressement de l'économie haïtienne. Résultats, problèmes et perspectives*. Rapport économique. PUB-7464. Washington, D.C.

Banque mondiale. (1998). *Haiti: Challenge of poverty reduction*. Report 17242-HA. Vol. II. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/414011468751133640/text/multi-page.txt>

Banque de la République d'Haïti. (2010). *Lettre-Circulaire aux banques commerciales et banques d'épargne et de logement*. Consulté le 4 janvier 2022. https://www.brh.ht/wp-content/uploads/2018/08/lc_06.pdf

Banque Interaméricaine Développement. BID. (2010). *Aider Haïti après le tremblement de terre*. Consulté le 2 février 2022. <https://www.iadb.org/fr/infos/aider-haiti-apres-le-tremblement-de-terre>

Banque mondiale . (2017). *Capacité et inclusion financière. Résultats d'une enquête sur le volet de la demande*. Consulté le 5 avril 2022. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/970851578042336470/pdf/Financial-Capability-and-Inclusion-in-Haiti-Result-of-a-Demand-Side-Survey.pdf>

Banque mondiale. (2010). *De nouvelles initiatives pour aider à reconstruire les communautés affectées par le séisme*. Consulté le 15 mars 2022. <https://www.banquemondiale.org/fr/news/feature/2010/10/28/haiti-fresh-initiatives-help-earthquake-victims-return-home>

Banque mondiale. (1987). *Haïti, examen des dépenses publiques*. Washington.

Banque mondiale. (1979). *Haïti, étude du secteur urbain*. Rapport No. 2152-HA. Washington.

Banque mondiale. (1972). *Urbanisation, étude sectorielle*. Washington.

- Banque mondiale. (1981). *La politique de la banque mondiale dans le domaine de l'habitat pour le tiers monde*. Paris
- Banque mondiale. (2010). *Haiti earthquake PDNA: assessment of damage, losses, general and sectoral needs (PDNA)*. Consulté le 23 mars 2022. <https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/documentdetail/402291468033571050/haiti-pdna-du-tremblement-de-terre-evaluation-des-dommages-des-pertes-et-des-besoins-generaux-et-sectoriels>
- Brailowsky S., Boisgallais A.-S. (2000). *Intermédiation sociale et construction institutionnelle. Démarche du programme d'approvisionnement en eau des quartiers populaires de Port-au-Prince en Haïti*, Coopérer aujourd'hui n°15, GRET
- CELADE. (2015). Division de population de La CEPAL. Estimaciones y proyecciones de población a largo plazo. 1950-2100. Long term population estimates and projection 1950-20100. Revision 2015. Port-au-Prince.
- Montas, R. (2018). *Estimation du poids relatif de l'économie informelle dans l'économie haïtienne en 2016*, PRCU FED/2015/360-438
- CCI. (2004). *Mécanisme de coordination de l'assistance au développement en Haïti*. <http://www.geocities.ws/renejj2001/tseinfo.pdf>
- CIAT. (2010). *Haïti, objectifs et stratégies territoriales pour la reconstruction*. https://www.pseau.org/outils/ouvrages/ciat_haiti_demain.pdf
- CIAT. (2014). *Les cahiers d'urbanisme du CIAT*. Bibliothèque nationale d'Haïti
- CIAT. (2014). *Sécurisation foncière et cadastre : définir la politique foncière haïtienne*
- Caribbean Basin Initiative (BCI).1983. *Caribbean basin economic recovery Act (CBERA)*. Consulté le 14 mars 2022. <https://ustr.gov/issue-areas/trade-development/preference-programs/caribbean-basin-initiative-cbi>
- CONADEP. (1977). *Plan de développement de Port-au-Prince et de sa région métropolitaine*. Tome 1. Rapport d'encadrement condensé.
- Collier, Paul. (2009). *Haïti : Des catastrophes naturelles à la sécurité économique*. Rapport au secrétaire général de l'Organisation des Nations-Unies. http://ctrc.sice.oas.org/trc/Articles/Haiti/Haiti_Collier_Report_f.pdf
- DSNCRP. (2007). *Pour réussir le saut qualitatif*. https://planipolis.iiep.unesco.org/sites/default/files/ressources/haiti_prsp_french.pdf
- Durand, Gladys Berrouet. (1998). *La ville haïtienne : espace porteur de crise mais porteur d'espérance*. Dans *Haïti -Éconet : la gestion de l'environnement en Haïti. Réalités et perspectives*. http://ciat.bach.anaphore.org/file/misc/19_Schema_aménagement_1981.pdf
https://agroforesterie-bassinsversants.ht/IMG/pdf/unops_gestionenvironnementhaitiralitesperspectives1998.pdf
- ECVMAS. (2014). *Enquête sur les conditions de vie des ménages après le séisme. Résultats de l'enquête*. Haïti. Tome 1. <http://ecvmashaiti2012.e-monsite.com/medias/files/rapport-provisoire-ecvmars-2014.pdf>

- Emergency Economic Recovery Program (EERP). (1950). *United Nations international report*. Vol I, # A1. <http://www.hartford-hwp.com/archives/43a/050.html>
- EPPLS (2015). *Actes du colloque sur la problématique des logements sociaux, états des lieux, défis, enjeux et perspectives*. <http://www.bukante.net/downloads/ActesColloqueLogementsSociauxelectronique.pdf>
- FMI. (2009). *FMI et Banque mondiale approuvent un allègement de la dette équivalant à 1,2 milliard EU en faveur d'Haïti*. Communiqué de presse #09/243. <https://www.imf.org/fr/News/Articles/2015/09/14/01/49/pr09243>
- FMI. (2008). *Statement by IMF mission chief for Haiti on the impact of higher food prices*. <https://www.imf.org/en/News/Articles/2015/09/14/01/49/pr0891>
- FMI. (1997). *Rapport annuel du FMI de 1996-1997. Appui financier du FMI aux États membres*. Consulté le 2 janvier 2023. <file:///C:/Users/User/Downloads/file08fpdf.pdf>
- GRET. (2000). *Intermédiation sociale et construction institutionnelle. Démarche d'approvisionnement en eau des quartiers populaires de Port-au-Prince. Document scientifique* #15. https://www.pseau.org/outils/ouvrages/gret_intermediation_sociale_haiti.pdf
- GRET-Haïti. (1995). *Projet d'étude de faisabilité sociale et environnementale de deux quartiers défavorisés de Port-au-Prince, Haïti*. <https://gret.org/projet/etude-de-faisabilite-sociale-et-environnementale-de-deux-quartiers-defavorises-de-port-au-prince-haiti/>
- GRET-Haïti. (2011). *Projet d'appui à la structuration d'une organisation collective des comités de l'eau dans les quartiers précaires de Port-au-Prince*. <https://gret.org/projet/appui-a-la-structuration-dune-organisation-collective-des-comites-de-gestion-de-leau-dans-les-quartiers-precaires-de-port-au-prince-haiti/>
- GRET-Haïti. (2007). *Projet de réhabilitation et de développement dans deux quartiers défavorisés de Port-au-Prince, Haïti*. <https://gret.org/projet/rehabilitation-et-developpement-dans-deux-quartiers-defavorises-de-port-au-prince-haiti/>
- Habitat I. (1976). *Report of Habitat: United Nations conference on human settlements*. Vancouver. <https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/N76/967/11/PDF/N7696711.pdf?OpenElement>
- Habitat II. (1996). *Rapport annuel sur les établissements humains en Haïti. Conférence des Nations-Unies sur les établissements*. Istanbul : ONU-Habitat. <https://habitat3.org/wp-content/uploads/Habitat-II-NR-1996-HAITI.pdf>
- Hope. (2006). *Haitian Hemispheric Opportunity through Partnership Encouragement Act*. http://ctrc.sice.oas.org/Trade/HHOPE/HHOPE_e.asp
- Hope II. (2008). *Haitian Hemispheric Opportunity through Partnership Encouragement Act*. https://ustr.gov/sites/default/files/2019_Annual_HOPE_II_Report_to_Congress.pdf
- Help. (2010). *Haiti Economic Lift Program act*. <https://www.congress.gov/111/plaws/publ171/PLAW-111publ171.pdf>
- Institut Haïtien de Statistique et d'Informatique (IHSI). (2000). *Enquête budget-consommation des ménages (EBCM 1999-2000) : résultats préliminaires, ministère de l'Économie et des Finances*. Institut Haïtien de Statistique et d'Informatique (IHSI)

- IHSI. (2003). *Recensement général de la population et de l'habitat*. Haïti, Port-au-Prince.
- IHSI. (2015). *Population totale, 18 ans et plus. Ménages et densité estimés en 2015*. Port-au-Prince.
- Lamaute-Brisson, N. (2015). *Promotion et protection sociale de l'enfance et de l'adolescence en Haïti*. <https://repositorio.cepal.org/handle/11362/37776>
- Lamaute-Brisson, N. (2005). *Emploi et pauvreté en milieu urbain en Haïti*. Sede Subregional de la CEPAL en México (Estudios e Investigaciones) 25751, Naciones Unidas Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).
- Le Moniteur. (1966). Loi créant l'Office national de logement.
- Le moniteur. (1982). Décret portant sur la transformation de l'ONL en EPPLS.
- Le Moniteur. (1995). Décret portant sur l'annulation de la mention de paysan dans les actes de naissance.
- Le Moniteur. (2002). Loi portant sur les zones franches.
- Le Moniteur. (2010). Arrêté déclarant Canaan zone d'utilité publique
- Lherisson, G. (2015). *Principes, règlements et outils opérationnels de la législation haïtienne sur le développement urbain*. MPCE
- Ministère Planification Coopération Externe (MPCE). (2012). *Plan stratégique de développement d'Haïti (PSDH)*. <https://observatorioplanificacion.cepal.org/en/plans/plan-strategique-de-developpement-dhaiti>
- MPCE. (2010). *Plan d'action pour le relèvement et le développement d'Haïti*. [https://issat.dcaf.ch/download/2091/18065/Plan%20d'action%20pour%20le%20relèvement%20et%20le%20développement%20d'Haïti.%20Les%20grands%20chantiers%20pour%20l'avenir%20-%20Gouvernement%20d'Haïti%20\(2010\).pdf](https://issat.dcaf.ch/download/2091/18065/Plan%20d'action%20pour%20le%20relèvement%20et%20le%20développement%20d'Haïti.%20Les%20grands%20chantiers%20pour%20l'avenir%20-%20Gouvernement%20d'Haïti%20(2010).pdf)
- Ministère de la Planification et de la Coopération Externe (MPCE). (2011). *Plan stratégique de développement d'Haïti. Pays émergent en 2030*. Port-au-Prince
- Ministère de la Planification et de la Coopération Externe (MPCE). (2010). *Planification stratégique de la région métropolitaine de Port-au-Prince*. Résultats de l'atelier de lancement n°1 : Gouvernement haïtien.
- Ministère de la Planification et de la Coopération Externe (MPCE). (2012). *Plan stratégique de développement d'Haïti. Pays émergent en 2030*. Port-au-Prince.
- Ministère de la Planification et de la Coopération Externe (MPCE). (2011). *Rapport final sur la mise en œuvre du premier Document de stratégie nationale pour la croissance et la réduction de la pauvreté*. Port-au-Prince.
- Mathon, D. (2005). *Pauvreté et stratégies de survie dans les quartiers précaires de l'Aire Métropolitaine de Port-au-Prince: rapport final*. <https://hdl.handle.net/11362/25759>
- OXFAM. (2010). *Séisme en Haïti. Retour sur notre action*. Consulté le 20 mai 2022. <https://www.oxfam.org/fr/seisme-en-haiti-retour-sur-notre-action>

- OXFAM. (2014). *Construction et financement de logements en Haïti. Mise en œuvre de la politique nationale de logement*. <https://docplayer.fr/41795405-Construction-et-financement-de-logements-en-haiti.html>
- Petter, A., Lizarralde, G. et Labbé, D. (2018). Une nouvelle en cinq ans : le cas de Canaan, Haïti. In *Programme de recherche dans le champ de l'urbain. Perspective de développement de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince, horizon 2030*.
- Lizarralde, G., Petter, A.-M., Jean-Julien, O., Bouchereau, K. (2018). L'habitat dans la zone métropolitaine de Port-au-Prince : principales représentations, défis, opportunités et perspectives. In *Programme de recherche dans le champ de l'urbain. Perspective de développement de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince, horizon 2030*.
- PNUD. (2014). *Projet 16 quartiers 6 camps*. file:///C:/Users/User/Downloads/UNDP_HT_fact-sheet_-_projet16-6_201312.pdf
- PNUD. (1996). *Rapport mondial sur le développement humain*. Publié pour le programme des Nations Unies pour le développement par Économica, Paris. <https://hdr.undp.org/system/files/documents/hdr1996frcompletnostatspdf.pdf>
- PNUD. (1993). *Étude sectorielle sur le logement dans la zone métropolitaine de Port-au-Prince*. Publié pour le programme des Nations Unies pour le développement par Économica, Paris
- PNLH. (2013). *Politique nationale du logement et de l'habitat*. Document cadre. http://www.repertoiregrif.umontreal.ca/prcu/content/documentation/UCLBP_2013_PolitiqueLogement.pdf
- Plan directeur d'urbanisme de Port-au-Prince (PDUP). (1988). *Politique de l'habitat. Schéma d'aménagement régional et urbain*. République d'Haïti, MTPTC, PNUD, Centre des Nations-Unies pour les établissements humains. Vol 8 de 11.
- Plan-Programme de développement de Port-au-Prince. (2003). *Programmes d'initiatives urbaines pour Port-au-Prince. République d'Haïti, comité d'orientation pour l'élaboration de Plan-Programme de la zone métropolitaine de Port-au-Prince*, Experco international, DAA en collaboration avec IDM et SOPRINSA. Port-au-Prince.
- PNUD-Haïti. (2014). *Projet 16 quartier 6 camps*. <https://www.undp.org/fr/haiti/publications/inforapide-projet-16-6>
- PNUD-Haïti. (2016). *Contribution du projet 16/6 à l'amélioration des conditions de vie des familles après de séisme du 12 janvier 2010 dans Haïti. Période du projet 2011-2015*. <https://docplayer.fr/69609322-Rapport-initiale-pour-le-evaluation-finale-projet-mptf.html>
- Solidarités Internationales. (2012). *La reconstruction de Port-au-Prince. Analyse et réflexions sur les stratégies d'interventions en milieu urbain*. Consulté le 30 décembre 2022. <https://canada-haiti.ca/sites/default/files/Solidarit%C3%A9s%20International%20rapport%20mars%20012.pdf>
- Saade, Lilian. (2005). *Agir ensemble pour une gestion plus efficace des services de l'eau potable et l'assainissement en Haïti*. Projet CEPALC/Fondation W.K. Kellogg « Stratégies non conventionnelles pour le développement en Haïti. https://www.cepal.org/sites/default/files/publication/files/4958/S05738_fr.pdf

- Thery, Hervé. (2017). *Brésil : Minha casa, minha vida, avancée sociale ou bombe à retardement*. Consulté le 3 mars 2022. <https://www.diploweb.com/Bresil-Minha-casa-minha-vida.html>
- Tribouillard, Clémentine. (2016). *Étude pour l'identification et la formulation du programme de développement urbain du 11^e FED en Haïti*. http://www.repertoiregrif.umontreal.ca/prcu/content/documentation/Tribouillard_2016_Et_atDesLieuxUrbainCartoSectorielleUE.pdf
- USAID. (2020). *Haïti: réponse efficace face aux événements naturels et une meilleure résilience du bâti*. https://pdf.usaid.gov/pdf_docs/PA00XM7S.pdf
- USAID. (1997). *Activity Report*. #21. https://pdf.usaid.gov/pdf_docs/PNABY701.pdf
- URD. (2015). *La reconstruction d'habitat en Haïti: enjeux techniques, habitabilité et patrimoine. Rapport de recherche cas de reconstruction post-séisme en milieu rural et péri-urbain*. https://sheltercluster.s3.eu-central-1.amazonaws.com/public/docs/urd_la_reconstruction_d_habitats_en_haiti_final_comprese.pdf

LES JOURNAUX

- Alphonse, Roberson. (2003). « L'EPPLS s'ouvre, partage des ambitions ». *Le Nouvelliste*, 23 mai. <https://lenouvelliste.com/article/117110/leppls-souvre-partage-ses-ambitions>
- Alterpresse. (2010). « Haïti-séisme : quelles responsabilités dans l'ampleur du désastre? » Envisager de meilleures pratiques dans la construction. *Alterpresse*, 22 mars. <https://www.alterpresse.org/spip.php?article9371>
- Alterpresse. (2011). « Haïti-logement : un nouveau programme de crédit est lancé ». *Alterpresse*, 20 juillet. <https://www.alterpresse.org/spip.php?article11296>
- Alterpresse. (2011). « Haïti-reconstruction : Martelly annonce 400 logements sociaux en 100 jours ». *Alterpresse*. 15 juin. <https://www.alterpresse.org/spip.php?article11167>
- Alterpresse. (2015). « Haïti-sécurité foncière : l'informalité domine ». *Alterpresse*, 10 juin. <https://www.alterpresse.org/spip.php?article18307>
- André, Joseph-Peguy. (2007). « EPPLS : faibles moyens, grands objectifs ». *Le Nouvelliste*, 23 août. <https://lenouvelliste.com/article/47370/eppls-faibles-moyens-grands-objectifs>
- Ayiti Kale Je. (2011). « Haïti-reconstruction : déficit de leadership ». *Alterpresse*, 6 septembre. <https://www.alterpresse.org/spip.php?article11500>
- Ayiti Kale Je. (2011). « On transite vers quoi? Haïti-reconstruction : déficit de leadership ». *Alterpresse*, 6 septembre. <https://www.alterpresse.org/spip.php?article11500>
- Ayiti Kale Je. (2014). « Questionnements sur les projets de logements de la reconstruction ». *Le Nouvelliste*, 8 janvier. <https://lenouvelliste.com/article/126039/questionnements-sur-les-projets-de-logements-de-la-reconstruction>

- Ayiti Kale Je. (2014). « Haïti-séisme/4 ans : à quoi servent les projets de logements » *Alterpresse*, 9 janvier. <https://www.alterpresse.org/spip.php?article15763>.
- Banque Nationale Crédit. (2022). *Kay pa m*. consulté le 12 mars 2022. <https://www.bnconline.com/nos-produits-et-services/produits-specifiques/kaypam/>
- Cadet, C.-H. (2011). « La reconstruction s'annonce belle à Zoranje ». *Le Nouvelliste*, 20 juillet. <https://lenouvelliste.com/article/95157/la-reconstruction-sannonce-belle-a-zoranje>
- Cyprien, G. (2011). *Kay pa m : vers une solution au problème de logement*. *Le Nouvelliste*, 19 juillet. <https://lenouvelliste.com/article/95116/kay-pam-vers-une-solution-au-probleme-du-logement>
- Cyprien, G. (2021). « Accès aux services financiers : quelques chiffres pour comprendre la faible inclusion financière en Haïti ». *Le Nouvelliste*, 20 octobre. <https://lenouvelliste.com/public/article/232236/acces-aux-services-financiers-quelques-chiffres-pour-comprendre-la-faible-inclusion-financiere-en-haiti>
- Cyprien, L.-G. (2010). « Kit Miyamoto: tout doit être changé ». *Le Nouvelliste*, 26 mars. <https://lenouvelliste.com/article/78743/kit-miyamoto-tout-doit-etre-change>
- Daréus, D. (2013). « Haïti-reconstruction : la PADF inaugure une maison pilote ». *Radio Télévision Vision 2000*, 12 mars. <https://radiotelevision2000.com/home/?p=29056>
- Daudier, V. (2011). « BID/FAES : 400 logements sociaux dans 100 jours ». *Le Nouvelliste*, 15 juin. <https://lenouvelliste.com/article/93850/400-logements-sociaux-dans-100-jours>
- Daudier, V. (2013). « Martelly et Clinton ont-ils oublié Expo-Habitat? » *Le Nouvelliste*, 7 février. <https://lenouvelliste.com/article/113301/martelly-et-clinton-ont-ils-oublie-expo-habitat>
- Daudier, V. (2015). « Le village Lumane Casimir ou l'échec du plus grand projet de logement post-séisme ». *Le Nouvelliste*, 3 septembre. <https://lenouvelliste.com/article/149443/le-village-lumane-casimir-ou-lechec-du-plus-grand-projet-de-logement-post-seisme>
- Décime, E. (2012). « Haïti-séisme 2 ans : Le camp de Canaan, terre promise ou misère dans un désert ». *Alterpresse*, 12 janvier. <https://www.alterpresse.org/spip.php?article12199>
- Dominique, L.-J. (1998). « Face à l'opinion : Pierre Marie Boisson, Claude Pierre Louis. Sogebel, Logement ». *Radio Haïti*, 15 juin. https://repository.duke.edu/dc/radiohaiti/RL10059-CS-0595_02
- Dominique, L.-J. (2000). « Face à l'opinion : Bénito Dumay, Lesly Voltaire, Projè EPPLS ». *Lojman sosyal. Radio-Haïti*, 20 janvier. https://repository.duke.edu/dc/radiohaiti/RL10059-CS-0781_01
- Dominique, L.-J. (2000). « Face à l'opinion : Bénito Dumay, Lesly Voltaire, Projè EPPLS. Lojman sosyal (2) ». *Radio-Haïti*, 20 janvier. https://repository.duke.edu/dc/radiohaiti/RL10059-CS-0781_02
- Haïti Libre. (2011). « Haïti-économie : le projet « Kay pa m » passe de 30 millions à 500 millions de gourdes ». *Haïti Libre*, 8 juillet. <https://www.haitilibre.com/article-3334-haiti-economie-le-projet-kay-pam-passe-de-30-millions-a-500-millions-de-gourdes.html>

- Haïti Libre. (2011). « Haïti-reconstruction : 400 maisons construites en 100 jours ». *Haïti Libre*, 16 juin. <https://www.haitilibre.com/article-3175-haiti-reconstruction-400-maisons-construites-en-100-jours.html>
- Haïti Libre. (2011). « Haïti-reconstruction : interrogations sur le programme Kay pa m ». *Haïti Libre*, 22 juillet. <https://www.haitilibre.com/article-3425-haiti-reconstruction-interrogations-sur-le-programme-kay-pa-m.html>
- Haïti Libre. (2011). « Haïti-reconstruction : ouverture de l'Expo Habitat à Zoranger ». *Haïti Libre*, 22 juillet. <https://www.haitilibre.com/article-3427-haiti-reconstruction-ouverture-de-l-expo-habitat-a-zoranger.html>
- Haiti Libre. (2013). « Haiti-social : 150 familles bénéficient des premiers logements du nouveau village Casimir ». *Haiti Libre*, 21 décembre. <https://www.haitilibre.com/article-10142-haiti-social-150-familles-beneficient-des-premiers-logements-du-nouveau-village-lumane-casimir.html>
- Haïti Libre. (2015). « Reconstruction : bilan positif du projet 16/6 ». *Haïti-libre*, 25 novembre. <https://www.haitilibre.com/article-15835-haiti-reconstruction-bilan-positif-du-projet-pilote-16-6.html>
- <https://canada-haiti.ca/content/outsourcing-haiti-how-disaster-relief-became-disaster-it>
- Jake, J. (2014). Outsourcing Haiti: How disaster relief became a disaster of it. *Boston Review*, 16 janvier.
- Jeanty, G.-J. (2022). « La concentration des dépôts bancaires, un vrai casse-tête ». *Le Nouvelliste*, 29 avril. <https://lenouvelliste.com/article/235493/la-concentration-des-depots-bancaires-un-vrai-casse-tete>
- Joachim, D. (2006). « PL-480 : un nouveau légal s'impose ». *Le Nouvelliste*, 24 avril. <https://lenouvelliste.com/article/28625/pl-480-un-nouveau-cadre-legal-simpose>
- Labossière, C. (2010). « Habitat Haïti 2004, un modèle pragmatique pour le Port-au-Prince de demain ». *Le Nouvelliste*, 27 août. <https://lenouvelliste.com/article/82935/habitat-haiti-2004-un-modele-pragmatique-pour-le-port-au-prince-de-demain>
- Le Monde. (2010). « Les Haïtiens attendent les secours ». *Le Monde*, 12 janvier. https://www.lemonde.fr/ameriques/article/2010/01/12/haiti-frappe-par-un-puissant-seisme_1290922_3222.html
- Le Nouvelliste. (2011). « Conférence internationale sur la question de l'Habitat en Haïti ». *Le Nouvelliste*, 30 janvier. <https://lenouvelliste.com/article/88454/conference-internationale-sur-la-question-de-lhabitat-en-haiti>
- Louis-Juste, A. (2003). « Comprendre l'hégémonie de l'internationale communautaire en Haïti ». *Alterpresse*, 22 septembre. <https://www.alterpresse.org/spip.php?article749>
- Maçon, D. (2012). « La PADF, satisfaite de ses réalisations en 50 ans ». *Le Nouvelliste*, 12 décembre. <https://lenouvelliste.com/article/111625/la-padf-satisfaite-de-ses-realisations-en-50-ans>
- Métropole. (2002). « Visite du ministre des affaires sociales sur un chantier à la Saline ». *Métropole*, 5 juin. <https://metropole.ht/visite-du-ministre-des-affaires-sociales-sur-un-chantier-a-la-saline/>

- Michel, C. (2009). « Quartier 2004, à l'abandon ». *Le Nouvelliste*, 31 août. <https://lenouvelliste.com/article/73150/quartier-2004-a-labandon>
- Paul, J.-É. (2020). « 10 ans après : les projets de village Lumane Casimir et Zoranje, vitrines de l'échec de la reconstruction post-séisme en Haïti ». *Alterpresse*, 11 janvier. <https://www.alterpresse.org/spip.php?article25138>
- Rinvil, J.-J. (2022). « Programme 10-10-20, la BRH entend promouvoir la qualité des logements et le développement de l'immobilier en Haïti ». *Quotidien*, 12 juin. <https://lequotidiennews.org/programme-10-10-20-la-brh-entend-promouvoir-la-qualite-des-logements-et-le-developpement-de-limmobilier-en-haiti/>
- Rioux, P. (2010). « Séisme : le monde au secours d'Haïti ». *Ladepeche*, 15 janvier. <https://www.ladepeche.fr/article/2010/01/15/755575-seisme-le-monde-vient-au-secours-d-haiti.html>
- Sérant, C.-B. (2010). « Zone de développement économique intégré/camp d'hébergement. Coup de semonce au projet NABATEC S.A ». *Le Nouvelliste*, 27 septembre. <https://lenouvelliste.com/article/83929/coup-de-semonce-au-projet-de-la-nabatec-sa>
- Sérant, C.-B. (2015). « MAST-EPPLS : Logements sociaux, un appel à la réflexion ». *Le Nouvelliste*, 22 juin. <https://lenouvelliste.com/article/146414/logements-sociaux-en-haiti-un-appel-a-la-reflexion>
- Voix d'Afrique. (2010). « Les premiers secours s'organisent, suite au puissant séisme à Haïti ». *Voix d'Afrique*, 13 janvier. <https://www.voaafrique.com/a/a-46-2010-01-13-voa5-91976519/1377124.html>

ANNEXE 1 : GUIDE D'ENTRETIEN

Guide d'entretien

Thématiques du guide d'entretien avec les acteurs de la société civile

Histoire de l'organisation dans le domaine du logement

Rôle de l'organisation dans le domaine du logement

Collaboration de l'organisation avec d'autres acteurs

Source de financement des programmes de logement de l'organisation

Relation de l'organisation avec les ménages

Thématiques du guide d'entretien avec les acteurs publics

Rôle de l'agence publique dans le domaine du logement

Histoire des programmes de logement

Priorité de l'agence dans le développement du logement

Collaboration avec d'autres acteurs dans le domaine du logement

Source de financement des programmes de logement

Variation dans le financement des programmes de logement

Définition de public cible des programmes