Thèse de doctorat

Modes de production et d'accès au sol urbain dans les périphéries de Port-au-Prince : le foncier en question

Par

Vosh DATHUS

Soutenue le 22 juin 2023

Sous la direction de Bezunesh TAMRU

Discipline
Géographie

École doctorale
ED 401 Sciences Sociales

Laboratoire

UMR 7533 – LADYSS - Laboratoire Dynamiques sociales et recomposition des espaces

Composition du jury

Athanase BOPDA *Rapporteur*
Professeur – Université du Havre

Yamna DEJELLOULI *Rapporteure*
Professeure émérite – Université du Mans

Georges Eddy LUCIEN *Examinateur*
Professeur – Université d'Etat d'Haïti

Jean-Marie THEODAT *Examinateur*
Maître de Conférences – Université Paris I

Hugo PILKINGTON *Président du jury*
Professeur – Université Paris8

Bezunesh TAMRU *Directeurice de thèse*
Professeure – Université Paris8

Résumé

Titre : Modes de production et d'accès au sol urbain dans les périphéries de Port-au-Prince : le foncier en question

Résumé :

Le sol fait partie des éléments essentiels à la survie des sociétés humaines car tout autant terre nourricière que support de leurs habitats et de leurs aménagements. L'urbanisation accélérée du monde transforme l'accès au sol urbain en enjeu déterminant, ceci plus particulièrement dans les villes en développement et/ou ayant connu des catastrophes majeures comme Port-au-Prince, la capitale haïtienne. Le séisme du 12 janvier 2010 a été un accélérateur de la demande de sols urbains avec des modes d'accès de plus en plus complexes. Dans cette thèse nous interrogeons ces deux aspects de façon concomitante afin d'identifier les jeux et enjeux d'acteurs dans la production d'une ville formelle aux droits fonciers légaux et celle plus courante en périphérie de Port-au-Prince dite informelle et aux modes d'appropriation des sols tout aussi informels. Nous interrogeons plus singulièrement la construction politique et sociale de cette informalité foncière ainsi que le droit à la ville des populations périphériques de Port-au-Prince. Les contradictions, entre les tenants de la grande propriété privée et ceux d'une plus grande redistribution des terres aux lendemains de l'indépendance d'Haïti, se trouvent renouvelées par le débat entre l'approche néo-libérale d'une formalisation foncière susceptible d'attirer des investissements et ceux, proches de nos analyses, dévoilant des réalités locales certes « informelles » mais autorisant à un nombre important de citadins et de néo-citadins d'accéder au sol urbain. Nos observations et enquêtes depuis 2018 en périphérie de la capitale haïtienne, à Canaan dans la commune de la Croix-des-Bouquets, à Boko dans la commune de Gressier et à Fermathe dans la commune de Kenskoff, montrent les actions des habitants dans la fabrique et la structuration de leurs quartiers et leur volonté d'accès au statut de citadins de plein droit par la reconnaissance de leurs droits fonciers.

Mots clés : foncier, étalement urbain, Haïti, Port-au-Prince, post-catastrophe, sol urbain, périphéries urbaines.

Title: Modes of production and access to urban land in the outskirts of Port-au-Prince: land tenure in question.

Abstract:

Land is one of the essential elements for the survival of human societies, as their nourishing earth as well as the base for their buildings and their facilities. The accelerated urbanization of the world transforms access to urban land into a main issue, this is particularly true in developing cities and/or having experienced major disasters such as Port-au-Prince, the Haitian capital. The earthquake of January 12, 2010 accelerated the demand for urban land with increasingly complex access to land. In this dissertation we question these two aspects in a connected way in order to identify the strategies and stakes of actors in the production of a formal city with legal land rights and more commonly in the outskirt of Port-au-Prince the one called informal city with an equally informal land appropriation. More specifically, we question the political and social making of this land tenure informality as well as the right to the city of the peripheral populations of Port-au-Prince. The contradictions between supporters of large private property and those of a greater redistribution of land in the aftermath of Haiti's independence are still true when regarding the debate between the neo-liberal approach to land formalization likely to attract investments and those, close to our analyses, revealing local realities that are certainly “informal” but allowing a large number of city dwellers the access to urban land. Our observations and investigations since 2018 in the outskirts of the Haitian capital, in Canaan at Croix-des-Bouquets, in Boko at Gressier and in Fermathe at Kenskoff, show the actions of the inhabitants in the making and the organizing of their neighborhoods and most of all their desire to access the status of full-fledged city dwellers through the recognition of their land rights.

Keywords : Haiti, land tenure, Port-au-Prince, post-disaster, urban land, urban outskirts, urban sprawl

En mémoire de :

Ma mère Iliomène LECTOR, décédée en 2011

Mon père Saint-Jean DATHUS, décédé en 2015

Mon grand frère Malick DATHUS, décédé en 2017

Dédicaces

Je dédie cette thèse :

- A mon épouse née Rose Kethia LOUIS
- A mes deux filles : Kehita Voshll' DATHUS et Méniolie Grace DATHUS
- A tous mes frères et sœurs : Prechenait, Dionèze, Claire-Denise, Berlas, Iloreste, Rousseau, Stervenson et Shabing.

Remerciements

La rédaction de cette n'aurait pas été possible sans le soutien d'un ensemble de personnes et d'institutions. D'où, ce serait manquer de gratitude de notre part de ne pas prendre du temps pour les remercier.

Ainsi, la première personne à laquelle vont mes remerciements est la professeure Bezunesh TAMRU. En 2014, alors que je venais à peine d'obtenir mon master en géographie, elle m'a accepté comme son étudiant m'a inscrit à l'Ecole doctorale sciences sociales 401. Ainsi, de la formulation de mon objet de recherche jusqu'au dernier moment de recherche, elle a suivi mon parcours sans ne se fatiguer ni montrer aucun signe de découragement. Ses remarques, ses corrections et ses recommandations ont toujours été celle d'une directrice et d'une conseillère. Sa méthode de travail est très inspirante et j'ai beaucoup appris avec elle. Je lui suis infiniment reconnaissant.

Mes profondes gratitudes vont à l'endroit des membres du jury, Madame Yamna Djellouli, M. Athanase Bopda, M. Georges Eddy Lucien, M. Hugo Pilkington et M. Jean-Marie Théodat.

Du coté de financement, cette thèse a débuté dans le cadre du projet de de recherche dans le champ de l'urbain (PRUC), sous la coordination de la professeure Bezunesh TAMRU, et j'ai été bénéficiaire d'une bourse. Par le truchement du professeur Evens EMMANUEL, j'ai obtenu, pour l'année académique 2017-2018, une bourse d'alternance (Campus France-BRH) de l'Ambassade de France en Haïti. Mon dernier séjour de rédaction à Paris, en été 2022 a été rendu possible grâce à une allocation de l'Ambassade de France. Plusieurs de nos voyages d'étude et pour des communications scientifiques, notamment à Abidjan et au Québec, ont été cofinancés par l'Ecole doctorale 401 et le LADYSS.

Les directeurs de l'Ecole Normale Supérieure (ENS) m'ont toujours accompagné, à différents points de vue dans ce long parcours doctoral. Berad CENATUS, Alvarès LOUIS et Jean Fritzner ETIENNE dans un premier temps, et Berard CENATUS, Alvarès LOUIS et Dieusuel PREDELUS, dans un deuxième temps. Je tiens à les remercier pour cet accompagnement qu'il soit de nature pédagogique ou de recherches de financements.

J'exprime ma reconnaissance à l'endroit de Georges Eddy LUCIEN pour ses conseils. Les documents auxquels il m'a permis d'accéder et les acteurs qu'il nous a permis de rencontrer sont d'une importance inestimable. Je le remercie ardemment.

Mes travaux de thèses ont été accueillis dans plusieurs locaux m'ont successivement accueilli dans les locaux de plusieurs instructions. J'en profite pour exprimer ma reconnaissance au LADYSS, l'Ecole doctorale pour avoir récemment aménagement les bureaux de doctorants. De

plus, les locaux de l'Ecole Normale Supérieure, ceux de l'Institut d'Etudes et de Recherches Africaines d'Haïti (IERAH-ISERSS). Je remercie infiniment toutes ces institutions. J'ai également bénéficié d'un espace de travail privé chez Monsieur Frédéric Gérald Chéry et Madame Sabine LAMOUR. Je leur témoigne toute ma reconnaissance pour ce geste ô combien significatif à mon égard.

Je dis un grand merci à mon épouse née Rose Kethia Louis. Elle, avec mes deux filles, dû endurer le poids de mon absence causée par des voyages de séjour d'étude, les travaux de terrain et la rédaction de cette thèse. Elle a toujours m'été une conseillère infatigable. Elle cherche toujours à me remonter le moral dans les moments de lassitude, d'incertitude et de découragement. Je lui suis très reconnaissant.

A Jean Junior Stervenson Datus, l'un de mes petits frères, je dis aussi un grand merci. Il m'a toujours encouragé à aller de l'avant et achever ce travail qui a trop duré, m'a-t-il toijours rapelé.

Je remercie, par ailleurs, tous les amis et toutes les amies qui m'aidé dans la production de ce texte, soit en le relisant et relevant les incorrections ou pour les arrangements iconographiques. Je pense spécialement à Monsieur Frédéric Gérald Chéry, Madame Yvette MEUS, Gabrielle RAYMOND, Fritz Joseph ANTIOPE

Mes remerciements les plus profonds vont à l'endroit de Michelet LAMOUR pour son soutien inconditionnel dans le traitement statistique des données empiriques et la réalisation des cartes figurant dans cette thèse. J'en profite pour remercier Petterson PIERRE pour m'avoir aidé dans la mise en forme du texte.

J'adresse mes remerciements les plus chaleureux à ma belle-mère, Antonine CONTENT pour ses encouragements. Elle me rappelle toujours mes dates d'échéances pour l'envoi de certaines parties du travail à ma directrice. Elle me prive souvent de son amitié quand elle constate que je traine les pieds et ne respecte pas les délais.

Je témoigne de ma reconnaissance à l'endroit de mes amis et collègues, enseignants de l'Ecole Normale Supérieure (ENS) et de l'Institut d'Etude et de Recherches Africaine d'Haïti (IERAH-ISERSS). Je pense notamment à James PIERRE, Sony LAUROLE et Mibsam JEANNIS, Jean Carlot MILIEN, Mayens MESIDOR, Wisly DIEUJUSTE. Les discussions que j'ai eues avec ces collègues impactent favorablement ma recherche.

Je remercie le Frère Jacques Dabel VALMYR, Directeur du troisième cycle de l'Institution Saint-Louis de Gonzauge, pour ses gestes et ses mots d'encouragements à mon égard. J'en profite pour remercier tout le corps professoral et les membres du personnel administratif de ladite institution pour leurs encouragements dans la réalisation de ce travail de recherche.

Tous mes (anciens/anciennes) étudiants/étudiantes qui ont participé aux enquêtes avec moi dans le cadre de cette thèse sont chaleureusement remerciés. Hermione Paola ROCHER, Anne-Lourdie SAINT-FLEUR, Nasheley FABIEN, Youseline FABIEN, John DESTIN.

Je remercie mon cher frère et ami Hyd VINCENT dont le soutien moral et matériel m'a été d'une grande importance au cours de la rédaction de cette thèse.

Je suis très reconnaissant à l'égard des acteurs (des institutions publiques, de la société civile, de professionnels) qui ont donné de leur temps en répondant aux questions de nos entretien. Leur contribution est d'une grande importance à mes yeux.

Enfin, je remercie tout un chacun qui a apporté sa petite pierre à la réalisation de cette recherche. Merci infiniment !!!

TABLES DES MATIERES

RESUME III
REMERCIEMENTS VII
TABLES DES MATIERES X
LISTE DES PRINCIPALES ABREVIATIONS XXI

INTRODUCTION 2

PARTIE I : PRESENTATION GENERALE DE LA RECHERCHE 7

CHAPITRE 1 : PROBLEMATIQUE ET CADRE METHODOLOGIQUE 9
1.1.- Eléments de la problématique 10
Questions de recherche 14
1.1.1 Questions principales 15
1.1.2. Questions secondaires 15
Hypothèse de recherche 15
1.1.1.1. Hypothèses principales 16
2. Hypothèses secondaires 16
Objectifs 16
3. Objectifs principaux 17
4. Objectifs secondaires de la recherche 17
1.2. Justificatif de la recherche 17
1.2.1. Justificatif thématique 17
1.2.2.- Justificatif lié à la période d'étude. 19
1.2.3- Justificatif du choix de nos sites d'étude 21
1.3- Cadre méthodologique de la recherche 24
1.3. 1- La bibliographie : un véritable va et vient entre Port-au-Prince et Paris 24
1.3.2- Présentation et délimitation de nos terrains d'étude 25
1.3.2.1- Evolution des terrains d'études 27
1.3.3- Méthodologie de recherche de données de terrain 28
1.3.3.1- L'investigation par les entretiens 29
1.3.3.2- Investigation par les questionnaires 30
1.3.3.3- Choix de l'échantillon 30
1.3.3.4- Traitement des données 31
Conclusion du chapitre 1 32
CHAPITRE 2 : ETAT DE L'ART AUTOUR DES TERMES CLES ET CADRE THEORIQUE. 33
2.1- Etat de l'art autour des notions et concepts-clés de notre recherche 33
2.1.1- Le sol urbain dans les pays du Sud 33
2.1.1.2. - Terre : une acception très vaste 33

2.1.1.3- Terrain urbain: une dimension plus spécifique 35
2.1.1.3.1- Les différentes catégories de terres urbaines 36
2.1.1.4- Le sol : une notion difficile à définir 36
2.1.1.5. Différentes approches de «sol» 37
2.1.1.5.1. L'approche pédologique du sol 37
2.1.1.5.2. L'approche géographique du sol 38
2.1.1.5.3. L'approche sociologique 39
2.1.1.5.4. L'approche économique du sol 40
2.1.3. La production du sol urbain : un processus multidimensionnel 40
2.1.3.1. Fabrique urbaine, fabrique de la ville, production urbaine 41
2.1.3.2. L'espace urbain: un autre concept renvoyant au sol urbain 42
2.2.- Les modes d'accès au sol urbain dans les périphéries des villes du Sud : des stratégies diverses 43
2.2.1.- Première modalité : Le sol est foncièrement appropriable par celui qui désire construire 45
2.2.2.- Deuxième modalité d'accès au sol : L'ultra modernité foncière 46
2.2.3- Troisième modalité d'accès au sol: La logique équipementale 46
2.2.4- Quatrième modalité d'accès au sol: une combinaison : équipement et acquisition 47
2.3.- Le foncier : une notion de grands enjeux. 48
2.3.1. - Les périphéries de Port-au-Prince : un terrain complexe 49
2.3.1.1. - La périphérie : un concept controversé 49
2.3.1.2.- La périphérie urbaine des villes du sud (villes de l'Amérique latine, villes de la caraïbe) : un potentiel de sol constructible 50
2.3.1.3- Les périphéries urbaines des villes du Sud : des habitats auto construits et un accès limité aux services urbains de base. 52
2.3.1.4 - Les périphéries de Port-au-Prince : un terrain complexe à appréhender 53
2.3- Approches et positionnement théoriques en lien avec nos objectifs de recherche 54
2.3.1- La vile formelle : une approche classique 55
2.3.1.1- Plaidoyer pour la formalisation des droits fonciers 55
2.3.1.2.- La ville rationnelle : une autre manière de voir la ville formelle ? 56
2.3.2- Vers des villes formelles 57
2.3.4- L'approche de Jean Cavahiles : la localisation d'un terrain le prédispose à de la valeur 59
2.3.4.1- La théorie du prix du terrain à bâtir résidentiel 60
2.3.4.1.1- L'accessibilité : le premier déterminant de valorisation d'un terrain à bâtir résidentiel 60
2.3.4.1.2- Viabilisation et prix des sols. 60

2.3.4.1.3- Critique de la théorie de l'accessibilité 62
2.3.5- La théorie de la géographie sociale 63
Conclusion *67*

PARTIE II : TRAJECTOIRE DU FONCIER URBAIN EN HAÏTI. 68

CHAPITRE 3 : LA PROPRIETE FONCIERE SYMBOLE DE LIBERTE EN HAÏTI. 69
3.1- La propriété foncière : le moteur du fonctionnement de la colonie française de Saint-Domingue *69*
3.1.1- Les modalités d'accès à la terre dans la colonie française de Saint-Domingue 70
3.1.1.1- Les concessions 70
3.1.1.2- Les concessions d'Etat (roi, gouverneur) : une garantie de propriété foncière 71
3.1.1.3- La succession : un procédé certain d'accès au sol à Saint-Domingue au XVIIIe siècle ? 73
3.1.1.4. Les unions conjugales : une autre opportunité d'accès à la propriété 76
3.1.1.5. L'achat, une stratégie adéquate d'accès au sol 76
3.1.1.6. L'accès à un poste à pouvoir : une filière d'accès au sol à Saint-Domingue 76
3.1.1.7. L'octroi de lopins de terre de subsistance. 77
3.1.2- La propriété foncière: un critère fort dans la répartition socioéconomique de Saint-Domingue à la veille de la révolution 77
3.1.2.1- Les grands propriétaires fonciers ou La propriété privée 78
3.1.2.2- L'affermage. 79
3.1.2.3- Le mandataire : un gestionnaire pour un propriétaire foncier absent 80
3.1.3- Vers une transformation de la tenure foncière dans la colonie de Saint-Domingue 80
3.1.3.1- De la grande propriété à un régime foncier mixte 83
3.1.3.2- Les transferts de droits fonciers douteux à la fin de colonisation française de Saint-Domingue 85
3.2- La guerre de l'indépendance : une lutte pour l'accès à la propriété foncière individuelle .. *86*
3.2.1- Les problèmes posés par la question de la terre au lendemain de l'indépendance d'Haïti 87
3.2.2- La grande propriété : le choix de régime foncier de Dessalines 87
3.2.3- Un régime foncier diversifié : résultat d'un schisme politique, de 1807 à 1820 89
3.3.3- La République de l'Ouest et du Sud d'Haïti 91
3.4- Un régime foncier mitigé à la fin de la scission? *92*
3.4.2- La petite propriété : une caractéristique marquante de la deuxième moitié du 19ème siècle 94
3.4.3- L'accès au sol au cours de la deuxième moitié du XIXème : entre clientélisme politique et rigueur administrative 95
3.4.4- L'accès au sol à des compagnies pour des projets développement économique mitigés 97

3.5- La politique foncière de la 2e moitié du XIXe siècle : une double rupture, la manifestation d'une rigueur administrative *98*
3.6- L'occupation américaine, un paradoxe foncier: entre expropriation massive et appropriation foncière scandaleuse *100*
Conclusion *103*
CHAPITRE 4 : HISTORIQUE DU FONCIER URBAIN EN HAÏTI. 104
4.1- La production urbaine et la production du sol urbain *105*
4.1.1- Deux processus interdépendants 105
4.1.2- Comment un sol devient-il urbain ? 105
4.1.3- Historique du foncier urbain 106
4.2- La production du sol urbain pendant la période coloniale : un processus à géométrie variable *107*
4.2.1.- L'urbanisation et le foncier urbain: un besoin non prioritaire à Saint-Domingue 109
4.2.2- La croissance urbaine au cours de la période coloniale : entre retard et lenteur 109
4.2.3- Le traité de Ryswick : l'officialisation de la colonisation française 112
4.2.4- La création de la ville de Port-au-Prince : entre stratégies d'accès et modes de production du sol urbain 114
4. 2.4.1- Jeux d'acteurs dans le choix du site de la nouvelle capitale 115
4.2.4.2- La fondation effective de Port-au-Prince : la construction d'une ville coloniale par le haut 116
4.2.4.3- Les stratégies d'accès au sol pour la construction de la nouvelle capitale 117
4.2.4.4- La transformation urbaine de Port-au-Prince : du sol rural au sol urbain 120
4.2.4.4.1- L'installation des équipements urbains : un indice fort de dans la création du sol urbain 120
4.2.4.4.1.1- Les plans de la nouvelle capitale : une œuvre de l'ingénieur Du Coudreau 120
4.2.4.4.1.2- Les services urbains de base : les indispensables à ville 121
4.2.4.4.2- Espaces publics 126
4.2.4.5- Les travaux de construction 127
4.2.3.5.1- Les fortifications 127
4.2.3.5.2- Construction de l'église et de presbytère 128
4.2.3.5.3- La construction des logements : une initiative laissée aux habitants 128
4.3- Le sol urbain à Port-au-Prince : objet de chantage politique et d'enjeux économiques au de cours du XIXème siècle *129*
4.4- Le dix-neuvième siècle : le ralentissement de la production urbaine en Haïti *130*
4.4.1- La politique urbaine au lendemain de 1804: entre silence et stagnation 130
Conclusion *131*

PARTIE III : LA DYNAMIQUE URBAINE AU PRISME DU FONCIER. 134

CHAPITRE 5 : CROISSANCE URBAINE ET FONCIER URBAIN PERIPHERIQUE A PORT-AU-PRINCE. 135

5.1- L'étalement urbain : facteur puissant de production de nouvelles périphéries informelles et de sol urbain 137

5.1.1- Etat de la recherche sur la question de l'étalement urbain 137

5.1.1.1- Définir l'étalement urbain : une tâche ardue 137

5.1.1.2- Proposition d'une définition à l'étalement urbain 139

5.1.1.3- L'étalement urbain : un phénomène à endiguer ou à maitriser? 140

5.2- Les approches en lien avec la croissance urbaine 142

5.2.1.- La croissance urbaine : un phénomène mondial 142

5.3.- Les dynamiques d'étalement urbain : un vecteur de la création du sol urbain dans les périphéries de Port-au-Prince 143

5.3.2- La croissance urbaine de Port-au-Prince : une question de gradient temporel 144

5.3.2.1- L'occupation américaine et la croissance urbaine de Port-au-Prince 144

5.3.2.3- Le développement urbain de Port-au-Prince au prisme du foncier dans la deuxième moitié du XXème siècle. 148

5.3.2.3- Les stratégies d'accès aux nouveaux quartiers périphériques de Port-au-Prince : entre le réglementaire et le non réglementaire 152

5.3.3.- Le séisme de 2010 : un accélérateur de la croissance de Port-au-Prince 153

5.3.3.1- Canaan et le Village FLM : deux quartiers nés au lendemain du séisme de 2010 156

5.3.3.2.- Canaan : un nouveau quartier dans au nord de la Capitale 156

5.3.3.3.- Le Village FLM : un nouvel habitat dans les conforts de Gressier 158

Conclusion 163

CHAPITRE 6 : DE L'INSUFFISANCE DU FONCIER URBAIN ET DE LA PENURIE DE LOGEMENT A PORT-AU-PRINCE. 164

6.1- Le logement : un besoin fondamental de l'humanité 164

6.1.1- Vers une définition de la notion de logement 165

6.1.1.2.-Le logement décent 166

6.1.1.3- Le logement convenable 166

6. 1.1.4.- Le logement ordinaire 167

6.1.2- Etat des lieux sur la question du logement 168

6.1.3.- Les actions des institutions internationales en lien avec la problématique des logement et du foncier urbains 169

6. 1.4. - L'accès au logement : des modalités diverses 170

6.1.5.- L'accès au sol urbain ou l'accès au logement urbain : antériorité ? 171

6.1.5.1- Quand la propriété du terrain est antérieure à la construction de la maison 172

6.2- La pénurie de logements : une question d'échelle 173

6.2.1- Les pays du Nord face à la problématique du logement 173
6.2.2- La crise du logement en Amérique latine : des réponses nuancées 174
6.2.3- La pénurie de logements : un fléau dans les territoires de la Caraïbe : 177
6.2.4- Des spécificités par territoire de la Caraïbe par rapport à la crise du logement 178
6.2.4.1- Le cas Guyanais 178
6.2.4.2- Le cas Guadeloupéen 178
6.2.4.3.- La République Dominicaine en plein dans la crise du logement 179
6.3- La pénurie du logement dans les villes haïtiennes : une résultante de la crise foncière 180
6.3.1- Etat des lieux sur la question du logement et du foncier à Port-au-Prince 181
6.3.1.1- Le logement : une marchandise ou un bien commun ? 181
6.3.1.2- La question du logement avant 2010 : Une production urbaine largement insuffisante 184
6.3.13- Le laisser-construire : une attitude contradictoire de la puissance publique 188
6.3.1.4- Construire son logement : une stratégie d'accès au sol urbain dans un contexte post-catastrophe dans les périphéries de Port-au-Prince 190
6.3.1.5- Se loger dans les périphéries de Port-au-Prince dans une perspective de longue durée 195
Conclusion. *197*
CHAPITRE 7 : JEUX ET ENJEUX D'ACTEURS DANS LE FONCIER PERIPHERIQUE. 199
7. 1- L'acteur : une notion pluridisciplinaire *200*
7.1.1- L'acteur : une notion très prisée en sociologie 200
7.1.2- L'acteur : l'apanage des géographes 202
7.1.2.1- Clarification sémantique du terme ''acteur'' 202
7.1.2.2- L'acteur et l'agent : deux échelles de l'action 203
7.2- Les enjeux du foncier urbain *203*
7.2.1- Les enjeux politiques du foncier urbain périphérique 204
7.2.2- Les enjeux économiques du foncier urbain périphérique 205
7.2.2.1- Les enjeux économiques du foncier : une tradition historique 206
7.2.2.2- Les enjeux du foncier urbain dans les périphéries de Port-au-Prince 206
7.2.3- Les enjeux fiscaux du foncier urbain périphérique 207
7.2.4- Le multi symbolisme du foncier urbain périphérique 208
7.2.4.1- Terre : symbole d'identité 208
7.2.5- Les conflits : une manifestation des enjeux et logiques contradictoires 209
7.2.5.1- Les conflits : une dynamique des sociétés 209
7.2.5.2- Les conflits fonciers : plaque tournante dans l'appropriation du sol en Haïti 210
7.2.5.3- Port-au-Prince : un terrain de conflits fonciers par excellence. 210
7.2.5.4- L'insécurité des droits fonciers à Port-au-Prince 212

7.3- Les acteurs et leurs stratégies dans la production du sol urbain à Port-au-Prince..... 215
7.3.1- Les acteurs publics 215
7.3.1.1- L'Etat central comme acteur du foncier 215
7.3.1.1- L'Etat central producteur du foncier urbain à Canaan, Fermathe et Boko. 216
7.3.1.2- Le Ministère de l'Economie et des Finances via la DGI 217
7.3.1.2.1- La DGI : un acteur-clé dans la production du foncier urbain. 218
7.3.1.2.1.1- La Direction de l'Enregistrement et de la Conservation Foncière. 218
7.3.1.2.1.2- La Direction du domaine 220
7.3.1.2.1.3 : La DGI en amont de la création du Village FLM de Boko. 220
7.3.1.2.2- Les DGI des communes périphériques : un acteur-clé dans la production du foncier (urbain) 221
7.3.2- Autres organes étatiques et leurs actions dans la production du sol urbain 221
7.3.2.1- L'Office National du Cadastre (l'ONACA) 221
7.3.2.1.1- Le cadastre 221
7.3.2.1.2- De la trajectoire du cadastre en Haïti 221
7.3.2.1.3- Mission et réalisations de l'ONCA 222
7.3.2.1.4- Les travaux réalisés par l'ONACA 222
7.3.2.2- Le Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire (CIAT) 223
7.3.2.2.1- La mission du CIAT 223
7.3.2.2.1- Les projets réalisés par le CIAT 224
7.3.2.3- L'Unité de Construction des Bâtiments Publics (UCLBP) 225
7.3.2.3.1- La mission de l'UCLBP 225
7.3.2.3.2- Les actions de l'UCLBP sur le terrain 225
7.3.2.4- Les autorités municipales 227
7.3.3- Le notaire : un juge de titre 228
7.3.4- Les arpenteurs : des juges de terrain 228
7.3.5- Les attribution de titres fonciers urbains : des producteurs du sol urbain ? 230
7.3.6- Les acteurs non publics 231
7.3.6.1- Les propriétaires fonciers ou les particuliers et leur rôle dans la production du sol urbain 231
7.3.6.2- Les ONGs et les institutions internationales : des acteurs importants dans la production du foncier urbain 232
7.3.6.3- L'Eglise : une figure institutionnelle dans la production du foncier dans les périphéries récentes de Port-au-Prince 234
7.3.6.3.1- L'Eglise catholique : des relations privilégiées avec l'Etat 234
7.3.6.3.2- La présence de l'Eglise catholique : garantie de sécurité de la tenure ? 235

7.3.6.3.3- Les églises protestantes : des actions pratiques dans la production sol urbain 236
7.3.6.4- Certains particuliers sont aussi des producteurs du sol urbain 237
7.4.- Les espaces publics : entre l'absence de l'Etat et les initiatives des ONG et associations d'habitants *238*
Conclusion *238*

PARTIE IV : PRODUCTIONS DE SOLS URBAINS ET DROITS FONCIERS A PORT-AU-PRINCE ET DANS SES PERIPHERIES. 241

CHAPITRE 8 : MODES D'ACCES AU SOL URBAIN DANS LES PERIPHERIES DE PORT-AU-PRINCE. 242
8.1- Vers une déclinaison des modes d'accès au foncier urbain *243*
8.1.1- Modes formels d'accès au sol : une expression à définir 243
8.1.2- Deux grands modes d'accès identifiés 244
8.1.2.1- Les modes formels d'accès au sol 244
8.1.2.2- Les modes dits informels d'accès au sol 244
8.2.- Les modes d'accès au sol les plus courants dans les périphéries de Port-au-Prince *245*
8.2.1. L'achat : le mode dominant d'accès au sol dans les périphéries de Port-au-Prince 245
8.2.2- La donation : une pratique ancienne dans le transfert des droits fonciers à Port-au-Prince 249
8.2.3- La succession : un mode d'accès au sol très important dans les périphéries de Port-au-Prince 250
8.2.4- L'affermage, un autre mode formel d'accès au sol dans les périphéries de Port-au-Prince 252
8.2.5- La location : une modalité d'accès liée au logement 253
8.2.6- La prescription acquisitive : un moyen d'accès au sol remis en question par l'Etat 254
8.2.6.1- Des occupants victimes et fragilisés par la politique foncière de l'Etat 255
8.3- Les modes dits informels d'accès au sol urbain *256*
8.3.1- La libre installation : un moyen courant d'accès au sol 256
8.3.1.1- L'invasion et la ''libre installation'' : une proximité sémantique. 258
8.3.1-2- Les invasions du foncier urbain en Amérique latine et la libre installation à Port-au-Prince : quel (s) lien (s) ? 258
8.3.2- Les lotissements clandestins 259
8.3.3- Le remblaiement des littoraux : l'action des habitants 260
Conclusion. *261*
CHAPITRE 9 : LA PRODUCTION INFORMELLE DE SOLS URBAINS DANS LES PERIPHERIES DE PORT-AU-PRINCE AU PRISME DU SEISME DE 2010. 263
9. 1- Vers une actualisation du débat autour du concept d' ''informel'' *265*
9.1.1- L'informel : un concept au départ économique 265

9.1.2- Le formel et l'informel : deux notions récupérées par la géographie et l'urbanisme .. 266
9.1.3- Le foncier informel, un concept aux définitions diverses. 267
9.1.4- Le foncier informel, le foncier illégal : un essai de clarification 269
9. 1.5- Le foncier informel : entre rejet et nouvelle alternative pour les villes en développement 270
9.1.5.1- L'approche des pratiques habitantes..... 272
9.2- La production foncière informelle dans les périphéries de Port-au-Prince au lendemain du tremblement de terre de 2010..... 275
9.2. 1- quand l'événement produit le sol urbain : inondation, incendie, séisme 276
9.2.2- L'installation des camps à l'extérieur de la ville : un facteur-clé dans la production du sol urbain..... 278
9.3- L'appropriation du sol : des actions concrètes..... 280
9.3.1- Comment ce sol approprié est-il devenu urbain ?..... 280
9.3.2- Par les formes de construction et les infrastructures urbaines 280
9.2.3- Par la perception endogène et exogène 281
9.2.3. 1- Le mode de vie des habitants..... 281
9.2.3.2- Les discours et actions des acteurs exogènes..... 282
9.4.3- Le lotissement informel à Canaan, Boko et Fermathe 283
9.2.3.1- La production du foncier urbain dans ces périphéries 283
9.2.3.1.1- Le cas de Canaan et de Gressier..... 284
9.2.3.1.2- L'auto production du foncier à Canaan et à Boko après le séisme de 2010.. 286
9.2.3.1.3- Des modifications dans les logements de FLM..... 291
9.2.3.1.3.1- Ventes des logements à FLM..... 291
9.2.3.1.3.2- Des travaux modifiant les propriétés 291
9.2.3.1.4.- Le marché de Fermathe : un facteur-clé de la croissance urbaine et de la production du sol urbain à Fermathe ? 293
Conclusion..... 294
CHAPITRE 10 : DE LA GESTION DU FONCIER URBAIN ET DE L'OBSTACLE AU DROIT A LA VILLE DES HABITANTS DANS LES PERIPHERIES RECENTES DE PORT-AU-PRINCE. 296
10.1.- Le foncier un domaine non maitrisé par l'Etat 297
10.1.1- L'ignorance des biens du domaine privé de l'Etat..... 297
10.1.2.- Gestion des conflits fonciers : un impensé des textes de lois en Haïti..... 300
10.1.2.1.- Le problème des titres de propriété 301
10.1.3- Des contraintes liées à l'administration des droits fonciers 303
10.1.4.- Les vertus attribuées aux politiques de la formalisation des droits fonciers..... 304
10.2- La précarisation des habitants dans les périphéries de Port-au-Prince..... 305
10.2.1.- La précarité liée à l'espace, type de construction 305

10.2.2.- La précarité liée à l'espace, type de construction 306
10.2.3- Précarité liée à la tenure foncière 307
10.3- De la reconnaissance des droits fonciers des habitants dans les périphéries récentes de Port-au-Prince 308
10.3.1. Au-delà de la formalisation et de légalisation des droits fonciers, la reconnaissance de ces droits 309
10.3.2. La reconnaissance des droits fonciers : la clé de la sécurisation foncière à Port-au-Prince et dans ses périphéries 310
10.3.2.1. L'attribution des titres fonciers : solution simpliste et germe de nouveaux conflits fonciers à Port-au-Prince 311
10.4.- De la reconnaissance des droits fonciers au droit à la ville des habitants des périphéries de Port-au-Prince 312
10.4.1- Des services urbains de base quasiment auto produits 312
10.4.2.- L'eau : une ressource rare 313
10.4.3.- L'accès à l'électricité : insuffisant malgré les initiatives publiques-privées 315
10.4.5.- La gestion des déchets : une initiative des habitants 317
10.4.6- Les équipements urbains structurants 319
10.4.6.1.- Les voies de communication : des initiatives habitantes et des ONG 319
10.4.6.2.- L'éducation : un service insuffisant 320
10.4.6.3.- L'accès à la santé : de la clinique mobile à des centres de santé stables 322
10.4.6.4.- Le transport en commun : le moyen de déplacement privilégié des habitats urbains 323
10.4.6.5. L'installation des équipements politico-administratifs : une présence tardive ... 324
10.4.6.6- La construction des places publiques : une infrastructure en attente dans les périphéries post-séisme de Port-au-Prince 325
Conclusion 327

CONCLUSION GENERALE. 328

BIBLIOGRAPHIE 336

TABLE DES ILLUSTRATIONS 349

LISTE DES CARTES, FIGURES, PHOTOS ET TABLEAUX 350

ANNEXES 353

ANNEXE 1 : PROJET 12 QUARTIERS. 354
ANNEXE 2 : LE MONITEUR DU 22 MARS 2010. 355
ANNEXE 3 : FICHE D'ENQUETE 359
ANNEXE 4 : GRILLE D'ENTRETIEN 365

Liste des principales abréviations

ACDI : Agence Canadienne de Développement Internationale

AFP : Agence France Presse

AITEC : Association internationale des techniciens, experts et chercheurs

ANIL : Agence National pour l'Information sur le Logement

ATD : (Quart Monde) Agir Tous pour la Dignité

BM : Banque mondiale,

FMI : Fond Monétaire International

BID : Banque Interaméricaine de Développement

BDL : Banque de Logement

BIT : Bureau international du travail

CEPODE : Centre en population et développement

CGL : Confédération Général du Logement

CIAT : Comité Interministériel d'aménagement du territoire

CIRH : Commission Intérimaire pour la Reconstruction d'Haïti

CNCDH : Commission Nationale Consultative des Droits de l'Homme

CTFD : Comité technique Foncier et développement

DDEO : Direction Départementale de l'Equipement de l'Oise

DGI : Direction Générale des Impôts

ED'H : Electricité d'Haïti

ELCA : Eglise évangélique luthérienne d'Amérique

CNCDH : **Commission nationale consultative des droits de l'homme**

ATD : Agir tous pour la dignité

EPPLS : Entreprise Publique de Promotion des Logements sociaux

FAO : Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture

FICR : Fédération Internationale de la Croix-Rouge

FLM : Fondation Luthérienne Mondiale

FNH : Fonds National de l'Habitat

GRET : Groupe de Recherche et d'Echange Technologique

IHSI : Institut haïtien de Statistique et d'Informatique

INSEE : Institut National de la Statistique et des Eudes Economiques

IRIS : Institut de recherche et d'informations socioéconomiques

IRSF : Normes internationales d'information financière

ITECA : Institut de technologique et animation

USH : Union sociale de l'habitat

ADN : Acide désoxyribonucléique

MAPODE : Master en population et développement

MEF : Ministère de l'Économie et des Finances

MERCY CORPS : Une ONG internationale qui aide les populations à surmonter l'adversité et Construire de l'intérieur des communautés plus fortes.

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires,

Ministère de la transition énergétique,

MINUSTAH : Mission des Nations Unies pour la stabilisation en Haiti

ISPAN : Institut de sauvegarde du patrimoine national

CIRAD : Agricultural Reserch Development

MTPTC : Ministère des travaux Publics, Transports et de la communication

OACO : Office d'Administration des Cités ouvrières

OIM : Office International de Migration

OMS : Organisation mondiale de la santé

ONG : Organisation Non Gouvernemental

ONL : Office National du Logement

ONU HABITAT : le programme des Nations unies pour les établissements humains

ONU : Organisation des Nations Unies

PLU : Plan local d'Urbanisme

PRCU : Projet de Recherche dans le Champ de l'Urbain

SDE : Secteurs d'énumération

SMCRS : Service métropolitain de collecte des résidus solides

UCLBP : Unité de Construction de logement et de bâtiments publics

UNCHS : United Nations Centre for Human Settlements

UNESCO : Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture

USAID : Agence américaine pour le développement international

INTRODUCTION

« (…) Ce qu'il faut expliciter c'est la connaissance des pratiques et des connaissances que l'homme a de cette réalité matérielle qu'est le sol. Ce qui nous intéresse c'est le sol en tant qu'objet de relations, en tant que nœud de relations. (…) Une éventuelle théorie du sol est moins à chercher du côté du sol, en tant qu'il est un objet matériel, que du côté des pratiques et des connaissances qu'il déclenche. (…) Il ne faut pas hypostasier le concept de sol quantitativement ou qualitativement car la fixité du stock (…) n'a pas un caractère absolu dans les sociétés mais bien un caractère relatif dont la signification est à chercher dans les pratiques et les connaissances du groupe ». ***(Raffestin, 1989, pp. 185-186 In Vignò et al, 2020, p.).***

Des quatre éléments de l'univers : l'eau, l'air, le feu et la terre, cette dernière occupe une position centrale dans l'équilibre naturel et la vulnérabilité globale. En effet, la plus grande richesse d'un pays, après sa population, est son sol (ONU, 1963 In Jean, 2010, p. 17). Celui-ci constitue pour le terrien son assise, son point d'ancrage dans la nature (Paquot, 2016, p. 61). En d'autres termes, le sol fait partie du quotidien des hommes (Ruellen, 2010, p. 18). Il est aussi le support physique des équipements de transport, des installations d'approvisionnement, d'élimination et remplit par ailleurs des fonctions écologique, d'habitat, de production, d'archivage. Ainsi, le sol demeure un élément de grands enjeux dans l'imaginaire de l'humanité, un élément fondamental en termes de ressource et de réussite sociale.

La maîtrise de l'agriculture par l'humanité a accentué la valeur du sol dans l'ensemble mondial, son appropriation devenant un fort enjeu de pouvoir et de conflits. Les modes d'appropriation du sol dits aussi systèmes fonciers sont très diversifiés, et dans plusieurs contributions ces deux termes sont utilisés de façon interchangeable. Le sol et surtout son appropriation ont de tels impacts : sociaux, économiques, culturels ou politiques que cette synonymie peut être admise du moins parfaitement comprise. Certains auteurs vont même jusqu'à affirmer que cette propriété serait source de bonheur « propriété seule rend les hommes capables de l'exercice des droits politiques […] ; sans propriété, l'espèce humaine existerait stationnaire et dans le degré le plus brut et le plus sauvage de son existence (Constatin, 1806, pp. 175-177, In Denèfle,

2016, p. 12). A partir du dix-neuvième siècle, la volonté d'accès au sol se diversifie car elle touche tout autant les terres rurales qu'urbaines . Ce siècle est considéré comme « l'ère du citadin »[1]. Au cours de cette période, divers facteurs ont coïncidé pour rendre possible la croissance urbaine : l'industrialisation, l'établissement de nouveaux rapports entre la ville et les campagnes environnantes et l'importance des voies de communication (Marchal in Stébé, 2009, p. 399). D'autres facteurs comme l'exode rural viennent s'ajouter à cette trilogie pour mieux expliquer l'explosion urbaine qui va caractériser les villes en développement au cours de la deuxième moitié du vingtième siècle.

La ville devient ainsi plus attractive parce qu'elle procure l'accès à l'emploi en facilitant le développement d'activités nouvelles. Elle répond ainsi aux besoins d'une main-d'œuvre industrielle tout en offrant aux salariés une forme de confort relatif inconnue en milieu rural (Lattes, 2003). La ville offre des services et des équipements inconnus voire absents dans les campagnes. D'une manière générale, l'installation, ou la réalisation d'un équipement sont conditionnées par la question du besoin et de la qualité de vie (Le Pavec et al., 2014, p. 2). Or c'est bien à partir de cette notion de besoin qu'il est aussi possible de discerner les éventuelles carences infrastructurelles, et plus particulièrement les problèmes de dimensionnement (Ibid) créant de forts différentiels entre un espace urbain dense suréquipé et des campagnes peu desservies.

Dans bien de pays en développement, l'installation de nouveaux foyers en ville demeure un phénomène important. Un moyen d'insertion durable des néo-citadins est l'accès rapide au logement et/ou au sol urbains. Ceci dépend des moyens dont ils disposent, de l'évolution urbaine en cours et de la perception des citadins déjà installés à leur égard. La précarité financière est un paramètre clé pour l'intégration urbaine par l'accès au sol, en particulier dans les grandes villes où l'offre est déjà tendue, ce qui conduira les nouveaux venus à s'installer sur des terrains peu viabilisés voire impropres à la construction à l'intérieur de la ville ou en périphéries urbaines. Selon, Thierry Vilmin, l'urbanisation s'est produite, et continue de se produire, selon deux modalités : l'urbanisation spontanée lorsque les constructions sont à l'initiative des individus le long des voies de communication existantes ou agglutinées sans organisation préconçue autour d'un édifice imposant, tel que l'église, monastère ou château (Vilmin, 2015). La deuxième modalité d'urbanisation est celle dite intentionnelle ; elle se réalise à partir d'un plan préétabli (Ibid.).

[1] C'est le sous-titre d'une contribution de Hervé Marchal dans le Traité sur la ville, sous la direction de Jean-Marc Stébé et Hervé Marchal (2009, p. 399)

L'urbanisation intentionnelle ou l'urbanisation formelle que Comby (2007, p. 17) appellerait l'urbanisation par le haut est celle promue par les grandes institutions internationales telles que la Banque Mondiale, la Banque Interaméricaine de Développement (BID) etc. En effet, l'urbanisation intentionnelle se développe sur des terrains où les droits fonciers sont formels et réguliers, sur des terrains bénéficiant d'une viabilisation. L'un des grands enjeux de l'urbanisation formelle est la sécurisation foncière par la généralisation des titres de propriété, afin d'encourager les investissements (étrangers) et de faciliter le développement économique. Pour les tenants de cette approche, l'urbanisation aurait alors un effet positif sur la croissance économique (Banque Mondiale, 2017, p. 4).

L'urbanisation non intentionnelle, dite informelle ou l'urbanisation par le bas est l'apanage des populations généralement à faible revenu des villes en développement. Cela montre que l'accès au sol pour l'habitat reste un défi important pour de nombreux citadins dans les villes du Sud (Simonneau, 2018, p. 4). Parce que le fait d'être pauvre pousse les populations à s'installer sur des espaces souvent plus exposés à certains aléas, ce qui amplifie encore la situation de précarité de ces populations (Bordereau et Olvineau, 2017). En pareille situation, la production du foncier urbain est le plus souvent l'œuvre des acteurs locaux et des populations habitantes. Le sol urbain est donc un des pivots des politiques urbaines inclusives, comme socle des aménagements et de l'habitat, source potentielle de revenus et enjeu sociopolitique fort (Simonneau, Op. Cit., p. 6). De ces modalités d'urbanisation, ce qui semble primer dans les villes en développement, notamment pour les populations démunies, c'est le fait de se trouver un endroit, un terrain en milieu urbain où construire une maison afin de loger sa famille et d'accéder aux services urbains. En effet, le besoin du logement est généralement mis en avant quand il s'agit de l'accès au sol urbain. La question du logement est posée en termes de droit. Le droit au logement est un droit universel (ONU-CETEIM, 2007, p. 3). Il est reconnu au niveau international et dans plus de cent constitutions nationales dans le monde. C'est un droit reconnu pour chaque personne (Ibid.). Le Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme aborde cette question en termes de droit à un logement convenable de la personne. Cela vaut tant pour les pays riches que pour les pays en développement.

Malgré ces discours internationaux, une part importante de la population urbaine dans les villes en développement se tournent vers des mécanismes, qualifiés hors-normes ou illégaux, pour accéder au sol urbain.. Et de ce fait, leurs droits fonciers comme leur droit à la ville sont le plus souvent remis en question et tardent beaucoup à être acceptés. Les besoins et la demande en sol urbain atteignent leur paroxysme en période de crise, qu'il s'agisse de crise politique, sociale ou post-catastrophe. Si l'espace disponible est une ressource rare en milieu urbain, il revêt une

importance particulière en situation de crise où les pressions pour accéder à cette ressource sont exacerbées aussi bien d'un point de vue quantitatif que qualitatif (D'Ercole et Jérémie, 2014).
Le séisme du 12 janvier 2010, ayant dévasté Port-au-Prince et ses environs, illustre très bien cet état de fait. Il a provoqué plus la mort de plus de 2220 000 personnes, plus de 300 000 blessés, et 1.3 million de sans-abris, plus de 208 000 unités de logements ont été détruites ou endommagées (François, 2014, p. 25). La valeur des dommages dans le secteur du logement a été évaluée à 2.3 milliards de dollars américains (Ibid.). Cette catastrophe a entrainé une forte augmentation dans l'occupation des sols dans les périphéries de Port-au-Prince. Ces occupations du sol, participant à l'étalement urbain, mettent à nu les lacunes existant dans la gestation de l'aménagement urbain et montrent le déficit en matière de gestion du sol urbain.
Dans cette thèse nous souhaitons interroger la production et les modes d'accès au sol urbain dans les périphéries post-catastrophe de Port-au-Prince en nous fondant sur la double hypothèse de processus émanant tout autant des actions publiques que de celles des communautés habitantes. Par une considération de la période post-séisme, tout autant accélératrice de l'étalement urbain de la capitale haïtienne qu'ouvrant des opportunités inédites d'accès informels aux sols urbains aux populations précaires, nous questionnons la complexité voire la symbolique foncière haïtienne dans l'histoire du pays et celle plus particulière de ses espaces urbains.
Après une présentation générale de notre thèse, son état de l'art, sa méthodologie et nos zones d'études, nous nous intéressons à la trajectoire foncière d'Haïti en particulier sur les liens intimes entre l'accès à la terre et l'histoire tumultueuse du pays. La partie 3 interroge la dynamique foncière en lien avec la croissance urbaine en considérant les différents défis posés en termes d'accès aux sols comme au logement. La dernière partie examine en détail les modes d'accès aux sols en termes de droits fonciers à Port-au-Prince et ses périphéries. Dans l'ensemble de nos quatre parties, les résultats issus de nos campagnes d'enquêtes dans trois zones d'études en périphérie de la capitale haïtienne : Canaan dans la commune de la Croix-des-Bouquets, Boko à Gressier ou Fermathe à Kenskoff, ainsi que nos entretiens avec les acteurs publics, privés ou associatifs sont rappelés pour servir d'appuis à nos commentaires et monter des réalités et des aspirations complexes que les seules réponses d'une urbanisation « formelle » ne pourraient contenter.

PARTIE I : PRESENTATION GENERALE DE LA RECHERCHE

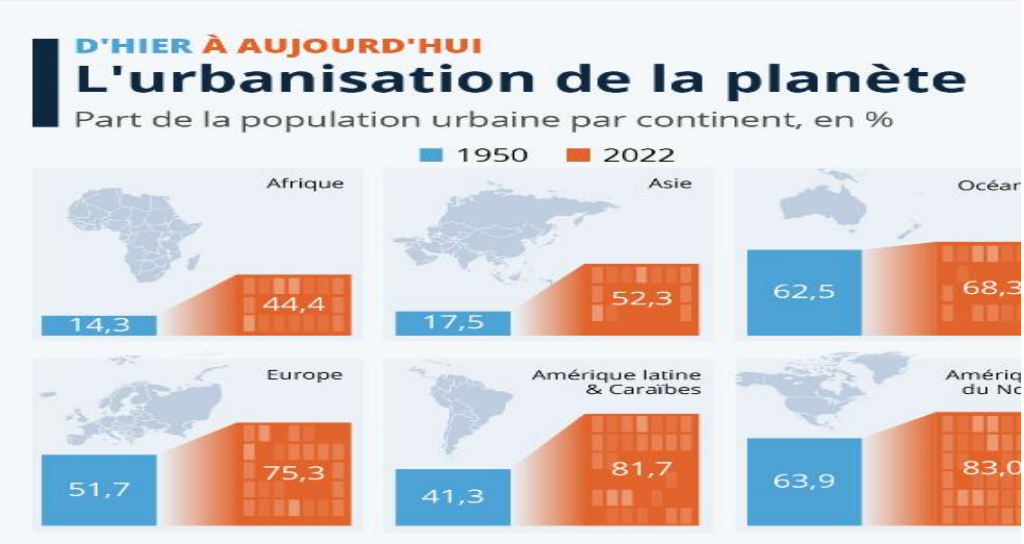
Chapitre 1 : Problématique et cadre méthodologique

1.1.- Eléments de la problématique

Alors que les populations urbaines continuent d'augmenter à des rythmes soutenus, les dynamiques foncières dans les villes du Sud dessinent depuis trente ans un bilan préoccupant […] (Michel et al. 2011, p. 2). Celles-ci sont marquées par une croissance urbaine forte entrainant l'augmentation considérable de la demande de sol constructible. Ce dernier est au demeurant la production de stratégies d'acteurs divers, autour de tenures foncières souvent floues. Ces différents éléments constituent des enjeux de taille faisant du foncier un élément fondamental dans le développement urbain contemporain.

A l'échelle du globe et depuis 2010, le nombre de citadins a dépassé celui des personnes habitant en milieu rural. En 2022, il est estimé que 57 % de la population mondiale vit en ville. Selon les projections démographiques, ce chiffre pourrait grimper à 68 % à l'horizon 2050, principalement porté par la poursuite du développement urbain en Afrique et en Asie (Gaudiaut, 2022).

Figure 1 : L'urbanisation de la planète



Aujourd'hui, plus de la moitié de la population haïtienne est installée dans les villes et les Bourgs, ce qui représente un changement majeur par rapport aux années cinquante où environ 90 % des Haïtiens vivaient à la campagne (Banque mondiale, 2017, p. 1). En effet, « nous sommes passés en 25 ans, sans nous en rendre compte, d'un pays rural à un pays urbain, passant de 20 à 52 % de population urbaine en Haïti, avec pratiquement le tiers de la population concentré dans le département de l'Ouest » (Les Cahiers d'urbanisme du CIAT, 2014, p. 6). En fait, le département de l'Ouest est l'espace le plus fortement urbanisé avec 76% (Calmont et Mérat, 2015, p.21). Ces données semblent s'appuyer sur celles avancées par un article publié

la même année soutenant que des arrondissements haïtiens, avec une population de 2 509 939 habitants en 2009 (constituée à plus de 90 % de la population de l'aire métropolitaine de la capitale), pour une superficie 735,78 km² (Redon et al. 2014). Et le taux annuel d'urbanisation, de 1950 à 2012, de 4,8 (Calmont et Mérat, Op cit.).

Tableau 1 : Croissance urbaine d'Haïti

Année	1950	1971	1982	2003	2009	2020
Population totale	3 097 220	4 924 991	5 53 190	8 773 850	9 923 243	11 743 317
Population urbaine	377 355	880 551	1 042 102	3 418 508	4 656 75	6 535 875
Population rurale	2 719 865	3 944 440	4 011 088	4 955 242	5 276 068	5 207 142
Population urbaine (%)	12.2	20.3	20.6	40.8	46.9	55.6 %

Données : IHSI, Estimations de la population, 2 Concepteur : V. Dathus, 2022

En effet, la population de la ville provoque une expansion rapide de l'espace urbain[2] […] (Giraut et Rochefort dans Revue Tiers Monde, 2006, p. 24). Ainsi, le croît démographique accentue la pression foncière sur l'ensemble des territoires (Comité technique « Foncier & développement », 2015, p. 6). Et, cette poussée d'urbanisation, qualifiée de «déferlement incontrôlé» par R. Noel (2012), entraine une demande sans cesse croissante en sol pour la construction par les nouveaux arrivants. Ces derniers, vu leur profil socioéconomique , caractérisé le plus souvent par de faibles revenus et ne disposant pas de moyens nécessaires pour accéder au sol dans les quartiers résidentiels du centre-ville n'ont pas d'autres options que de s'orienter dans les périphéries pour trouver une parcelle. Dans ces conditions, le besoin considérable du sol urbain participe à la croissance de la ville qui s'opère alors par l'étalement et par la densification du tissu urbain existant (Tamru, dans Pré-Actes du Colloque International, 2017, p. 101). En effet, l'étalement urbain prend des formes inédites, atteint des territoires de plus en plus reculés, remettant en question les formes traditionnelles de la centralité (Guelton, 2010, p. 2). Port-au-Prince en offre une illustration.

L'étalement urbain de Port-au-Prince a essentiellement débuté au cours de la deuxième moitié du vingtième siècle, alimenté par une diversité de facteurs. La capitale haïtienne voit son attractivité croitre au tournant de la seconde moitié du vingtième siècle marquée par la

[2] Cette assertion de Giraut et Rochefort ne se confirme pas forcement, cela dépend de la manière dont on construit.

commémoration du bicentenaire de la ville ainsi que l'Exposition internationale organisés par le président Dumarsais Estimé en 1949. La continuité de l'élan économique que le pays a connu se poursuit sous l'administration de Paul Eugene Magloire entre 1950 et 1956. Ainsi, Port-au-Prince attire une part importante de la migration interne du pays pour la période citée, soit 38 % en 1957 (Calomont et Mérat, Op. Cit, p.387). La ville domine le système urbain haïtien en concentrant 57 % des citadins du pays en 1971 et 78 % en 1982 (Calmont et Mérat, ibid).

Les périphéries sont, en général, le lieu d'accueil privilégiés des nouveaux arrivants. En effet, les territoires de la proche périphéries ou périurbains sont des espaces qui reçoivent l'excédent de la croissance démographique urbaine et qui accueillent les nouveaux projets d'aménagement et de développement, en raison de la rareté du foncier disponible en ville (Nemouchi et Zeghiche, 2021, p. 2). De-là, le foncier urbain, même en milieu périphérique, s'impose comme un élément indispensable tant pour l'installation des ménages que pour leur accès aux services urbains de base. Les enjeux fonciers des villes sont différents de ceux du milieu rural en termes de tensions issues : des valeur croissante des terrains, du lien avec l'accès au logement, de la volatilité du marché et des transactions, des défis d'aménagement et de viabilisation des quartiers et de leurs localisation, et des inégalités accrues…(Comité technique « Foncier & développement », 2015, p. 22).

L'accès au sol urbain dans les périphéries des villes des pays en développement devient de plus en plus compliqué. Dans cette ambiance de pénurie, comment un nouvel arrivant souhaitant obtenir une parcelle pour l'installation de sa famille procède-t-il ? A qui s'adresse-t-il ? (Piermay, 2003, p. 63). En fait, un ensemble de contraintes voire d'obstacles vont se dresser entre les nouveaux arrivants et la possibilité d'accès à un terrain qu'ils soient d'ordre des moyens exigés, des formalités juridico-administratives ou techniques etc. Face à ces adversités, les populations en question ont généralement recours à d'autres stratégies plus pratiques et donnant des résultats effectifs. Il s'agit des offres parallèles à un marché légal verrouillé, dit aussi marché informel très fréquent dans les pays des suds voire dans une certaine mesure des nords « *En effet, on constate que les petites actions situées pullulent, les intentionnalités constructrices et aménagistes locales prolifèrent, portées par des acteurs politiques, économiques, associatifs* » (Lussault, 2016). Car, la priorité pour l'intéressé c'est d'être en possession d'une parcelle en milieu urbain.

Le choix de s'éloigner des quartiers centraux trop onéreux pour l'accès à un sol urbain impose sa disponibilité, terrains ruraux devenus de véritables réserves foncières urbaines ou plus les plus ciblés, en général, les terres du domaine privé de l'Etat (ONU-Habitat, 2002).

Les modes de production et d'accès au sol urbain du marché informel ne sont pas sans conséquence sur leurs consommateurs devenus habitants des périphéries de Port-au-Prince. Le type de terrain auquel ils accèdent est le plus souvent à risques voire à risques élevés. Il s'agit généralement des flancs de mornes[3] (dont les pentes sont raides et abruptes) ; des terrains sans accès à l'eau, d'anciennes zones agricoles non viabilisés (ou insuffisamment viabilisés) ; des parcelles littorales récupérées sur les espaces maritimes[4] des terrains localisés dans zones inondables comme les embouchures, les lits des cours[5] d'eau ; des terrains se trouvant dans des zones déclarées antérieurement zones protégées ou zones déclarées inconstructibles. Ces types de terrains rendent très difficile tout effort tendant à faire bénéficier les habitants de la zone des services urbains de base.

Par ailleurs, un autre facteur de précarisation, et non des moindres, est la sécurité de la tenure foncière, les mécanismes généralement employés, au départ, par les potentiels habitants rendant cet objectif quasi inatteignable. Ils sont donc en bute à d'insurmontables contraintes pour accéder à des titres de propriété légaux. Une telle situation les met dans une situation de fragilité et de précarité. Car, non seulement ces habitants vivent dans une insécurité foncière, d'une part, et ils ne peuvent pas jouir des droits que leurs propriétés comme par exemple transférer leurs droits fonciers à de potentiels nouveaux acquéreurs ou accéder au crédit immobilier, d'autre part.

En dépit de ces nombreuses contraintes liées au foncier urbain, les populations des périphéries de Port-au-Prince sont plus que motivées à accéder au sol, surtout pour les citadins ou pour ceux qui souhaitent le devenir. Et, cet enjeu tient tant sur le plan économique que sur le plan social. Car le sol urbain, de par la spéculation foncière, peut procurer des revenus non négligeables et assurer la succession intergénérationnelle. Et l'enjeu social du sol urbain se manifeste à partir de la représentation que l'on se fait de sa propriété.

Par ailleurs, traitant de la question du logement des populations des pays en développement, Michel Lussault considère que, pour ces populations, *« Posséder une maison c'est réussir sa vie »* (Lussault, Op. Cit. p. 67). Dans ce même ordre d'idée, et vu l'enjeu que représente une parcelle de terrain dans la ville, nous pouvons dire que, pour un Haïtien, « *posséder un terrain en milieu urbain c'est réussir sa vie A r.* En fait, l'habitant (ou le futur habitant) n'est pas

[3] Montagne ou colline

[4] Exemple dans la Cité des Dieux à Port-au-Prince ou des polders informels sont fabriqués en accumulant des déchets par la procédure dite de «*f*è tè » ou faire terre, traduisant l'idée de poldérisation ;

[5] L'occupation du lit du Fleuve Bois-de-Chene en est une illustration.

l'unique personne pour laquelle ce sol urbain revêt de l'importance. Il y a, au contraire, une panoplie d'acteurs pour lesquels cette ressource représente un enjeu majeur.

De ce fait, la question de la production du sol urbain mobilise différentes catégories d'acteurs dont chacune développe ses propres stratégies. En effet, Marie-Christine Jaillet et Guy Jalabert, dans leur texte : La production de l'espace urbain périphérique, évoquent cinq éléments que nous pourrions appeler cinq enjeux concourant à la production du sol urbain. Ils parlent d'abord de la localisation et la (re)localisation d'activités économiques de production, de gestion et de consommation ; ils soulignent ensuite la question de la recomposition structurelles des appareils et des filières de production du cadre bâti ; vient après le mouvement de la dévalorisation de l'activité agricole et de son sol-support et de valorisation des terrains selon le jeu différentiel de la rente foncière urbaine ; l'avant-dernier point, ils parlent du jeu de rapport entre le pouvoir d'Etat central et les segments locaux de gestion de l'espace, posés en termes de planification et d'équipements, mais surtout en terme d'enjeux sociaux, de pouvoir local, et enfin, le rôle des résidents périurbains anciens et nouveaux, en tant que micro-producteurs d'espace d'une part, groupes intervenant dans le processus d'urbanisation d'autre part (Jaillet et Jalabert, 1982, pp. 8-9).

Ainsi, les résidents périphériques anciens et nouveaux jouent un double rôle dans ce processus : ils sont à la fois producteurs du sol urbain tout en jouant un rôle aménagiste, car ils interviennent dans l'organisation de leur secteur. Cela ne signifie nullement que ces résidents périurbains sont les seuls à produire le sol urbain. Au contraire, les acteurs comme la puissance publique, des professionnels et cadres juridico-administratifs comme les arpenteurs et les notaires, certaines organisations non gouvernementales nationales ou internationales, des groupes religieux etc. participent tous, chacun, à son niveau et selon ses attributions, de la production du sol urbain.

Si les acteurs précédemment mentionnés jouent un rôle fondamental dans la production du sol urbain, néanmoins, les chefs d'associations, les intermédiaires, les courtiers, des groupes clandestins, des propriétaires fonciers sont le plus souvent ceux qui sont à l'œuvre dans la facilitation de l'accès au sol à de nouvelles familles dans les périphéries de Port-au-Prince.

Ces différents constats et considérations nous suggèrent un ensemble de questions qui guideront notre recherche.

Questions de recherche

Dans le but de rendre la lecture de notre texte plus fluide, nous avons jugé nécessaire de présenter les questions de recherche en deux sous-points : les questions principales, d'une part et d'autre part, les questions secondaires.

1.1.1 Questions principales

Comment produit-on le sol urbain dans les périphéries de Port-au-Prince dans le contexte pos-catastrophe de 2010 ?

- Quels sont les modes d'accès à ces sols urbains dans les périphéries de Port-au-Prince après le séisme du 12 janvier 2010 ?
- Comment les modes de production et d'accès au sol urbain permettent-ils de comprendre la gouvernance foncière à Port-au-Prince ?

1.1.2. Questions secondaires

- Comment l'exode rural et l'étalement urbain participent-ils de la production du sol urbain dans les périphéries de Port-au-Prince ?
- Quelle est, en essence, la tenure des sols portant cette pression foncière dans les périphéries de Port-au-Prince ? S'agit-il des terrains du domaine privé de l'Etat ou des terrains privatifs ?
- Quels sont les enjeux du foncier et les stratégies d'acteurs dans la production du sol urbain dans ces périphéries de Port-au-Prince au lendemain du tremblement de terre du 12 janvier 2010?
- Quel lien peut-il exister entre ces modes de production et d'accès au sol urbain et la problématique du logement à Port-au-Prince dans ce contexte post-séisme?
- En quel sens ces modes de production du foncier sont-ils une opportunité pour les familles à faible revenu d'accéder à la propriété?
- Comment ces modes de production et d'accès au sol urbain contribuent-ils à la précarisation des habitants dans les périphéries de Port-au-Prince ?

Hypothèse de recherche

1.1.1.1. Hypothèses principales

Les questions de recherche principales et secondaires seront fondées sur les hypothèses suivantes :

- Dans les périphéries de Port-au-Prince, le sol urbain est produit, par des décisions institutionnelles et des stratégies émanant des communautés habitantes légales.

- Deux grands modes d'accès au sol urbain prévalent dans les périphéries de Port-au-Prince : les modes d'accès conventionnels et les modes d'accès dites d'informelles

- Ces modes de production et d'accès au sol urbain permettent d'élucider les lacunes existant dans la gouvernance foncière dans les périphéries de Port-au-Prince.

- Les modes de production et d'accès au sol urbain participent à la précarisation des habitants dans les périphéries de Port-au-Prince en les contraignant à vivre sur des sites à risques, sans les services urbains de base et avec une tenure foncière incertaine.

2. Hypothèses secondaires

- L'exode rural et l'étalement urbain sont les principaux facteurs de la production du sol urbain dans les périphéries de Port-au-Prince.
- Et les terrains privés domaniaux et les propriétés foncières privées sont concernés par ces modes de production et d'accès.
- Les enjeux du sol urbain dans les périphéries de Port-au-Prince sont nombreux : enjeux économiques ; enjeux sociaux et culturels.
- La crise du logement est une conséquence de la disponibilité foncière légale pour la construction et de l'incapacité des familles à y accéder dans ce contexte post-séisme.
- Ces modes de production du sol urbain constituent une opportunité pour les familles vulnérables d'accéder à la propriété foncière dans les périphéries de Port-au-Prince.

Objectifs

Ainsi, dans le cadre de cette recherche, nous poursuivons un ensemble d'objectifs que nous formulons comme suit :

3. Objectifs principaux

Dans les périphéries de Port-au-Prince, il s'agit :

D'étudier les modes de production du sol urbain, D'analyser les modes d'accès au sol urbain

D'Evaluer les lacunes dans la gouvernance du foncier urbain.

4. Objectifs secondaires de la recherche

- Expliquer le rôle de l'exode rural et de l'étalement urbain ;
- Montrer le rôle des terrains privés domaniaux et les propriétés foncières privées.
- Etablir le lien entre ces modes de production du sol urbain et l'accès à la propriété foncière par les familles vulnérables ;
- Etudier l'insécurité foncière des habitants ;

1.2. Justificatif de la recherche

Par le truchement de cette thèse, nous ambitionnons d'étudier les modes de production et d'accès au sol urbain dans les périphéries de Port-au-Prince, avec le foncier comme fil conducteur. Ici, comme l'indique le titre, nous voulons présenter les motifs de la réalisation de ce travail de recherche. Cette justification renfermera, en effet, trois aspects : thématique, spatial et temporel.

1.2.1. Justificatif thématique

Le sol urbain, avec la problématique du foncier, occupe une place très importante dans les études consacrées aux pays en développement, tant par les stratégies pour le produire et y accéder. Les travaux réalisés sur cette thématique en Afrique en Amérique latine rendent fondamentalement compte de trois aspects :

- D'abord, les stratégies des populations précaires au travers de mécanismes divers, notamment, traditionnels (Comby, 2007 ; Dureau, 2006, Piermay, 1993 ; Rochefort, 2000) pour occuper le sol urbain. On retrouve ces habitants à faibles revenus installés, en général, sur des terrains à risques ou tout bonnement inconstructibles, dans les périphéries de des villes du Sud. Ces habitats sont en

butte à toute une série de contraintes et, en grande majorités, privés des services urbains de base, avec des statuts fonciers à la fois flous et précaires.

- Ensuite, le rejet par l'opinion dominante (la thèse de Hernando de Soto est très prisée en ce sens) des modes de production urbaine utilisés par une portion non négligeable des villes du Sud.
- Une logique de cohabitation des systèmes légaux et informels visible dans les pays en développement ayant du mal à offrir à toute la population l'accès à un logement décent. En pareil cas, les gouvernements des pays en développement affichent, en général, trois types de comportements :
    - D'abord la tolérance passive en laissant les habitants s'installer sans faciliter la régularisation des lots ni l'accès aux services de base ;
    - Ensuite, une tolérance active en créant des conditions pour la régularisation de la tenure foncière et l'amélioration du cadre bâti et des services (Godard, 2003, p. 1). Les initiatives des habitants sont alors entendues comme étant un palliatif à l'action publique incapable de répondre de son devoir. D'où, selon cette approche, les Etats des pays en développement peuvent envisager la nécessité de reconnaitre ces pratiques de production et d'accès au sol. Car, le «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'accession au sol urbain et au logement *(Godard, Ibid)*.

Ce qui précède démontre que la question du foncier urbain est une thématique d'envergure à l'échelle mondiale, notamment, au niveau des pays en développement. Elle entraine beaucoup d'innovations dans ses modes de production et ses mécanismes d'accès. Elle suscite aussi beaucoup de recherches scientifiques, tant que cette problématique donne lieu à des débats.

Haïti a connu de fortes dynamiques dans son système foncier datant de la période coloniale française (Saint-Vil, 1978). Sous le gouvernement de Jean-Jacques Dessalines[6] l'accès à la ville était ainsi formellement interdit aux habitants des zones rurales, sans l'autorisation expresse des plus hautes autorités de l'Etat. Cette réglementation avait ainsi modéré la demande de sols urbains dans les principales villes du pays.

[6] Jean-Jaques Dessalines a dirigé le pays du 1er janvier 1804 au 17octobre 1806.

La croissance urbaine haïtienne va s'accélérer au cours de la deuxième moitié du vingtième siècle. Les différentes recherches effectuées sur le développement urbain en Haïti sont unanimes à reconnaître l'envergure de cette croissance, de 1950 à 2020 (CIAT, 2014 ; Calmont et Mérat, 2015 ; Kawas, 2013 ; Prince, 2021). Elle se manifeste par le comblement des espaces libres dans les espaces déjà urbanisés et par l'étalement du bâti dans les périphéries des grandes villes, particulièrement à Port-au-Prince.

Pourant, les travaux de recherche effectués sur le foncier urbain en Haiti, en lien avec la croissance urbaine, ne sont pas nombreux et au demeurant assez récents. En effet, les Cahiers du foncier du CIAT (Op. Cit. p. 8) effectue un ensemble de constats basés sur les régimes fonciers et les terres domaniales. Mais ses terrains s'intéressent plus particulièrement au département de l'Artibonite. « *Les Conflits fonciers en Haiti »* est le titre du livre d'Emmanuel Charles publié en 2015, réalisé à partir de sa thèse de doctorat. Ce dernier montre succinctement les différentes méthodes de gestion des conflits, en insistant sur les procédés légaux et les méthodes anthropologiques. Mais malheureusement, son travail tourné surtout vers le foncier rural ne permet pas de saisir les dynamiques du foncier urbain qui est l'objet de cette thèse. Parallèlement, il y a le texte de Georges Eddy Lucien : une Modernisation manquée : Port-au-Prince (1915-1956), publié en 2013. Dans cet ouvrage, l'auteur a traité d'une partie : *Port-au-Prince : d'une croissance lente a une croissance modérée*, qui est au cœur de notre problématique. Il y fait une démonstration claire de la croissance urbaine de Port-au-Prince vers l'Est en donnant naissance, par étalement, à des quartiers comme Turgeau, Bois-Verna etc. Mais le seul souci reste temporel : le travail de Lucien a été réalisé sur la première moitié du vingtième siècle. Tandis que, nous, nous sommes dans une temporalité plus récente : celle post 2010.

In fine, plus que la question de la croissance urbaine en général notre interrogation porte sur les mécanismes qui la nourrissent et/ou qu'elle insuffle comme les modes de production et d'accès au sol urbain. Avec l'envergure que prend cette question dans l'ensemble des villes haïtiennes, il importe de questionner les périphéries comme celles de Port-au-Prince. Nous ambitionnons de contribuer et d'approfondir la lecture des mécanismes de production du sol urbain par une approche combinant les méthodes quantitatives et qualitative à partir des données collectées sur le terrain.

1.2.2.- Justificatif lié à la période d'étude.

Cette recherche porte sur une période de dix ans, allant de 2010 à 2020. Qu'est-ce qui justifie le choix de cette période ? En effet, le problème posé par le foncier en Haïti n'est pas récent, il

n'a pas débuté à partir de 2010. Au contraire cette interrogation est ancienne, car elle s'était posée le soir même du 1er janvier 1804, jour de l'indépendance du pays, par Jean-Jacques Dessalines. Le devenir des terres laissées vacantes par les anciens colons constituait un enjeu majeur; il était aussi question de délibérer sur le choix du type de propriété qu'on allait prioriser dans le pays : la petite ou la grande propriété ? En définitive, les biens fonciers des anciens colons ont été nationalisés et le régime de la grande propriété a été primé, non sans heurt. Cette question est retenue par l'histoire comme étant la cause principale de l'assassinat de Dessalines. Apres sa mort, des efforts ont été consentis pour conserver le régime de la grande propriété pendant la première moitié du 19e siècle, malgré des résultats mitigés. Ses successeurs immédiats Alexandre Pétion à la tête du Sud et Henri Christophe chef plus monarque du Nord, pendant la scission du pays de 1806-1820, n'ont pas pu conserver le régime de la grande propriété en acceptant voire encourageant des pratiques aboutissant à la petite propriété par don, vente, métayage etc. Sous le régime de Jean Pierre Boyer (1818 à 1843) la petite propriété était déjà répandue en dans diverses parties du Pays

La deuxième moitié du 19ème siècle est un moment important dans la transformation de la tenure foncière en Haïti. En fait, la période allant de 1848 à 1905 marque le passage de la grande à la petite propriété foncière. Se basant sur un recensement réalisé en 1839, Paul Moral a affirmé que pour la période courant de 1804 à 1840, 50 000 carreaux de terre ont été distribués (Moral, Op. Cit. p.45). Un carreau étant équivalent à 1,29 ha, il s'agit donc d'une superficie de 64 500 ha de terres distribuées.

Par contre, à la première moitié du vingtième siècle, on assiste au retour de la grande propriété foncière, par de vastes opérations d'occupation des terres du domaine national par des compagnies et entreprises américaines. En effet, dès avant le début de ladite occupation, diverses grandes habitations[7] étaient affermées ou louées par des entreprises américaines. A ce titre, Moral avance des données qui méritent d'être prises en considération. Vers 1910, deux grandes habitations à Port-au-Prince, Dumornay et Chateablond, totalisant environ 1 000 hectares de terres ont été mises exploitation. Des terres du domaine national à Saint-Michel de l'Atalaye, de la Plaine du Nord et de la Plaine de Cul-de-Sac ont été affermées par des compagnies américaines. En 1930, *la Haitian American Sugar Compagny* (HASCO) s'est substituée à une compagnie allemande sur deux propriétés, l'une dans la Plaine de Cul-de-Sac et l'autre à Léogâne. Les petits paysans qui ont acquis leurs droits sur des petites propriétés

[7] Une habitation désigne une grande exploitation ou une plantation de l'époque coloniale

indépendantes pendant la première moitié du siècle passé se sont ainsi vu dépossédés violemment de leurs terres au profit de l'occupant.

La deuxième moitié du vingtième siècle a surtout vu une politique foncière basée sur des arrêtes d'utilité publique sur des terres pour en faire des zones protégées ou des zones industrielles. Par exemple, le décret faisant du Morne l'Hôpital à Port-au-Prince une zone protégée, donc inconstructible, a été prise au cours de cette période. Celle-ci coïncide aussi avec l'exode rural et la migration interne vers les villes, notamment vers Port-au-Prince. La fin des années 1990 et le début des années 2000 ont vu les populations de Port-au-Prince déborder le cadre urbain prévu à cet effet en dépassant toute attente

Pendant toutes ces décennies, les habitants de Port-au-Prince ont dû faire face à une pénurie de logements décents et accessibles entrainant des mobilités résidentielles périphériques. Mais l'année 2010, avec le tremblement de du 2 janvier, a marqué un moment fort dans le mouvement des habitants vers les périphéries de Port-au-Prince. Nous avons ainsi constaté une nouvelle dynamique spatiale en périphérie de Port-au-Prince par une production de sol urbain effrénée. La diversité des filières d'accès au sol au lendemain du séisme du 12 janvier 2010 demeure aussi un fait marquant. De ce fait, nous estimons que le choix de cette décennie dans notre étude comme est justifié et nécessaire.

1.2.3- Justificatif du choix de nos sites d'étude

Le terrain est un lieu, un lieu défini par une question de recherche, délimité et identifié par les contours, pas nécessairement définitifs, de cette dernière (Steck, 2012, p. 8). Notre travail de recherche est porté par des observations et des enquêtes sur trois sites de la périphérie de Port-au-Prince : Canaan dans la commune de Croix-des-Bouquets, Boko dans la commune de Gressier et Fermathe dans la Commune de Kenscoff (carte 1, p. 46). Diverses raisons expliquent le choix de ces zones d'étude.

D'abord, la question de la périphérie : dès la formulation de notre sujet de recherche, nous avons déjà précisé que notre travail se penche sur les périphéries de Port-au-Prince. Et en particulier, celles qui ont montré un plus grand dynamisme du foncier urbain post-séisme. Nous avons, d'abord, fait le choix du site de Canaan.

Canaan est une périphérie récente. Elle est la conséquence directe du tremblement de terre du 12 janvier 2010, Canaan n'existait pas avant le séisme. C'était un vaste espace quasiment vide d'activité humaine. Il n'y avait eu aucun logement (ou s'il y en avait, c'était insignifiant). Les

hauteurs de la Chaine des Matheux ont servi de lieu de jeûne où des gens venaient prier tous les jeudis, c'est d'ailleurs l'origine du mot de Canaan. C'est donc à partir du 12 janvier 2010 que Canaan commençait à devenir une zone d''habitation. Canaan est donc devenu la principale destination des sinistrés et des déplacés en quête d'un lieu sûr, dégagé de masse de béton et libre de tout risque. Des abris de fortune commençaient déjà à s'installer sur le site pendant la même semaine du tremblement de terre. Le décret faisant de l'espace où se trouve Canaan une zone d'utilité publique a été pris environ 2 mois après le séisme, soit le 19 mars 2010 et publié dans le Moniteur[8] trois jours plus tard, soit le 22 mars.

En effet, deux faits ont donné naissance à Canaan : d'une part, l'installation de facto des sinistrés dès les premiers suivant le tremblement de terre, d'une part, et la publication du décret déclarant la zone où est localisé Canaan, zone d'utilité publique, d'autre part. Ce décret a été pris pour faire de Canaan, de Jérusalem et de Corail-Cesseless des zones de relogement des sinistrés du tremblement de terre du 12 janvier 2010. Canaan est ainsi le produit immédiat du cataclysme de 2010. Ainsi, nous l'estimons nécessaire voire essentiel qu'un travail de recherche concernant les périphéries de Port-au-Prince, au lendemain de 2010, prenne en compte Canaan. Ce quartier est une illustration significative par rapport aux phénomènes étudiés par cette recherche, modes de production et accès au sol urbain.

Notre deuxième zone d'étude est le secteur de Boco (ou de Bois Boco) dans la commune de Gressier qui a connu une grande mutation spatiale à la suite d'une opération de relogement. Boko a ainsi été choisi par un projet de construction de logements sociaux entre les années 2011 et 2013. Ce projet est l'œuvre d'une Organisation Non Gouvernementale protestante : la Fondation Luthérienne Mondiale (FLM) et dont le village construit porte le nom. La construction de ce village dans la commune de Gressier devait répondre aux besoins de reloger les victimes et les sinistrés de 2010. Avant le tremblement de terre Boko est un secteur de Gressier semi rural avec un début de transformation urbaine. Les transferts des droits fonciers se faisaient soit sous seing privé, soit par devant des notaires exerçant dans la zone. Le constat qui a été fait est qu'au lendemain du séisme de 2010, une accélération de la dynamique urbaine avec de nouvelles formes de production et d'accès au sol urbain dans cette périphérie. De plus, la création du village FLM en plein cœur de la deuxième section communale de Gressier a hâté le processus d'urbanisation de la zone, visible à partir des images satellite (photo 1)

[8] -Le Moniteur est le journal official du Palais national

Les images satellites (pp. 179, 180 et 181) illustrent bien la dynamique urbaine très forte dans la zone considérée. L'on remarque que l'occupation du sol par l'habitat progresse à un rythme très important dans les environs du village FLM. Cette progression implique nécessairement des stratégies d'accès à ce sol. La dynamique urbaine en cours dans ce secteur, par le truchement des infrastructures de la FLM comme la route goudronnée reliant Boko à la voie rapide de Port-au-Prince, attire notre attention. Au départ, nous nous interrogeons sur les mécanismes employés par les responsables de l'ONG pour trouver une superficie aussi importante que 58.050 mètres carrés (MINUSTAH, 2012)[9] pour réaliser un projet de si grande envergure. La construction du village FLM et ses infrastructures ont créé un effet « boule de neige » entrainant des constructions à un rythme accéléré sur son environnement immédiat. Ainsi, nous tenterons d'expliquer, non seulement les modes de production et d'accès au sol urbain dans cette périphérie, mais aussi de mettre en lumière la tenure foncière des terres occupées. S'agit-il des terres privatives ou des terres domaniales. Nous identifierons également les acteurs pour expliquer leurs jeux dans la production du sol urbain dans cette zone de Boko.

Notre troisième secteur de recherche est bien le quartier de Fermathe dans la commune de Kenscoff. Nous devons souligner que Kenscoff est l'une des rares communes du département de l'Ouest à n'avoir pas accueilli de camp de sinistrés au lendemain du tremblement de terre du 12 janvier 2010. Si tel est le cas, pourquoi avons-nous alors choisi ce secteur comme l'un de nos sites de recherche ? Deux raisons nous ont poussé à faire ce choix. Cela répond, d'une part, à une perspective de comparaison des dynamiques du foncier urbain[10] entre ces deux catégories de quartiers. Ces deux catégories de quartiers concernent les quartiers d'accueil de camps de sinistrés dans le contexte post-sismique et ceux n'ayant pas de camps. Le choix du secteur de Fermathe est justifié deuxièmement par le fait, même si ce secteur n'a pas accueilli des victimes directes du tremblement de terre, il allait subir, néanmoins à moyen terme les effets de cette catastrophe. L'arrivée des nouvelles familles qui migrent continuellement vers la commune de Kenscoff, et notamment vers le quartier de Fermathe va impacter sur le (marché) foncier urbain de ce secteur.

Une lecture des images satellites (pp. 181-182) de l'évolution de l'occupation du sol, en général et du sol urbain, en particulier, de 2010 à 2020, témoigne de cet état de fait. Voilà les raisons qui nous ont déterminé à faire choix de ce dernier secteur d'étude.

[9] Ces données ont été fournies par La Mission des Nations Unies pour la stabilisation en Haïti qu'elle a publiées le 6 février 2012 via son site inustah.unmissions.org/un-village-modèle-en-cours-de-construction-à-gressier

[10] Nous entendons par dynamiques du foncier urbain ici les processus de production et d'accès au sol urbain.

1.3- Cadre méthodologique de la recherche

Dans ce sous-chapitre, nous exposons nos méthodes de recherche pour répondre aux objectifs de cette thèse. Nous en profitons pour expliquer les mécanismes mis en place pour réaliser nos enquêtes. En effet, comment délimiter le champ de la recherche, déterminer des hypothèses et définir le contenu des notions ? Trois moyens complémentaires ont été mis en œuvre : bibliographie, entretien et discussion (Berthier, N., 2006 p. 47).

1.3. 1- La bibliographie : un véritable va et vient entre Port-au-Prince et Paris

L'utilisation de sources écrites qui sont en meme temps des sources est une pratique commune aux chercheurs de toutes les disciplines scientifiques (Letourneau, 2006, p. 77). Ainsi, dans cette partie, nous présentons les différentes ressources documentaires que nous avons utilisées pour la réalisation de notre étude. En effet, tout le long de cette thèse, nous avons effectué plusieurs voyages en France, notamment à Saint-Denis (93) où nous avons accédé aux fonds de la bibliothèque de l'université Paris 8. Ensuite, la bibliothèque interne du LADYSS a été, sans restriction, mise à notre disposition. Nous avons eu accès à un nombre incalculable de documents de nature variée (ouvrages monographiques, articles, rapports de travaux de recherche) relatifs à notre étude. Nous avons, par ailleurs, fréquenté l'institut de géographie et diverses autres bibliothèques de Paris. Une bonne partie de notre bibliographie s'est constituée grâce à la fréquentation de ces centres de recherche. Ces voyages nous ont permis aussi d'avoir des discussions avec notre directrice de recherche et d'autres chercheurs du laboratoire. Nous avons pu également présenter nos résultats de terrain et l'état d'avancement de notre recherche et bénéficier du coup des retours des professeurs (res).

En Haïti, nous avons beaucoup puisé dans les travaux du Programme de Recherche dans le Champ de l'Urbain (PRCU), notamment les articles des Pré-Actes (avril 2017) et les rapports finaux de ce projet ont été mis aussi à profit. Nous avons aussi exploité les documents (cahiers, brochures etc.) du Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire (CIAT). Les productions scientifiques de ces dix dernières années (thèses de doctorat soutenues, livres, articles etc.) sur Haiti, en lien avec notre problématique, sont citées dans notre thèse. Bon nombre de textes officiels dont des numéros du Moniteur[11], la Constitution de la République d'Haïti de 1987 amendée en 2011, le Code civil haïtien, les lois et règlements de l'urbanisme.

[11] Le Moniteur est le journal officiel du Palais National d'Haïti et dans lequel sont publiées les grandes décisions (arrêtés d'utilité publique, la nomination des Ministres, Directeurs généraux et Secrétaires d'Etat etc.).

Enfin, des journaux (le Nouvelliste, AlterPress et le National) abordant des éléments de notre problématique de recherche et (ou) nos terrains d'étude sont aussi pris en compte dans cette étude

1.3.2- Présentation et délimitation de nos terrains d'étude

Tout travail en géographie doit être circonscrit dans un espace. Ainsi, comme nous l'avons déjà dit dans la partie justificative, notre recherche est portée sur trois communes du département de l'Ouest, dont Canaan de la Commune de la Croix-des-Bouquets, le quartier de Boko et le Village de la Fondation Luthérienne Mondiale (FLM) dans la commune de Gressier et les quartiers de Fermathe et de Forts Jaques dans la commune de Kenscoff.

La commune de Croix-des-Bouquets est la plus vaste du département de l'Ouest avec une superficie de 672,82 km2 et une population de 229127 habitants (Jeunehaiti, 2019). Elle est constituée de dix sections communales et le secteur de Canaan se subdivise également en 5 sous-secteurs portant chacun un numéro. Notre recherche s'intéresse plus particulièrement à Canaan2, car ce sous-secteur fait partie du noyau initial à partir duquel s'est développé le quartier, certains de ses habitants sont des pionniers et des témoins directs de la naissance et de l'évolution du secteur. Canaan est situé à 14 km au nord de Port-au-Prince

S'agissant de Canaan II spécifiquement, il est localisé à l'Ouest de la partie centrale du grand Canaan. Il a une population de 12 100 habitants (ONU Habitat, 2020). Le quartier a une faible densité avec 4.383 hab. /km2 et sa densification est donc encouragée (ONU, Habitat, Ibid.). Une large partie de ce sous-quartier se situe le long de la route nationale 1 allant vers le sud. Toutefois, la circulation en son sein est difficile, la présence des carrières et la topographie limitent la présence de zones constructibles(Ibid.).

La commune de Gressier se situe à 24 kilomètres, au sud de l'arrondissement de Port-au-Prince et consitue la frontière administrative avec l'arrondissement de Léogâne. S'étendant sur une superficie de 102.69 km² et avec une population de .Elle est constituée de trois sections communales, le quartier de Boko appartient à celle de Morne à Chandelle. Au-delà des différences dans le processus de leur émergence, l'observation de ces deux secteurs (Figure 1) spatialement très éloignés permet d'interroger les permanences dans les modes de productions foncières informelles en périphéries post-séismes de Port-au-Prince.

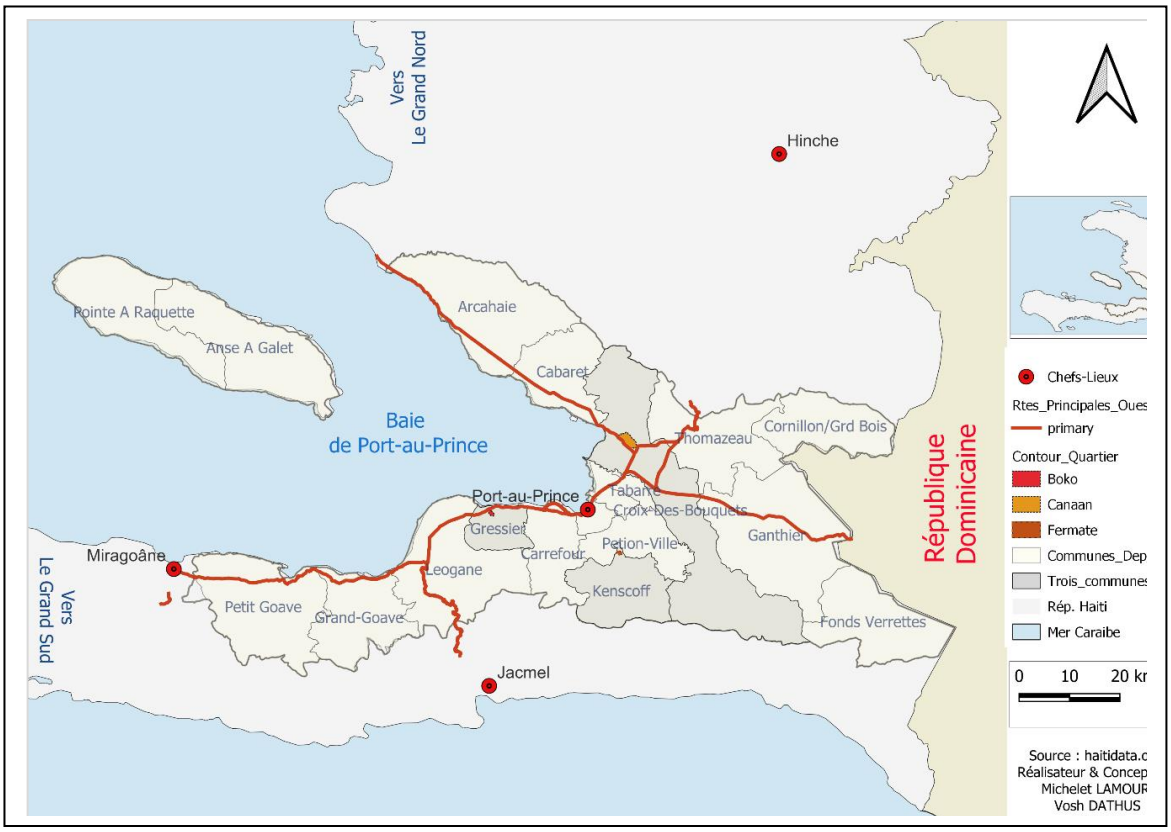
La Commune de Kenscoff est située au Sud-est de Port-au-Prince dont elle distante de 23, 6 kilomètres avec une sa population estimée à 52 232 habitants en 2009. Cette Commune est

composée de six sections communales dont Grand Fond, Belle Fontaine, Nouvelle Touraine, Bongard et Sourçailles. Le quartier de Fermathe, l'un de nos terrains d'étude, se situe dans la section communale de Grand Fond. Fermathe est éloigné du centre-ville de Kenscoff. Ce territoire a émergé comme urbain à partir de l'année 1990, date au cours de laquelle les premières constructions se sont installées dans ce secteur. C'était surtout des constructions modestes. Mais cette zone a commencé à attirer l'attention surtout à partir de 2004. Cette date coïncide avec l'apparition du marché de Fermathe. En effet, jugé trop enclavé, éloigné et inapproprié par ses pratiquants[12], le marché de Kenscoff était progressivement abandonné au profit d'un marché en plein air, à Fermathe, aux bords de la route principale desservant le reste de la commune. C'est un marché de produits maraichers, d'autres biens alimentaires dont certains importés, des produits cosmétiques et de fripes. En 2005, les autorités communales ont relogé ce marché sur un terrain vide[13]. A partir du tremblement de terre de 2010, le quartier de Fermathe devient de plus en plus important non seulement par son commerce, mais aussi par la dynamique des constructions et de l'installation des familles dans ce quartier. Des stations de services, des magasins vendant des matériaux de construction etc. s'implantent dans les environs dudit marché. Toutefois, ce marché est qualifié de sauvage par les autorités communales, car il est né en dehors de tout cadre légal et formel.

[12] Nous faisons allusion ici aux cultivateurs (trices), les commerçants provenant d'autres villes et zones des fois très éloignées (Pétion-ville Port-au-Prince, Gressier, Saint-Marc etc.), les membres des ménages des zones avoisinantes.

[13] Mais ce terrain était en litige entre deux familles était le dossier était traduit devant les tribunaux de la place.

Carte 1 : Localisation des secteurs d'étude



1.3.2.1- Evolution des terrains d'études

Nos trois sites d'étude évoluent à des rythmes différents : Canaan connait une vive croissance, passant d'un espace (Raffestein, (2005) vide jusqu'en début de janvier 2010 à quelques centaines de familles en mars 2010, pour atteindre plus de 58 000 familles sur 1000 hectares en 2013 (Nouvelliste, 2020) et 300 000 habitants en 2022 (Ibid.). La transformation de Boko au départ plutôt modérée, connait à partir du séisme de 2010 et notamment avec la construction des logements sociaux FLM, une accélération certes moins spectaculaire qu'à Canaan. Fermathe est un ancien quartier qui se densifie avec les effets du tremblement du 12 janvier 2010. La majorité des maisons qui se construisent depuis ces dix dernières années ne sont pas le fait des natifs de la commune de Kenscoff, mais plutôt des arrivants post-catastrophe. Le rythme de la croissance lent avant le séisme, connait donc une accentuation certes la moins poussée de nos 3 zones d'études.

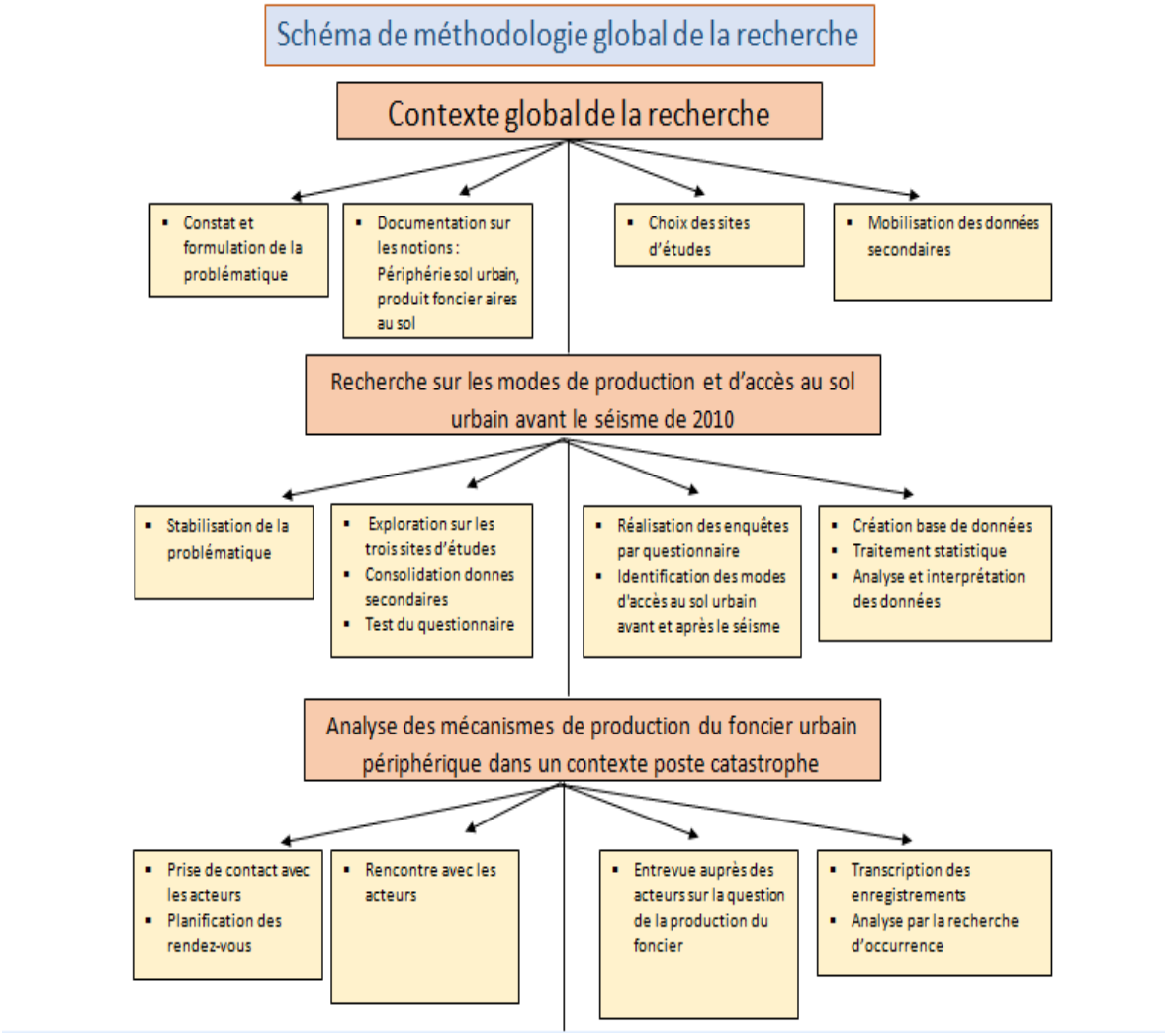
Tableau 2 : Transformation des secteurs d'étude

	CROIX-DES-BOUQUETS	GRESSIER	KENSCOFF
	Canaan	Boko et FLM	Fermathe
Rythme	Très rapide	Modéré	Lente/modéré
Temporalité	Récente	Mixte	Ancienne
Type de progression	Densification/étalement	Densification forte	Densification lente

1.3.3- Méthodologie de recherche de données de terrain

La méthodologie est la réflexion préalable sur la méthode qu'il convient de mettre au point pour conduire une recherche (Morange, 2016, p. 18). Ainsi, pour réaliser ce travail, nous utiliserons une méthode mixte quantitative et qualitative. Car, ces critères de prélèvement de données permettent d'opposer les recherches qualitatives aux echerches quantitatives (Benoît, 2017). Ainsi, nous utilisons comme outils essentiels d'investigation un questionnaire, une grille d'entretien et une grille d'observation (A revoir). Notre méthodologie de travail repose sur une enquête par questionnaire et des entretiens semi-directifs.

Figure 2 : schéma de méthodologie globale



1.3.3.1- L'investigation par les entretiens

La méthode d'entretien semi directif auprès des acteurs est généralement adopté en ethnographie (Revet S., 2006 ; Quesada, 2006 ; Bosher, 2007 ; Texier P., 2009). Et nous avons fait choix de cette méthode car elle offre la possibilité à l'enquêté de s'exprimer avec toute sa liberté tout en nous permettant de recentrer, à tout moment et selon le cas, la discussion.

Nous avons réalisé quinze (15) entretiens auprès des acteurs œuvrant dans la gestion des terrains publics, les transactions foncières, la formalisation des occupations foncières, la construction des logements dans les périphéries de Port-au-Prince. Nous avons, en effet, interrogé des notaires, des ingénieurs, les autorités locales, les responsables des enregistrements des titres fonciers de la Direction générale des impôts, des leaders d'association locales etc. En majorité, nos entretiens ont été réalisés de visu. Toutefois, avec la pandémie du Covid-19, trois de nos entretiens ont eu lieu par des appels téléphoniques (notamment via whatsapp).

Les contenus des entretiens appuyés sur notre problématique de recherche, pouvaient varier selon le type d'acteurs que l'on devait rencontrer. Les termes autour desquels nos discussions ont porté sont le sol urbain, le foncier urbain, les modes d'accès, le domaine privé de l'Etat, logements.

1.3.3.2- Investigation par les questionnaires

L'enquête par questionnaire apparait aux yeux de certains comme le standard, voire l'idéal d'une enquête scientifique en sciences sociales, du fait du caractère statistique de son exploitation (Parizot, 2012). En effet, le questionnaire vise à saisir les comportements et les opinions en interrogeant des individus (Etienne, 2018, p. 32). L'enquête par questionnaire dépend en effet entièrement de l'efficacité et de la pertinence des questions élaborées en début d'investigation en fonction de l'hypothèse posée au début de la recherche (Ibid.).

Notre questionnaire est composé de 46 questions et nous a permis d'interroger les modes de production et d'accès au sol urbain par les ménages avant et après le tremblement de terre de 2010. Les questions sont subdivisées en cinq grandes sections : identification du site de l'enquête et de l'enquêté; situation économique de l'enquêté ; services de base ; qualité du bâti ; modes d'accès au sol et au logement ; questions évolution de et l'occupation du sol urbain.

1.3.3.3- Choix de l'échantillon

Par échantillon, on entend un sous-ensemble d'une population. Un bon échantillon («sans biais») doit être représentatif de la population dont il est issu (Roch G. 2011)[14]. Ainsi, dans tout travail de recherche, le choix d'un échantillon s'impose. La mise au point du plan d'échantillonnage comme le choix d'une stratégie de recueil de données font intervenir à la fois la spécificité de l'objet de l'enquête, la population concernée et le type de renseignements disponibles à son sujet, les contraintes de temps et les ressources financières et humaines (Berthier, Op. Cit.). Toutefois, vu les contraintes temporelles et techniques auxquelles nous avons fait face, il nous a été difficile de déterminer avec précision la taille des populations des différents sites d'étude[15]. Nous sommes toutefois conscient que l'échantillon de population dont

[14] LERTIM, Faculté de Médecine, Université de la Méditerranée, Marseille, France (http://cybertim. timone.univ-mrs.fr/)

11 Le dernier recensement de la population haïtienne a été réalisé en 2003, par IHSI. Nous avons jugé ces données trop anciennes pour y en choisir notre échantillon sur les sites respectifs.

il est impossible de connaitre *a priori* les contours avec précision constitue un défi majeur en sciences sociales (Bataille et al., 2018). C'est pourquoi nous avons eu recours a d'autres procédés pour réaliser notre collecte de données.

Dans le cadre de nos enquêtes, nous avons priorisé la population parente. Dans le cas de l'absence des parents, les individus majeurs rencontrés dans le ménage répondent aux questions de l'enquête, selon leur statut dans le ménage. En effet, notre population est définie par les caractéristiques des individus qui les rendent aptes à participer à l'enquête. Les critères d'inclusion sont par exemple : Être chef de ménage (être de la famille, âgés de 18 ans au moins) résidant dans les trois zones d'études ; être bénéficiaire d'un don de logement ou avoir accédé au sol au lendemain du séisme (pour étudier les mécanismes de production et d'accès au sol urbain).

Notre enquête a été réalisée sur un échantillon de 213 ménages sur l'ensemble de nos trois zones d'étude. Les ménages ont été enquêtés de manière alternée toutes les cinq maisons rencontrées. Il nous était arrivé quelques fois de nous retrouver dans des habitats dispersés. En pareille situation et selon la distance entre les ménages, le critère des cinq maisons n'est pas toujours respecté : dès fois on passe à un rythme de deux logements.

La cartographie des zones étudiées fait partie de notre méthode. Ainsi, par le truchement de cette recherche nous envisageons de pouvoir produire une analyse sur la périphérie de la capitale Port-au-Prince où la croissance urbaine connait, depuis la deuxième moitié du vingtième siècle, une acceleration très poussée[16]. Nous cherchons à expliquer les modes d'accès au sol urbain.

Comme nous l'avions annoncé tantôt, nous escomptons utiliser des cartes et des données chiffrées pouvant nous permettre d'expliquer les mécanismes d'étalement qui ne font que croitre, notamment, à partir de 2010. Nous envisageons également de produire une base de données dans cette même perspective.

1.3.3.4- Traitement des données

Le logiciel '' *Excell* a e été utilisé pour traiter les données que nous avons récoltées sur le terrain. Même si ce logiciel est un tableur, nous avons estimé qu'il répond suffisamment à nos attentes.

[16] Des données chiffrées, à ce propos, seront fournies au chapitre 4.

Il nous a permis de traiter nos données de tearrain. Ainsi, les graphiques, les tableaux qui ont servi pour illustrer et expliquer notre problématique.

Conclusion du chapitre 1

Par le truchement de ce chapitre, nous avons, en essence, présenté notre protocle de recherche. Il est constitué des élémnts de la problématique, de nos questions de recherche, de nos hypothèses, du justificatif et de notre méthode de recherche.

Le sous-point « Les éléments de la problématique » a abordé la question du foncier urbain à partir de la croissance urbaine mondiale, entendue comme l'augmentation de la population urbaineà léchelle planétaire, d'une part, et d'étalement urbain, percu comme l'expansion de espace urbain. Port-au-Prince comme étant une ville de sud est concernée par ce phénomène. D'où nous cherchons à décrypetr fondamentalement les modes de production et d'accès au sol urbain dans les périphéries de Port-au-Prince dans un contexte post-catastrophe. Notre hypothèse principale est que les institutions publiques aussi bien que les populationriveraines ont un role important à jouer dans ce processus. C'est ce que nous nous proposer comme objectif de démontrer l'implication de deux catégories d'acteurs dans la production du foncier urbian.

Dans la partie justificative, nous sommes à produire une explication sur trois aspects de notre travail : temporel, spatial et thématique. Ce point a permis de d'emonter la pertinence et l'interet de ce travail de recheche. Cette justification montre l'ambition de cette recherche à comblier un vide ayant prévalu dans les recherches dans les études urbaines en Haiti. Par ailleurs, les recherches documentaires, la collecte des données de terrain (tant par les questionnaires d'enquete que par des grilles d'entretien) ont constitué nos méthodes de recherche. Les données de terrain, traitées via le logiciel ''Excel'', et les discours recueillis ont été analysés pour comprendre les modes de production et d'accès au sol urbain dans les périphéries de Port-au-Prince.

Chapitre 2 : Etat de l'art autour des termes clés et cadre théorique.

Introduction

Tout travail scientifique doit de se baser sur des notions et concepts qui lui servent de toile de fond. Ces notions et concepts, définis, analysés et discutés constituent ce que couramment l'on appelle dans la recherche scientifique le cadre conceptuel. De ce dernier émane le cadre théorique qui est, lui-même, à la fois, un moment et un élément indispensables dans la compréhension et l'interprétation de la recherche. Pour ainsi dire, nous estimons nécessaire d'expliciter les termes fondamentaux de notre recherche : le sol urbain, la production du sol urbain, les modes d'accès au sol urbain, le foncier et la périphérie et en particulier la périphérie de Port-au-Prince. Nous nous proposons ici de donner des précisions sémantiques tout en dégageant le fil conducteur guidant notre recherche. Tout l'enjeu de ce chapitre est de parvenir à délimiter ces notions et concepts émanant de notre problématique. Pour y parvenir, nous exploiterons des travaux scientifiques tels que des articles, des chapitres d'ouvrages, des mémoires (master, doctorat etc.).

2.1- Etat de l'art autour des notions et concepts-clés de notre recherche

2.1.1- Le sol urbain dans les pays du Sud

Nous nous attardons sur la clarification terminologique du sol urbain, surtout que le terme sol est souvent interchangeable avec celui du foncier. En effet les termes de: sol, terre, terrain sont le plus souvent utilisés les uns à la place des autres indifféremment. Car ils ont des contenus très rapprochés. Dans la majeure partie des cas, on peut retrouver leur utilisation simultané chez un seul et meme auteur pour décrire la même réalité. Pour ainsi dire, il y a lieu de passer, brièvement, en revue le contenu de ces différentes notions.

2.1.1.2. - Terre : une acception très vaste

L'ouvrage *« Terre urbaine » de* Thierry PAQUOT souligne que la « *terre* » est un concept ayant diverses définitions. L'un des sens qui lui est attribué par le dictionnaire Larousse renvoie à la planète habitée par l'homme (Larousse, 2008); une planète du système solaire habitée par l'humanité et troisième, des huit planètes principales qui tournent autour du Soleil (Paquot, 2016). Jerome Dunlop s'inscrit dans cette même perspective voyant la Terre comme une planète du système solaire. Procédant par une approche étymologique, il se réfère à la langue grecque

pour définir le concept ‘’Terre’’ (Gaia ou Ge) comme étant un objet géographique (Dunlop, 2019, p. 3).

Dans son article : « Planète Terre : combien de places ?» Joseph COMBY compare la terre avec un métro. « *La terre est comme le métro, en se serrant un peu, il reste encore beaucoup plus de places qu'on ne l'imagine. Mais il y a ceux qui restent debout et ceux qui sont assis ; et quand de nouveaux voyageurs montent, ceux qui étaient sur les strapontins doivent se lever. Chacun n'occupe pas la même surface. Sur la terre bien davantage que dans le métro »,* (Comby, 2011, p. 1).

A travers le dictionnaire « *Les Mots de la Géographie de Roger Brunet et al*. (1993, 479) », il est précisé que le mot «terre» a le sens de *l'habitat de l'humanité.* Avec «T» majuscule, la Terre désigne le globe terrestre avec une circonférence de 40 075 kilomètres. Il s'agit de la planète qui abrite les Hommes et les éléments de son environnement. Dans un autre sens, «terre» est utilisée en opposition à «mer».

Jacques Lévy et Michel Lussault (2003, pp. 906-907), pour aborder le concept «terre», se réfèrent à une question d'échelle. En d'autres termes, pour eux, les différentes échelles correspondent à des appellations liées à la terre. « Ainsi, à l'échelle du mètre, […], la terre est un élément matériel, elle renvoie à la composition du sol où ce qui supporte les pieds. A l'échelle des kilomètres, la terre est une étendue, souvent possédée […]. A l'échelle des milliers de kilomètres, la terre est une vaste zone. A l'échelle de l'univers, pour l'homme, la terre est sa planète et à l'échelle ultime, la terre est le monde des humains et des mortels. »

Cependant, George et Verger (Op. Cit) ont une conception pédologique de « la terre ». Ils la considèrent comme un terme du langage courant désignant la matière du sol au sens pédologique ou agronomique. De nombreuses épithètes diversifient le sens général de la terre, en agriculture : terre froide, terre chaude, terre forte, terre légère etc. C'est aussi un terme technologique utilisé pour désigner des argiles employées par l'industrie : terre à brique, terre à foulon, terre réfractaire.

Selon Girard et al (2011, p. 2), le terme terre est vu comme le comportement, les propriétés ou les qualités de la couche superficielle de la couverture pédologique utilisée par l'homme. En ce sens, on peut dire : «terre calcaire», «terre pauvre», «terre sableuse». Par ailleurs, la terre est conçue comme la couche meuble de la couverture pédologique où poussent des plantes : la terre arable […]. De plus, l'auteur voit la terre comme une superficie correspondant à une propriété foncière ; d'où, l'on peut parler du : «prix de la terre» qui dépend de l'utilisation qu'on en fait : culture, résidence secondaire etc.

Et, enfin, le terme «terre » a été très utilisé dans le langage populaire et dans le passé pour qualifier certains types de sols (terre forte, terre blanche) ou de matériaux propres à une

utilisation. Le mot terre désigne également un échantillon de sol sorti de son contexte et destiné à subir des analyses ou des tests (Baize, 2016).

2.1.1.3- Terrain urbain: une dimension plus spécifique

Comme les notions sol et terre, terrain est lui aussi, une notion très polysémique. D'abord, le terme ''terrain'' désigne généralement tout ensemble de roches qui affleure à la surface du globe et constitue un relief (Verger et George, Op. Cit., p. 434). Par ailleurs, la notion ''terrain'' renvoie à un site d'expérimentation empirique (exemple : terrain d'étude). Et, en dernier lieu, le ''terrain'' fait référence à un endroit destiné à la construction.

Cette polysémie de terme '*'terrain'' est également développée par Dunlop (Op. Cit.). Pour lui, l'usage de ce terme renvoie à deux acceptions : d'une part, à diverses portions de la surface terrestre dans divers domaines (foncier et militaire), et d'autre part, fait référence au réel et au concret* […] ». Le terrain est une entité spatiale qui correspond à tout ou une partie de l'objet d'étude du géographe ; le terrain est une source de connaissance et d'explication des phénomènes géographiques à la fois comme cas particulier pari d'autres (démarche empirique et méthode inductive) et comme lieu de confrontation d'un modèle au réel (méthode hypothético-déductive) (Ibid.).

Avec Dureau et Paquette (2006), la notion ''terrain'' est mobilisée pour expliquer les stratégies utilisées par les populations latino-américaines pour accéder à la ressource foncière. Elles montrent que des lotisseurs clandestins opèrent sur des terrains à risques et non équipés (hors des zones de construction) afin de les vendre à bas prix aux familles vulnérables. Ici, le terrain est conçu spécifiquement comme une ressource à utiliser pour la construction des logements.

D'autres chercheurs emploient indifféremment, dans leurs travaux, terrains et parcelles. C'est le cas de Moise Chabi qui remarque *: «Les terrains nus lotis ne remplissent pas les conditions qui permettent à chaque acquéreur d'accéder non seulement à sa parcelle mais aussi à son habitation, s'il en vient à y ériger un bâtiment. Les parcelles mises à la disposition des populations ne sont pas aménagées et viabilisées : absence de voirie, d'équipement de proximité, des différents réseaux ».* Quand l'auteur dit que les parcelles ne sont pas viabilisées, il sous-tend que les terrains ne sont pas viabilisés. La nuance à établir est que la parcelle fait référence à un terrain déjà loti.

Par ailleurs, en essayant d'établir une typologie de terrain, il est rare de trouver des littératures où l'on parle de *terrain rural.* Fort souvent, l'on trouve des textes où l'on utilise l'expression *terrains non constructibles, terrains inondables, terrains urbains.* Et faisant référence au terrain urbain, nous en distinguons plusieurs catégories.

En effet, la définition des *terres urbaines* concerne toutes les terres incluses dans les limites de la ville, matérialisées topographiquement par le périmètre urbain (J.-P. Gili, Op. Cit. 1969, Cité par Tamru et Dathus, 2019). Selon le même auteur, les terrains urbains vacants sont destinés à la construction, les usages collectifs divers ou l'agriculture. Il en a profité pour proposer une catégorisation des terrains urbains.

2.1.1.3.1- Les différentes catégories de terres urbaines

Sous réserve de ces cas particuliers, les terres urbaines sont divisées en trois catégories :

— les terrains destinés à la construction urbaine, bâtis ou non bâtis; ils recouvrent non seulement les parcelles destinées à recevoir des locaux d'habitation, mais également celles qui sont concédées à tous les services nécessaires à la communauté : écoles, entreprises, postes, services de lutte contre l'incendie, théâtres, etc., ainsi que les voies intérieures à certains domaines (universités, enceinte du Kremlin à Moscou...). Ces terres sont affectées aux différents utilisateurs dans les conditions et limites fixées par le plan ;

— les terrains d'utilisation commune : rues, places, parcs, jardins, etc. ;

— enfin, les terrains agricoles de la ville (gorodskie ugod'ja) recouvrant en gros l'ensemble des terrains du périmètre urbain qui n'entrent pas dans les deux catégories précédentes : ils sont utilisés par la ville pour ses divers besoins non liés directement à la construction (production d'arbres, de fleurs, de sable, de pierre, etc.) et peuvent éventuellement être concédés à un kolkhose ou à un sovkhose à condition que leur utilisation ne fasse pas obstacle au développement de la ville.

L'appartenance d'un terrain à l'une de ces catégories est déterminée du simple fait de l'utilisation qui en est faite: elle est définie dans l'acte de concession ; au cas où aucune précision n'est donnée sur ce point, le terrain est présumé terrain agricole. Par ailleurs, il y a les réserves foncières qui sont des terrains périphériques acquis par l'Etat pour l'extension future de la ville.

2.1.1.4- Le sol : une notion difficile à définir

Définir le sol se révèle être un vrai casse-tête. Le définir pose problème tant par la diversité de réalités qu'il recouvre que par la pluralité de concepts qui tendent à désigner des réalités qui lui sont proches. Toutefois, J. Levy et M. Lussault, dans leur *dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés,* voient le sol à la fois comme le support et la ressource aux constructions humaines (habitat, infrastructures) ainsi qu'aux divers usages productifs et sociaux que lui affectent les sociétés (2003, p. 862). Parallèlement, Lefebvre (2001) définit le sol comme le socle des activités humaines. Dans son livre ‘*'Terre Urbaine''*, Thierry Paquot,

estime que le sol constitue pour le terrien son assise, son point d'ancrage dans la nature (Paquot, 2016, p. 61). Toutefois, dans une perspective plus globalisante, le sol sert de support non seulement aux activités humaines mais aussi à d'autres organismes vivants dont les végétaux et les animaux. L'on admettra que ces éléments font partie des activités de l'homme si l'on considère l'élevage et l'agriculture. Mais là encore, avant de servir à l'Homme ou d'être utilisés par ce dernier, ces éléments (les végétaux et les animaux) existent et trouvent leur support sur le sol.

2.1.1.5. Différentes approches de «sol»

Tenant des définitions proposées au terme « sol », il n'y a aucun doute que pour le comprendre**,** il faut procéder par une analyse multi-scalaire. Car, le sol se trouve au carrefour d'une multitude de champs scientifiques dont la pédologie, les sciences juridiques, l'économie, la sociologie, et surtout la géographie. Cela dit, nous sommes tenus de prêter une attention particulière au (x) sens attribués au sol par ces différents champs sciences et décrypter l'usage qu'on en fait.

2.1.1.5.1. L'approche pédologique du sol

Dans leur dictionnaire de la géographie, F. Verger et P. George font une approche pédologique[17] du sol. Ils le définissent comme la formation naturelle de surface à structure meuble, d'épaisseur variable, résultant de la transformation de la roche mère sous-jacente, sous l'influence de divers processus physiques, chimiques et biologiques (Georges et Verger, 2009, p. 407). Il est composé d'éléments minéraux et organiques. En d'autres termes, les pédologues voient le sol comme étant la formation et l'évolution de la partie superficielle de la couche terrestre.

Par contre, dans son Petit Lexique de pédologie, Blaize (Op.ct. p.211), rend compte de la difficulté rencontrée pour approcher le concept «sol» en français. Il montre que le mot «sol» n'a pas d'adjectif qui en dérive. Cette ambigüité de définir ce concept pousse les scientifiques à préférer la notion de «couvertures pédologiques» à celle de sol. Aussi est-on obligé de recourir à des adjectifs de rechange comme pédologique et édaphique pour désigner ou déterminer les activités relatives au sol. Cependant, il admet que le mot «sol» reste bien utile et voire irremplaçable. Toutefois, Cédra et al. (Op cit.) entendent par sol, une formation de surface constituée par une succession d'horizons,

La pédologie est la science s'intéresse à l'étude du sol en lui-même et ses relations avec son environnement, dans sa pédogénèse comme dans ses implications pratiques. Elle renferme différents domaines dont la morphologie des sols, la physique des sols, la chimie du sol, la minéralogie et la microbiologie du sol (Georges et Verger, 2009, pp. 321-322).

correspondant à des différents matériaux ou individualisés par l'action du climat, des instruments de culture.

2.1.1.5.2. L'approche géographique du sol

Généralement, le sol est perçu comme un objet, comme une chose. Et, comme tout objet, on peut s'en approprier et le céder selon son gré. A ce niveau, la conception des géographes se diffère, voire s'oppose à cette approche. Ces derniers s'inscrivent plutôt dans une perspective spatiale pour approcher la notion de sol. Pour Joseph COMBY, qui est le porteur de cette approche, le sol n'est pas un objet, mais un espace. De son avis, il manque trois caractéristiques à l'espace pour qu'il puisse être considéré comme un objet : d'abord, il ne peut pas être emporté d'un endroit à un autre endroit ; ensuite, il n'est pas destructible, c'est-à-dire, l'on ne peut pas le détruire; et enfin, l'on ne peut pas le prendre non plus. Ainsi, la définition pseudo-romaine de la propriété *abusus, fructus* est loin de s'appliquer à un sol. Parce que le sol n'est pas un objet.

En effet, le concept espace est plus complexe à appréhender. On le considère comme un concept de haut niveau de synthèse, c'est-à-dire, il englobe et synthétise d'autres concepts d'un niveau de synthèse moindre comme le temps (Norbert Elias). Mais avant tout relationnel et inséré dans les actions (Stock, in Frelat-Kahn et Lazzarotti, 2012, p. 59). Lévy (1994 ; 1999) propose la théorie de l'espace cohérente où il met l'accent sur la distance qui en est un élément central. La contribution de Michel Lussault, pour comprendre ce problème, s'inscrit dans une perspective de spatialité. Il propose cinq compétences des acteurs : 1) de placement et d'arrangement ; 2) scalaire ; 3) de découpage et de délimitation ; 4) de franchissement ; 5) de maitrise des métriques (Lussault, 2007 cité par Frelat-Kahn et Lazzarotti, Op. Cit.). Par ailleurs, toujours pour la compréhension du concept d'espace, Mathis Stock (2008, cité par Frelat-Kahn et Lazzarotti, Op. Cit.) a suggéré les sept questions magiques de la géographie qui peuvent être considérées comme des problèmes d'espace. Il propose d'étendre le domaine spatial aux problèmes qui ne sont pas seulement seuls de l'écart, mais qui touchent aussi tous les problèmes où il y a différenciation spatiale, association spatiale, enveloppement. Il énonce les problèmes comme étendue, échelle, distance, limites, qualité de lieu (chôra), placement/déplacement, rapport à l'espace, localisation, agencement spatial, paysage, environnement, territoire, lieu. Ces différentes considérations montrent la difficulté à épuiser la question d'espace à laquelle Comby se réfère pour approcher le concept sol.

L'établissement des liens entre l'approche de Comby et le concept d'espace, tel que conçu par Stock permet de relever certains éléments de compréhension d'ordre important.

D'une part, les cinq compétences avancées par Lussault semblent être en cohérence avec l'approche de Comby. Car les occupants d'un sol ont été pendant tous les temps, amenés à mesurer, délimiter et découper les espaces sur lesquels ils sont appelés à vivre. Ils sont donc appelés à développer ces compétences. D'autre part, on retrouve une pertinence entre les sept questions suggérées par Stock et le point de vue de Comby au sujet du sol. Par exemple, la (bonne ou mauvaise) qualité du lieu est très déterminante dans le choix résidentiel des habitants. De plus, l'agencement spatial détient un rôle fondamental dans les modes d'occupation des sols. A côté des géographes, les juristes ont leur approche du sol.

2.1.1.5.3. L'approche sociologique

La dimension sociologique de la question nous amène à considérer la perception qui est le plus souvent développée autour de cette ressource qu'est le sol. Durand-Lasserve et Tribillon, dans leur livre *Démythifier le foncier* (1987, cité par Ben Jeloul, 2017), montrent que le sol fait objet de convoitise. Cette approche qui fait quasi-unanimité dans le champ des sciences sociales mérite d'être analysée plus en profondeur afin d'étayer les enjeux que représente le sol. La raison pour laquelle le sol génère beaucoup de convoitises est que la propriété du sol est perçue comme indicateur de réussite à différents niveaux : social, économique, culturel et politique.

En effet, dans bon nombre de sociétés, notamment dans les pays du Sud, beaucoup de personnes plafonnent leur réussite à partir de l'acquisition d'une propriété foncière (d'un terrain et/ou d'une maison). Michel Rochefort (Op. Cit. p. 67) a souligné à juste titre que « *Posséder sa maison, c'est réaliser dans sa vie* ». Autant dire que l'on peut estimer n'avoir pas réussi son existence si l'on n'arrive pas, même au soir de sa vie, à posséder même un lopin de terre.

Du point de vue social, la possession d'un terrain confère la stabilité. Ainsi, étant propriétaire de la parcelle où l'on construit sa maison, on a les garanties de la stabilité résidentielle. Dans ces conditions, on n'est pas tenu d'opérer des mobilités résidentielles (sauf pour d'autres raisons, comme des raisons de sécurité par exemple). Cela n'implique nécessairement pas que quand on est propriétaire on ne peut pas migrer vers un autre endroit pour habiter. Au contraire, il est possible d'aller vivre dans un autre lieu (un autre quartier, voire un autre pays) en laissant sa propriété. En général, s'agissant d'une propriété bâtie, elle est laissée en location et permet, par ce biais, à son propriétaire de gagner un peu d'argent. Et, plusieurs facteurs peuvent expliquer cette mobilité dont la recherche (de plus) de confort, la nécessité d'être proche de son travail etc. Mais ce que l'on retient est que cette personne-là a une quiétude d'esprit sachant qu'elle peut, à tout moment, récupérer et se reloger dans sa maison. Cela met en exergue aussi les enjeux économiques de la propriété d'un sol : il peut

générer des ressources financières et faire objet de spéculation foncière afin de rapporter de profit à son propriétaire.

Par ailleurs, l'on peut considérer le sol comme étant un élément de liaison entre les morts et les vivants. Cela s'explique par le fait que les ancêtres laissent en héritage, par actes testamentaires, leurs biens immobiliers à leurs descendants. En ce sens, le sol sert de ciment, d'intermédiaire entre les morts et les vivants. Et la dernière représentation est que le sol est un symbolisme d'identité dans ce sens que certains anciens grandons [18] ont laissé leur nom comme identité à leurs propriétés. C'est le cas surtout de certains anciens colons français et de certains notables haïtiens. A titre d'exemple, nous pouvons citer le cas du Village Théodat (localité de Clercine), Caradeux (à la commune de Tabarre).

2.1.1.5.4. L'approche économique du sol

« La propriété du sol est la source originelle de toute richesse […]» (Gili, Op. Cit.). De ce point de vue, le sol est un bien échangeable, c'est une marchandise (Ben Jeloul, 2017). Avec la question de la rente foncière, le sol fait objet de spéculation. Il est considéré par l'opinion économique dominante, l'économie capitaliste, comme du capital.

Un essai de catégorisation du sol peut donc renvoyer à deux logiques : une logique règlementaire et une logique non règlementaire. La première tient compte de tout ce qui émane des textes de lois et des autorités régissant la matière. Alors que la logique non règlementaire, renvoie aux pratiques des populations locales qui investissent le terrain avant ou en dehors des prescrits légaux.

Nous venons d'analyser les différentes approches liées au sol, et particulièrement, le sol urbain. Se pose maintenant la question sur les procédés de production du sol urbain.

2.1.3. La production du sol urbain : un processus multidimensionnel

Le développement rapide des villes reste le principal facteur aiguisant l'enthousiasme des populations des pays en développement à s'approprier les sols dans les périphéries urbaines. En effet, ces sols se localisant dans les périphéries des villes n'ont pas toujours été urbanisés leur occupation et la réalisation des travaux de construction. En fait, Durand-Lasserve (1986) entend par production urbaine périphérique l'ensemble d'opérations liées à la transformation d'un sol non constructible en sol potentiellement constructible.

[18] Anciens grands propriétaires terriens

Par ailleurs, dans cette production foncière quel est le rôle des propriétaires des terrains dans l'économie et dans le processus de l'urbanisation ? Car les propriétaires du sol deviennent de vrais agents économiques (Laborde, 2005, p. 173) avec un certain poids. Marcel Roncayolo confirme cette idée : « D'abord, les propriétaires du sol et d'immeubles, propriétaires individuels agissent à travers la constitution et la gestion de leur patrimoine» (Roncayolo, 1997, p. 127).

Une autre approche s'intéresse plus sur la production urbaine. Cette approche est potée par des auteurs comme Eric Denis, Jean Cavahiles etc. Ainsi, Eric Denis n'évoque pas explicitement l'expression de production du sol urbain ou de production du foncier urbain. Au contraire, dans son texte, ''*Désirs de ville et convoitises foncières Marchandisation du sol dans les suds*'' (Denis, 2016, p. 1), il a plutôt fait mention de production urbaine. Mais celle-ci est étudiée à l'aune des transformations des sols qui ont lieu dans les milieux agricoles des villes du sud. Il présente le sol comme une marchandise. Et il montre que cette dernière joue un rôle non négligeable dans la recomposition des milieux ruraux. En effet, il indique que dans les pays émergents et en développement, la marchandisation du sol est devenue un moteur fondamental dans la production urbaine et la croissance économique liée (Denis, Ibid.). Les transactions foncières entrainent, en effet la subdivision de grands domaines en parcelles en les transformant en réserves foncières urbaines. Celles-ci sont subdivisées et destinées à des usages résidentiels pour l'essentiel (Ibid.). Du coup, cela met en exergue les enjeux écologiques, économiques et culturels du sol urbain. La valeur du sol urbain se caractérise à partir de différents facteurs. D'abord, la localisation géographique du sol tient une importance capitale.

2.1.3.1. Fabrique urbaine, fabrique de la ville, production urbaine

La problématique de la production de l'urbain est abordée par la notion de fabrique urbaine, ou fabrique de la ville par (JBB, 2017 dans Géo confluences). En effet, la fabrique urbaine ou processus social à partir duquel le tissu urbain se transforme, se base essentiellement sur trois aspects : d'abord l'évolution morphologique y compris à l'échelle fine ; ensuite l'épaisseur temporelle et son importance pour fixer des formes urbaines émergentes et enfin le rôle des acteurs, en particulier des pouvoirs politiques et économiques dans la transformation du foncier. L'on se demande, en d'autres termes, si la fabrique de la ville n'est parfois rien d'autre que la version dépolitisée de l'expression production urbaine, ou production de l'urbain. Cette notion est exploitée dans le champ des sciences sociales, particulièrement en géographie radicale ou marxiste, depuis plusieurs décennies. A ce niveau, L'approche radicale, plus explicitement liée aux approches marxistes, dénonce principalement la fabrique capitaliste de

l'espace urbain (Gintrac, 2017). Par ailleurs, la production de l'urbain désigne les modes par lesquels le capital, son appropriation et son accumulation, contribuent au façonnement des paysages urbains et déterminent les usages des espaces dans la ville.

Par ailleurs, dans un article publié dans la Revue d'Economie régionale et urbaine, Renaud Le Goix établit une relation entre Fabrique urbaine et tissu urbain. Pour lui, ces deux notions sont intimement liées (Renaud Le Goix, 2016, p. 52). Il suggère même que fabrique urbaine est une mauvaise traduction de l'anglais *urban fabric* qu'il faudrait en fait traduire par tissu urbain (ibid.). Cette question est en lien avec le sol urbain dans la mesure où la question de la production de l'urbain était mise en lien avec la notion de fabrique urbaine, ou fabrique de la ville. Le sol étant l'élément central dans le processus de la production urbain.

Il est ici clairement expliqué que la notion de la production urbaine est synonyme de la Fabrique urbaine. Nous comprenons aussi que la production de l'urbain est tributaire de la production du sol urbain. En d'autres termes, il ne peut y avoir de production urbaine ou de fabrique urbaine en dehors de la production du sol urbain en périphérie. Ainsi, il y a une relation sinon indispensable, du moins d'interdépendance entre la production urbaine et la production du sol urbain, en ce sens que la production du sol urbain est en fait la même chose que la production de l'urbain.

2.1.3.2. L'espace urbain: un autre concept renvoyant au sol urbain

Henri Lefebvre, à travers son livre : La production de l'espace urbain, propose une autre approche pour aborder la problématique du sol urbain. Après avoir montré la démarcation entre la conception des mathématiciens comme Newton qui voient l'espace comme étant vide et celle de certains philosophes pour qui l'espace est imaginaire et immatériel, Lefebvre a mis l'emphase sur la dimension réelle et matérielle de l'espace. Dans ce sens, il établit une relation entre les phénomènes sociaux en ce sens que ce ne sont pas les phénomènes qui existent dans l'espace, mais le cadre spatial qui est produit par les phénomènes (Lefebvre, 2002).

Lefebvre attribue trois dimensions à l'espace : d'abord la dimension de « pratique spatiale » voyant l'espace tel que perçu et parcouru par les populations qui y vivent ; ensuite, la dimension des « représentations de l'espace » en tant que conçu et pensé, les cartes topographiques et des plans de ville, les modèles normatifs qui guident les aménageurs dans l'élaboration de leurs programmes urbains illustrent cet aspect ; et enfin la dimension des « espaces des représentations » se déclinant en l'espace des représentations correspondant à l'espace vécu, celui des émotions, des sensations, voire de l'imagination (Ibid).

La transition de l'espace vers le sol, chez Lefebvre, s'opère quand il est amené à penser l'espace comme étant un « espace social » (Ibid.) qui soit à la fois le produit et est le support des rapports sociaux de production, cristallisés dans la division du travail (Le Brun, 2022), et de reproduction (à l'œuvre dans la vie privée). De fait, Henri Lefebvre cherche à étudier l'« espace réel (Ibid.) comme un lieu qu'on cherche à s'approprier. Cette idée que l'espace renvoie au sol se cristallise dans l'exercice effectué par Lebrun (Op. Cit.) en établissant un lien entre la théorie de Karl Marx et celle de Henri Lefebvre : « *L'approfondissement du projet marxiste mène Henri Lefebvre à appréhender l'espace de façon dialectique. Là où Marx présente parfois les contradictions du capitalisme de façon binaire, Henri Lefebvre privilégie une approche ternaire rendant compte de la dimension spatiale du capitalisme*». L'aspect ternaire chez Lefebvre se caractérise ces trois éléments : la « pratique spatiale », les « représentations de l'espace » et les « espaces des représentations » (Lefebvre, 1974, 48).

Dans ce cadre, le sol occupe une place fondamentale dans la production de l'urbain Chez Lefebvre. En effet, il fait une démonstration pour expliquer que l'espace social peut être dominé par l'agriculture (donc la campagne). Mais très tôt, il fait remarquer que la ville l'emporte sur la campagne. C'est-à-dire que le sol urbain s'agrandit au détriment du sol rural.

Par ailleurs, l'un des éléments fondamentaux sur lequel nous voulons mettre l'emphase ici, c'est la nuance (ou la dichotomie) établie par Lefebvre sur la représentation du sol (de l'espace) urbain dans sa théorie. Prenant comme point d'appui le travail de Marx, il a opposé la conception capitaliste du sol urbain à un autre schéma qui priorise l'approche par les riverains, par les habitants. Il estime que cette logique facilite l'émergence de grands centres urbains, rassemblant les fonctions à la fois politiques et économiques. Il soutient l'idée que la ville est un espace d'accumulation capitaliste où l'argent domine la terre (Lefebvre, Op. Cit.). Dans ce système, le sol est devenu un objet comme tout autre et, en tant que tel, il passe pour une marchandise. Et, La marchandisation des sols, dit-il, contribue à en faire des supports de profits et de plus-value pour la bourgeoisie capitaliste. Ces pratiques de spéculation foncière entrainent nécessairement, le reclassement de certains secteurs et de l'exclusion consécutive de certaines catégories sociales.

2.2.- Les modes d'accès au sol urbain dans les périphéries des villes du Sud : des stratégies diverses

Les modes d'accès au sol urbain sont des mécanismes mis en place par les différents acteurs afin de s'approprier le sol en milieu urbain. Cette idée peut s'exprimer en terme stratégies s'accès au sol urbain. En effet, avec la croissance urbaine accélérée à travers les villes des pays en voie de développement, la pression foncière demeure importante du fait de la demande des populations pauvres comme des populations plus favorisées (Dureau et al. Op. Cit., p. 250). Cela conduit à une concurrence de plus en plus forte pour l'accès au sol.

L'on assiste ainsi à un renouvellement continu des stratégies pour accéder à la ressource foncière dans les périphéries des villes du sud. La littérature scientifique disponible présente une diversité de modalités et de mécanismes employés par les (potentiels) habitants pour accéder au sol dans les périphéries des villes du sud sont décrits de différentes manières selon les auteurs et travaux considérés. Ici, nous passerons, brièvement, en revue les différentes formes de stratégies mises en place par les habitants des pays du sud dans le but d'accéder au sol urbain. Ainsi, nous allons considérer un cas africain, quelques cas dans les pays latino-américains et de la Caraïbe avant d'entrer de pleins pieds sur notre terrain d'étude.

Dans ''Baraques et pouvoirs dans l'agglomération abidjanaise'', Alphonse Yapi-Diahou démontre les différents mécanismes auxquels ont concouru les populations à faibles revenus pour accéder au sol urbain. En effet, sur une population de 500 propriétaires enquêtés (Yapi-Diahou, 2000, p. 79) dans la ville d'Abidjan en 1987, les procédés les plus courants présentés dans ce travail sont le don, la libre installation, l'achat, le bail locatif et l'héritage. Toutefois, ce qui a été contraire à toute attente, la libre installation ne représentait que 15 % contre 85 % pour les autres modes d'accès au sol (tableau 2)

Nous faisons toutefois remarquer que ces données relatives aux modes d'accès au sol urbain décrit par l'auteur sont à replacer dans le contexte de son étude. Les régimes fonciers africains, sauf rares exceptions, sont caractérisés par une dualité d'appropriation entre le domaine de l'Etat et les terres coutumières. Traditionnellement, la terre n'était pas perçue comme un bien privé, mais comme un bien collectif placé sous le contrôle d'une autorités coutumière. La colonisation a introduit par le biais des confiscations foncières, le régime des terres domaniales ou bien de l'Etat. Ces régimes sont différents de celui d'Haïti qui est surtout dominé par la propriété privée du sol. C'est ce qui explique, sans nul doute, que la variable «don» occupe une proportion plus importante (60 %) des autres modes d'accès au sol urbain. Ce cas pourrait être semblable à différentes autres agglomérations des pays de l'Afrique sub-saharienne.

Les mécanismes généraux d'accès au sol urbain sont, à peu près, les mêmes que ceux l'on peut rencontrer dans presque tous les pays en développement à l'échelle mondiale,

notamment en Amérique Latine. Les travaux de Durand-Lasserve(1986), Rochefort (2000), Dureau (2006) et autres insistent sur ces différentes stratégies d'accès au sol urbain.

Un rapport de l'Agence Française de Développement rédigé par Claire Simonneau et Eric Denis, citant Durand-Lasserve (1986) et Tribillon (2000), souligne l'existence de trois filières d'accès au sol pour les pauvres dans les pays en développement : (i) la filière formelle publique structurée par les politiques publiques de production foncière (services, lotissements) et une promotion immobilière (logements sociaux), (ii) la filière formelle privée, soit les projets fonciers et immobiliers à destination du marché classique ou de logements abordables subventionnés dans le cadre de partenariat public-privé et enfin, (iii) la filière populaire qui comprend l'ensemble des pratiques non officielles de production foncière - lotissement informel, auto-construction et micro-promotion immobilière (Simonneau et Denis, 2020, p. 12). Le rapport établit une relation entre ces formes d'accès au sol en Amérique Latine avec les cas africains. S'appuyant sur un texte co-publié par Durand-Lasserve, Mattingly et Mogale (2004), on montre la nuance existant dans les régimes fonciers africains basés, pour la plus grande part, sous les droits coutumiers. Ils soutiennent : « face à la pression foncière en périphérie des villes, les terres détenues au nom de la coutume sont progressivement partagées entre des individus, des héritiers, puis vendues à des ménages selon un marché foncier informel très actif» (Ibid.).
Dans l'un de ses ouvrages d'urbanisme, Jean-Francois Tribillon, quant à lui, traite la problématique de l'accès au sol à partir d'une autre grille d'analyse. Il n'aborde pas cette question sous le même angle que les auteurs précédemment cités qui sont plus dans une logique énumérative linéaire des mécanismes d'accès au sol urbain. Il suggère, en effet, quatre stratégies différentes d'accès au sol urbain qu'il nomme : Modalités techniques d'accès au sol.

2.2.1.- Première modalité : Le sol est foncièrement appropriable par celui qui désire construire

Cette première modalité que Tribillon qualifie, lui-même de cynique, se lit comme suit : *« Tous les terrains sont de facto constructibles par le « peuple », dès lors qu'ils sont incommodes (dépourvues des commodités urbaines), insalubres, érodables ou inondables, mal situés et dépréciés de telle sorte qu'il n'intéresse pas la bourgeoisie locale »* (Tribillon, 2009, p. 104). A bien comprendre son approche, on peut voir qu'il est question d'un double processus ; c'est à la fois une opération de production du sol urbain et d'appropriation de ce même sol. L'auteur fait une démonstration du processus de ce mode d'accès en amont duquel on trouve le propriétaire foncier rural qui joue de lotisseur de son propre terrain, en marge de la loi. Ces

lotissements que l'auteur qualifie de sauvage ne produisent que du terrain brut[19]. L'implantation des équipements, iniste l'auteur, ne peut résulter, en général, que d'initiatives des lotisseurs et occupants. Fort souvent, ils arrivent même à corrompre les ouvriers des compagnies de ces équipements en leur offrant des pots de vin pour qu'ils viennent la nuit leur faciliter la connexion sur les réseaux publics. Cette forme de production et d'accès au sol urbain a surtout lieu dans les périphéries urbaines des villes du sud. Et les intéressés à ces types d'occupation sont les ménages de faibles revenus ; ce sont en fait des occupations populaires (Ibid.).

2.2.2.- Deuxième modalité d'accès au sol : L'ultra modernité foncière

« Aucun terrain n'est accessible que s'il n'a été ouvert à l'urbanisation et déclaré constructible par la puissance publique en sa double qualité d'autorité foncière et d'autorité d'urbanisme ». La deuxième modalité d'accès est exprimée de la sorte par Tribillon (p. 105). Ce mode d'accès est exactement le contraire du premier. Il émane des régimes urbanistiques coloniaux dans les pays ayant cette histoire. Il s'agit ici de l'urbanisme d'Etat, l'urbanisme réglementaire (Stébé et Marchal, 2011). En ce sens, l'ouverture d'un terrain à l'urbanisation suppose, d'une part, une opération d'immatriculation et de lotissement d'autre part. Cette double procédure d'immatriculation-domanialisation de la terre puis lotissement-aménagement a été à l'initiative de puissance publique (Tribillon Op. Cit). Ces modes de production et d'accès au sol urbain sont destinés à ces familles aisées ayant de revenus importants et capables de payer des opérations chics et chères et voulant être totalement en règle avec les principes établis.

Il s'agit ici d'une conception classique et dogmatique de production et d'accès au sol urbain. Mais, cette vision fait montre de diverses limites dans le cadre de son application. D'abord, du point de vue administratif, cette procédure est très longue et très lourde. Ensuite, ces opérations, en fonction de contraintes ne peuvent répondre aux besoins de toutes les populations urbaines sans cesse croissantes. D'où, enfin, les terrains constructibles qu'elles produisent sont très chers et sont, du même coup, exclusifs et inaccessibles aux familles économiquement vulnérables en les contraignant à s'installer sur les sols urbains périphériques, les moins recherchées, en recourant aux stratégies qualifiées d'informelles. Pour l'auteur, c'est la pire solution caractérisée par une ultra sophistication de la fabrication de la ville (Tribillon, Ibid.).

2.2.3- Troisième modalité d'accès au sol: La logique équipementale

[19] - L'expression terrain brut traduit ici, un terrain privé d'infrastructure urbaine (même de base) come l'adduction de l'eau, les installations électriques, les voies de communication etc.

« Tous les terrains urbains ou ruraux sont juridiquement aptes à être construits, dès qu'ils ne sont pas déclarés inconstructibles par un plan d'urbanisme et qu'ils sont pourvus d'un équipement de desserte suffisant, défini par la loi et précisé par le plan » (Ibid.). A ce niveau, le propriétaire foncier ou le promoteur immobilier, intéressé à lotir les terrains et à construire des maisons, se doit d'avoir l'approbation des autorités d'urbanisme avant la concrétisation de n'importe quel projet. L'autorisation de construire n'est livrée que les terrains à urbaniser ont déjà été pourvus par les équipements urbains. Une fois que ces sols sont disponibles, ceux qui font acquisition d'une parcelle sont tenus de payer les frais pour avoir accès aux équipements urbains disponibles. Cette forme d'accès au sol est surtout au profit des populations des villes occidentales, généralement des villes développées.

Cette approche basée sur le pré disponibilité des équipements urbains par les promoteurs immobiliers et par les propriétaires fonciers, sur les sols à urbaniser peut-être analysée comme étant à mi-chemin entre l'urbanisation planifiée dans le sens de Stébé et Marchal (Op. Cit) et l'urbanisation non planifiée, une urbanisation par le bas (Comby, 2007). En effet, si l'urbanisation planifiée s'entend comme un processus d'aménagement entrepris par la puissance publique ordonnant lotissement, procédant à la viabilisation des terrains, l'installation des équipements urbains avant la construction des maisons et l'établissement des ménages, cette troisième modalité technique d'accès au sol développée par Tribillon ne relève pas de l'urbanisation planifiée à proprement parler. De même, l'urbanisation spontanée est perçue comme un habitat à densité élevée, caractérisée par l'absence du cadastre et de titres de propriété, l'absence ou la rareté d'infrastructures publiques et la dominance de la pauvreté (Goulet et al. Op. Cit), mais cette modalité de Jean-François Tribillon n'est pas une urbanisation non planifiée non plus. En fait, cette modalité technique d'accès au sol privilégiée par les Européens ne correspond à aucune de ces deux stratégies d'accès au sol. Il lui manque certains aspects (présence et initiative de la puissance publique) pour qu'elle soit une urbanisation planifiée et renferme des éléments (pré établissement des équipements urbains) qui manque aux habitats spontanés. *In fine*, à certains égards, cette troisième modalité d'accès au sol peut être considérée, sinon comme formelle, par la présence des promoteurs immobiliers et l'approbation des autorités urbanistiques qui accordent des autorisations de construire sur des terrains lotis et équipés par des acteurs non publics.

2.2.4- Quatrième modalité d'accès au sol: une combinaison : équipement et acquisition

Dans le cas des villes qui croissent rapidement, et où la puissance publique n'est pas vraiment présente, le lotissement, l'aménagement et la mise en vente des terrains à bâtir sont assurés par un grand aménageur public ou privé (Ibid.). Ce dernier supporte les investissements liés à l'achat du terrain et ceux relatifs à l'installation des équipements et dans les travaux de (ré)habilitation du quartier etc. Ainsi, au moment de la vente des parcelles, les acquéreurs sont tenus d'inclure dans les sommes à verser, le montant pour la parcelle, les frais pour les équipements urbains et les frais en plus pour les parcelles provenant des terrains antérieurement expropriés.

A notre égard, ces quatre modalités techniques d'accès au sol, proposées et étayées par Tribillon, ne se limitent pas seulement à démontrer les stratégies mises en place par les acteurs pour s'approprier le sol urbain. L'auteur fait une double démonstration: expliquer les modes de production du sol urbain et les mécanismes d'accès au sol urbain. Car les terrains à bâtir auxquels les ménages vont accéder ont subi, avant d'être disponibles pour les constructions et l'installation des familles, des travaux de transformation (lotissement, viabilisation etc.). L'on souligne, toutefois, que les familles à faibles revenus, n'étant pas en mesure de supporter les coûts pour l'achat des terrains chers, sont obligées de s'orienter vers les périphéries où se trouvent des terres, en général, mal localisées et peu aménagées qu'elles occupent par des stratégies qualifiées le plus souvent d'informelles. *In fine*, l'appropriation des meilleures terres agricoles par les groupes sociaux dominants a, le plus souvent, rejeté les collectivités publiques et les catégories pauvres sur les terrains les plus médiocres (Laborde, 2005, p. 175).

2.3.- Le foncier : une notion de grands enjeux.

La notion du foncier est souvent confondue avec celle du sol, dans notre cas nous retenons la définition de base montrant que « *l'étude du foncier est l'étude des modes d'appropriation des terres* »[20].Divers travaux scientifiques consacrés à ces deux thématiques les utilisent indifféremment. Ce cas est courant chez les auteurs comme Guy Jalabert, (Eric Denis (2016). Le foncier lui est en grande partie fourni par le biais de procédures opérationnelles, via souvent des sociétés d'économie mixte et l'expropriation (ZUP, puis ZAC, périmètres de rénovation...)». Jalabert et al. (1982) utilisent le foncier à la place du sol. C'est une remarque très importante à faire d'autant que, aujourd'hui encore, cette même tendance voulant faire passer le sol à la place du foncier reste encore très fréquente dans le champ de la géographie.

[20] http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire?searchTerm=foncier&subject=

La notion de foncier mobilise et suscite la convoitise de différents groupes d'acteurs qu'il soit les autorités politiques, les promoteurs immobiliers, les habitants etc. Le foncier urbain est un des pivots des politiques urbaines, comme socle des aménagements et de l'habitat, source potentielle de revenus et enjeu sociopolitique fort (Simonneau, Op. Cit., p. 6). Il constitue un socle du droit au logement adéquat et des revendications du droit à la ville (Ibid). En effet, les enjeux du foncier se manifestent clairement dans les périphéries de Port-au-Prince.

2.3.1. - Les périphéries de Port-au-Prince : un terrain complexe

2.3.1.1. - La périphérie : un concept controversé

La périphérie urbaine est, généralement, entendue comme un quartier ou un ensemble de quartiers éloignés du centre d'une ville et situés de part et d'autre de ses limites. Par ailleurs, la périphérie urbaine est vue comme une aire d'extension externe d'une agglomération sur laquelle s'étendent l'habitat et les zones d'activités urbains (George ***et al***., 2009, cité par Dathus et Tamru, 2019). Reprenant les travaux de Jean Louis Chaléard, on peut noter que « la périphérie urbaine est définie comme l'espace relevant d'une configuration […]., sans rupture spatiale avec la ville-centre, mais qui s'en distinguent par leur développement ultérieur […] (Chaléard et al. 2014).

Cependant, une autre catégorie d'auteurs préfère l'usage de périurbain pour désigner l'idée de la périphérie. Ainsi, du point de vue de Pierre Merlin et Françoise Choay, la périurbanisation correspond à la zone périphérique autour des agglomérations urbaines ; c'est aussi l'urbanisation autour des villes (Merlin et Choay, 2010). Par ailleurs, les territoires périurbains, loin des quartiers où exercent les élites politiques et économiques, font l'objet d'un certain mépris (Paquot et Damon, 2021). En fait, présentant une empreinte environnementale excessive et alimentant un étalement urbain, avec des habitants suspects de conservatisme et de conformisme, le périurbain n'a pas bonne presse (Ibid.).

Selon Elisabeth Doier-Aprill, la périphérie est interchangeable avec la banlieue. Celle-ci est définie étymologiquement comme la proximité d'un noyau urbain et de la dépendance fonctionnelle par rapport à ce noyau central la définissant (Doier-Aprill et al. 2001, p. 41). En fait, retraçant l'historique de cette notion, elle montre que celle de de périphérie passe par diverses étapes. Au XIIIe siècle, la notion de banlieue, en France, désignait l'espace d'une lieue autour d'une ville où s'exerçait la juridiction de celle-ci, en particulier, le droit de ban. Au XVIIe siècle, poursuit-t-elle, la banlieue désignait, par extension, les environs immédiats d'une ville. Aujourd'hui, selon elle, le terme banlieue est utilisé dans un sens globalisant pour désigner ‘'la couronne dense la plus proche de la ville centrale (Ibid.).

Toutefois, la notion de périphérie est souvent vue comme étant un synonyme de celle de marge urbaine et de périurbain. Ainsi, Xavier Desjardins se réfère dans l'imaginaire et dans le langage commun pour définir cette notion périurbaine. Pour ainsi dire, tout ce qui est éloigné des centres villes et où l'on rencontre des supermarchés ceinturés de vastes espaces de stationnement automobile et de nombreux pavillons (Desjardins, 2017). Nous devons, toutefois, noter que cette définition ne tient pas debout pour certains pays en développement. Pour l'institut statistique national, les espaces périurbains sont définis de deux manières : par la forme tout d'abord (ils sont disjoints de l'agglomération) et par les relations fonctionnelles (en l'espèce, le pourcentage de personnes qui habitent une commune hors de l'agglomération mais qui travaillent dans le pôle urbain ou une commune elle-même attirée par ce pôle urbain) (Ibid.).

2.3.1.2.- La périphérie urbaine des villes du sud (villes de l'Amérique latine, villes de la caraïbe) : un potentiel de sol constructible

Tout en s'intensifiant dans les pays développés, l'urbanisation se généralise dans le monde en développement à partir du milieu du 20ème siècle: le taux d'urbanisation y passe de 18 % en 1950 à 27% seulement 25 ans plus tard, en 1975 (Dureau, 2006). Aujourd'hui, environ un habitant sur deux de la planète est un citadin ; et la proportion de population résidant en ville augmentera dans les prochaines décennies (Ibid). Alors que les populations urbaines continuent d'augmenter à des rythmes soutenus, les dynamiques foncières dans les villes du Sud dessinent depuis trente ans un bilan préoccupant : une croissance urbaine considérable qui n'est pas vraiment et des aménagements nécessaires pour assurer aux habitants un cadre de vie décent (Michel et al. année).

Toutefois, par une approche de la géographie sociale synthétisée par Guy Jalabert, la notion de périphérie urbaine est abordée selon trois points de vue différents. D'abord, il y a cette approche abordant la périphérie comme une organisation par couronne successive. Celle-ci est portée par des chercheurs comme N. croix, J. Renard, B. kayser et G. Schektman cités par Jalabert (dans colloque,1984). De ce point de vue, les couronnes urbaines ne sont pas ordonnées de manière concentrique. Aussi recourt-on à la modélisation du phénomène pour mieux l'appréhender :

- La première couronne serait celle des banlieues où la croissance serait quasi achevée et où les sols auraient déjà été affectés à des fonctions particulières ;
- La deuxième couronne concerne le recul de l'espace rural et où les zonages sont en cours d'établissement et la dernière couronne devrait être celle des communes encore rurales, où les activités agricoles sont encore importantes,

à ce niveau les enjeux pour l'installation sont de taille et où les conflits pour le sol sont très importants.

- La deuxième approche expliquée par Jalabert sur la question de la périphérie est surtout défendue par des auteurs tels : Bertrand J.R. Jeanneau J., Rouleau R. etc. (Ibid.). Ces derniers préfèrent parler de ''péri-urbain''[21] en lieu et en place de périphérie. Pour eux, la notion de périurbain traduit mieux l'idée « à développer. » En effet, ils y entendent l'ensemble des zones où l'on observe des phénomènes de croissance démographique et d'espaces urbanisables. Ce sont des communes où a lieu une production de logements neufs sous des formes diverses. Les populations ont donc tendance à s'entasser dans des zones moins périphériques.
- Il y a une autre approche selon laquelle la périphérie n'est pas un phénomène spécifique. Pour Jaillet M.C., Fixot A.M. et Hérin R. (Ibid.) qui soutiennent cette approche, la périphérie est l'une des formes que l'un des moments de la logique du procès de l'urbanisation de la société (Ibid.). Ce moment est déterminé en fonction des intérêts de l'économie capitaliste. Toujours est-il, les questions liées aux enjeux fonciers, les statuts de propriété, la tenure foncière, la question de l'emploi restent de grande importance.

Cependant, les sols dans les périphéries des villes du Sud ne présentent pas tous les mêmes caractéristiques. Ainsi, il se trouve que le sol disponible dans les zones proches des villes peut être des sols désertiques, des sols marécageux, des sols agricoles, des sols montagneux, sols forestiers etc. Ce sont ces sols qui sont susceptibles d'être transformés en sols constructibles, en zone d'habitation pour loger les nouveaux habitants urbains qui arrivent de toute part. Cette transformation peut se faire de différentes manières. Selon les types d'acteurs en présence, les stratégies et les méthodes d'urbanisation ne seront pas les mêmes. Les acteurs institutionnels procèdent, en général, par la viabilisation de l'espace (lotissement, pré installation des points de service comme eau potable, électricité et la mise en place d'autres services urbains de base avant l'installation des familles).

L'autre cas de figure consiste dans le fait que des familles, en dehors de toute norme et principe urbanistique, s'établissent sur des terrains non loin de la ville en y construisant leur maison dans une ambiance et un environnement que certains auteurs qualifieraient de spontanés.

[21] - Cette notion est mise entre guillemets car il ne l'a pas encore défini.

2.3.1.3- Les périphéries urbaines des villes du Sud : des habitats auto construits et un accès limité aux services urbains de base.

La réalité et les problèmes liés aux pratiques « d'auto-construction » dans les villes des pays en développement n'est plus à démontrer. En effet, divers auteurs dont Gilbert, 1982 ; Ward, 1982 ; Harms, 1982 ; Payne, 1984 cités par Valladares, (1987 p. 5) font remarquer que ces politiques alternatives [basées sur l'auto-construction] sont nées dans le contexte de la crise urbaine qui secoue le monde depuis les années cinquante, et afflige particulièrement les pays les moins industrialisés. Ce processus dit d'auto-construction s'observe particulièrement dans des pays du continent africain et certains pays d'Amérique latine.

Dans ces zones, le manque d'argent pousse souvent à la pratique de l'auto-construction parfois avec des matériaux de récupération. Mais bien des nuances et des situations diverses peuvent s'observer entre ce processus et l'inverse avec un logement construit par des professionnels (Rochefort, 1982, p. 7). C'est la raison pour laquelle l'auto-construction est souvent assimilée à l'habitat précaire, à l'habitat spontané, au quartier non planifié, au quartier anarchique ou plus couramment au bidonville. Le travail de Goulet sur l'habitat spontané précaire à Port-au-Prince congrue cette idée. Il souligne que l'agglomération de Port-au-Prince renferme 357 de ce type de quartiers appelés cités. Celles-ci représentent 65% du nombre de logements et abritent environ 1 600 000 personnes au minimum (Goulet et al. 2012).

Le phénomène de l'auto-construction n'est pas homogène mais plutôt multidimensionnel comme le souligne Rochefort. L'auteur mentionne la construction simple reposant sur la stricte main-d'œuvre domestique. Ainsi, le futur habitant ne compte que sur lui et sa famille pour bâtir son abri. Cela pose alors le problème d'un « surtravail » non rémunéré de la main-d'œuvre employée par l'économie urbaine, pour assurer son propre logement et résoudre cet aspect de sa reproduction. Une autre forme d'auto-construction consiste à contacter un boss' macon[22] afin d'utiliser son service pour construire la maison. Dans les deux cas la compétence d'architecte n'est pas requise et les normes urbanistiques peu prises en compte.

Les quartiers pauvres des périphéries des villes en développement font très souvent face à une pénurie des services urbains de base. La notion de service urbain renvoie aussi bien au thème de la responsabilité publique que celui de la solidarité ainsi que des formes et des fonctions des villes postmodernes (Cloutier et Hamel, p.9). Les carences en services publics de base, comme

[22] Le boss' macon est un professionnel ou un ouvrier qui réalise une construction en gros œuvre, ou de léger ouvrages d'enduis, de ravalement (Larousse, 2022)

l'eau, l'assainissement, l'électricité, les déchets constituent l'un des signes distinctifs majeurs des villes en développement par rapport à celle des pays industrialisés (Verdeil, 2010).

Périurbain, péricentre, banlieue voire même marge sont autant de termes employés en géographie pour désigner l'habitat qui se développe aux alentours de la ville, ou au mieux qui ne sont pas dans le centre-ville. Même si, à un certain niveau, ces différents vocables renvoient presque tous à la même réalité, il y existe, tout au moins, des nuances significatives qu'il serait intéressant d'expliciter.

2.3.1.4 - Les périphéries de Port-au-Prince : un terrain complexe à appréhender

La notion de périphérie correspond aux espaces dépendant d'un centre. Les périphéries intégrées profitent des retombées tout en alimentant le centre (en main d'œuvre, en matières premières, etc., selon les situations et l'échelle) (Géo confluences, 2022). La périphérie urbaine est vue comme une aire d'extension externe d'une agglomération sur laquelle s'étendent l'habitat et les zones d'activités urbains (George et al., 2009). Cette notion est souvent mise en discussion avec celle d'étalement urbain, considérée comme l'extension de la superficie d'une agglomération sur le territoire avoisinant (Ndiaye, 2015 cité par Dathus et Tamru, Op. Cit.). Dans leurs travaux collectifs, J.-L. Chaléard et al. (2014), entendent par périphérie urbaine un espace relevant d'une configuration […]., sans rupture spatiale avec la ville-centre, mais qui s'en distinguent par leur développement ultérieur […] ».

Définir avec précision les périphéries de Port-au-Prince est une tâche ardue au vu de la multiplicité des facteurs présidant à leurs émergences et des critères pour les délimiter spatialement. C'est pourtant l'un des objectifs primordiaux de nos recherches sous l'angle de l'accès et de la production de sols urbains.

Port-au-Prince peut être défini selon des points de vue: administratif et statistique. Administrativement, Port-au-Prince est l'un des cinq arrondissements du département de l'Ouest[23] et le plus peuplé d'Haïti avec une population de 2,8 millions d'habitants. L'arrondissement est constitué à plus de 90 % par la population de l'aire métropolitaine de la capitale, sur une superficie 735,78 km² (Lombart et al., 2014). L'*Aire métropolitaine de Port-*

[23] Les quatre autres arrondissements sont Croix-des-Bouquets, Léogâne, Arcahaie et La Gonâve. L'arrondissement (Port-au-Prince) contient les communes de Port-au-Prince, Delmas, Pétion-Ville, Gressier, Carrefour, Kenscoff, Cité Soleil et Tabarre. Ces dernières communes sont créées en 2003

au-Prince (RMAP), appellation adoptée par l'Institut Haïtien de Statistique et de l'Informatique est constituée des communes de Port-au-Prince, Delmas, Cité Soleil, Tabarre, Carrefour et Pétion-ville (IHSI, 2009). Deux communes de l'arrondissement - Gressier et Kenscoff - ne sont pas incluses dans l'Aire métropolitaine de Port-au-Prince. Quant à l'appellation de Zone métropolitaine de Port-au-Prince (ZMPP), elle désigne officiellement l'échelle opératoire de la collecte des déchets par le Service métropolitain de collecte des résidus solides (SMCRS) (Ibid.) L'étalement urbain de Port-au-Prince a déjà dépassé les limites de l'aire métropolitaine et de l'arrondissement. Au départ la ville était conçue pour accueillir une population accueillir 150 000 habitants (Nesi, 2018), elle en loge plus de trois millions aujourd'hui. La croissance spatiale de la ville de Port-au-Prince dépasse depuis quelques décennies les limites administratives de la commune, de l'aire métropolitaine et de l'arrondissement. La configuration urbaine actuelle de la capitale peut même ouvrir à un aménagement futur sous forme d'un « grand Port-au-Prince » à l'instar d'autres régions métropolitaines dans le monde comme le grand Paris etc. Dans cette logique, les périphéries de la capitale ne concernent pas uniquement les zones constituant son environnement immédiat, mais également les communes plus éloignées touchées par la mobilité résidentielle des habitants de Port-au-Prince.

Les huit communes de l'Arrondissement de Port-au-Prince et les cinq arrondissements du Département de l'Ouest sont ainsi polarisés par Port-au-Prince et cette influence continue sur l'arrondissement limitrophe de la Croix-des-Bouquet. L'ensemble constitue l'aire d'influence de Port-au-Prince et nos sites d'étude : Canaan de la Commune de Croix-des-Bouquets, Boko de la Commune de Gressier et Fermathe de la Commune de Kenscoff se trouvent bien inscrits dans cette zone. Cette localisation dans la zone « métropolisée » de Port-au-Prince influence la production de sol urbain sous une pression accrue d'une demande issue de la capitale et que la catastrophe de 2010 a amplifié.

2.3- Approches et positionnement théoriques en lien avec nos objectifs de recherche

Ce que nous cherchons à expliciter ici, c'est moins la connaissance de la réalité matérielle qu'est le sol Vigno et al. (2020) mais plus son mode de production et d'appropriation par une analyse des modèles théoriques liés au foncier, notamment, le foncier urbain. Comprendre le positionnement des acteurs (internationaux, nationaux et locaux) dans la gestion et la gouvernance du sol urbain dans les villes des pays en développement en est un bon indicateur. Ainsi, dans cette section, nous nous apprêtons à exposer et discuter des approches

théoriques néolibérales, d'une part, et la conception des chercheurs de la géographie sociale par rapport notre objet d'étude.

2.3.1- La vile formelle : une approche classique

La ville est à la fois territoire et population, cadre matériel et unité de vie collective, configuration d'objet physique et nœud des relations entre les sujets sociaux (Grafmeyer et Authier, 2011, p. 11). Pour qu'une ville soit formelle, croit-on, il importe que le fonctionnement de cette ville, dans ses différentes facettes, témoigne du respect des normes généralement reconnues. Globalement, nous pouvons considérer le fonctionnement du secteur économique, le processus de transmission des droits fonciers, les mécanismes de production urbaine entre autres comme les facteurs déterminants permettant de comprendre la ville formelle. Dans le cadre de cette recherche, vu son intitulé : « Modes de productions et d'accès au sol urbain dans les périphéries de Port-au-Prince», nous nous intéresserons plus sur le processus de transmission des droits fonciers et les mécanismes de production de la ville formelle.

2.3.1.1- Plaidoyer pour la formalisation des droits fonciers

Cette approche est celle de Hernando de Soto économiste libérale (Lavigne Delville, 2005)[24] de nationalité péruvienne et postulant en faveur de la ville formelle dans son analyse de l'exclusion du droit foncier des plus pauvres. Il procède par une approche capitalistique pour aborder la problématique du foncier qu'il considère comme un bien, comme un capital économique. Il n'est, en fait, pas le seul à considérer le sol comme une marchandise.

Le sol urbain représente pour les populations à faibles revenus à travers les pays en développement un enjeu majeur d'insertion urbaine et d'accès aux ressources urbaines - services, emplois, marchés, etc notamment en termes de distance (Bertrand, 2010a cité par Michel et al. Op. Cit). Elles recourent ainsi à des procédés qualifiés d'informels ou non réglementaires pour accéder au sol urbain. Ces stratégies d'accès sont largement critiquées par Hernando de Soto. La théorie de Hernando de Soto est développé Par le Roy (Le Roy, 2007) : « *(le)s pays en voie de développement dorment sur un capital considérable, la première des richesses, celle sur laquelle tout pays prospère a jeté les bases de son développement économique : le foncier ». Si donc leur développement est bloqué c'est « tout simplement parce qu'ils ne se sont pas dotés d'instruments fiables de protection de la propriété* » Pour Hernando de Soto, si l'on généralise la propriété privée, cela permettra de débloquer les économies: « *En*

Occident, toute parcelle de terrain, toute construction, toute machine, tout stock est représenté par un titre de propriété qui est le signe visible d'un vaste processus caché reliant tous ces biens au reste de l'économie. (…) *Grâce à ce processus, l'Occident confère une vie propre aux biens et leur permet de générer du capital* » (de Soto 2005 : 15 cité dans Le Roy, Op. Cit.).

Hernando de Soto propose, pour remédier à cette situation, de formaliser les droits fonciers par l'octroi des titres fonciers aux occupants des terrains illégalement occupés. A vrai dire, c'est la conclusion à laquelle arrivent, le plus souvent, les commissions des grandes institutions internationales (Banque mondiale, FMI, BID etc.) : « *Il faut aider le pays à réaliser un cadastre, au moins dans les régions à plus fort potentiel, afin d'y sécuriser la propriété en attendant, il faut aider techniquement l'administration locale à délivrer des titres fonciers inattaquables*» (Comby, 2007, p.2). En effet, il propose une lecture plutôt positiviste, mettant en avant l'intérêt de la reconnaissance légale des droits fonciers des pauvres ; de fait, promouvoir l'accès aux pauvres des droits de propriété, leur ouvrant l'accès au crédit et au marché, a de quoi séduire largement, aussi bien du côté des libéraux, qui peuvent y trouver une preuve que le capitalisme et le marché peuvent "jouer pour les pauvres", que du côté d'une lecture de gauche voyant d'abord là une démarche d'"inclusion" des pauvres et d'accès aux droits fondamentaux (Delville, Op. Cit.). Pour lui (De Soto), il pense que le problème ne pourra être résolu que par l'application des normes standardisés.

2.3.1.2.- La ville rationnelle : une autre manière de voir la ville formelle ?

Les premières réflexions sur la rationalité cartésienne sont consacrées à l'aménagement de la ville. Pour Descartes, la raison ne peut produire que des formes urbaines symétriques et ordonnées, tandis que le hasard produit des formes hétérogènes, des rues courbes et irrégulières ou de grands édifices à coté de petites maisons (Fernandez Chritslieb, 2002). Un effort de compréhension de la logique de Descartes permettrait de déceler deux choses.

D'une part, l'on peut considérer que la notion de « rationalité » évoquée par René Descartes pour qualifier la ville de son époque, est sans doute ce que l'opinion dominante appelle aujourd'hui la « ville formelle ». L'on sait, en effet que René Descartes a vécu de 1596-1650 et la question du formel et de l'informel, dans le champ de l'urbanisme, a commencé à attirer l'attention au cours des années 1980. Cela revient à dire qu'au temps de Descartes, les notions de « formel » et d' « informel» n'avaient pas encore existé dans leur sens contemporain. Ainsi, pour émettre son idée en lien avec la ville, il a évoqué les termes de « rationnel » et « hasard » pour désigner non seulement la qualité des villes mais aussi le contexte dans lequel les villes ont été formées. Ainsi, pour Descartes, la ville produite par la raison est une ville symétrique,

ordonnée, voire homogène[25], tandis que la ville produite par le hasard est hétérogène, irrégulière voire désordonnée.

Il n'est pas insensé d'établir une relation entre la ville rationnelle et ordonnée de Descartes avec la ville formelle en vogue depuis la fin du vingtième siècle et le début du vingt-et-unième siècle . Car, en 1996, la population de Port-au-Prince avait déjà atteint 2 274 000 en 1996 habitants (Nesi, Op. Cit.). La ville formelle d'aujourd'hui, à notre avis, n'a fait que reprendre en substance les idées de René Descartes. La ville informelle, spontanée et de facto tant critiquée par les institutions internationales et la politique néolibérale est en quelque sorte la ville irrationnelle, hasardeuse, irrégulière de Descartes. En un mot, la ville formelle est une autre façon de dire rationnelle. Tout comme, la ville informelle d'aujourd'hui est la ville hasardeuse et irrégulière de Descartes.

2.3.2- Vers des villes formelles

Dans une émission de la Radio du Grand Maghreb, en 2015, où l'économiste péruvien était l'Invité du jour, De Soto a fait des rappels et des ajouts à sa théorie. En effet, il insiste sur le fait du coût très élevé de l'urbanisation informelle et de la construction informelle dans les pays en développement. Selon lui, ce type de construction se fait en plusieurs étapes: il faut d'abord s'organiser avec la famille, vivre mal (pendant le processus), surveiller les autorités (évitant des prises de photos par la mairie), la femme ne peut pas travailler (elle doit superviser les travaux) etc. Et, en général, continue-t-il, les dirigeants politiques interviennent après pour faciliter l'adduction de l'eau potable et l'accès à l'électricité etc. Ce processus, soutient De Soto, coûte 3 fois plus qu'une construction dans une urbanisation formelle.

Il suggère qu'une partie de la population se spécialise dans le bâtiment pour éviter l'auto-construction, et favoriser les connexions aux réseaux techniques (eau, électricité). C'est qu'il appelle en un mot le pré vingtième, le pré marché et la pré spécialisation (De Soto, 2015). La théorie de Hernando de Soto vise, par essence, à assurer la sécurité foncière et le droit des individus à la ville, et *sticto sensus,* à la participation légale des pauvres à la ville (Michel et al. Op. Cit.).

Néanmoins, ces thèses de Hernando de Soto ont montré rapidement leur faible efficacité (Miranda, 2002 cité par Michel et al., Op. Cit), leur inapplicabilité (Payne, Durand-Lasserve, Rakodi, 2009 cités par Michel Op. Cit) et ont suscité des réactions assez critiques de la part des

[25] Descartes n'a pas parlé d'homogénéité, c'est nous qui venons avec ce terme. Et de fait, parce qu'il a dit de la ville produite par le hasard qu'elle est ville hétérogène, nous en déduisons que la ville rationnelle est une ville homogène.

spécialistes du foncier et des économies informelles dans les pays du Sud, tant en milieu urbain que rural (Le Roy,Op. Cit.).

Pour Etienne Leroy (Op. Cit.), la thèse de De Soto ne tient pas la route pour diverses raisons. D'abord, argue-t-il, le sol ne peut pas faire l'objet d'une propriété privée dans le sens absolu du terme. On ne peut pas en disposer comme on veutEnsuite, continue l'auteur, la sécurité foncière ne se définit pas qu'avec un titre de propriété au demeurant secondaire. Pour Le Roy ce qui importe, c'est la garantie apportée par l'autorité publique représentant l'intérêt général. Si cette autorité est faible, absente, corruptible, hésitante ou exagérément dominée par la protection des intérêts d'une minorité, selon Leroy, nul titre ne suffit à garantir la sécurité des transactions, si un consensus à minima ne légitime pas l'exercice des droits invoqués. Enfin, l'auteur soutient que les pays en développement ne sont tenus de rester et de respecter la logique de l'économie capitaliste, la Banque mondiale, les Etats-Unis d'Amérique en particulier (Leroy, Op. Cit) préconisant la propriété privée du sol. Tout en reconnaissant l'échec du bloc soviétique et du deuxième monde, il suggère que les pouvoirs publics fassent des choix en fonction de leurs réalités particulières.

Pour sa part, Philippe Lavigne Delville relève un ensemble de points faibles de la thèse de De Soto. Premièrement, le processus de la formalisation dure trop longtemps et peut devenir lassant. Reprenant et élargissant un travail déjà réalisé sur le Pérou, De Soto montre en quelques tableaux coup de poing le nombre d'étapes administratives (entre 70 et 200) et la durée nécessaire (entre 6 et 25ans!) pour obtenir une officialisation de droits de propriété en Egypte, à Lima, aux Philippines (Delville, op. cit). L'auteur explique que la thèse de l'économiste De Soto n'apporte rien de nouveau, elle ne fait que reprendre les thèses de l'économie néolibérales liées à la question de la propriété foncière. Il est totalement faux de prétendre que les liens entre titre et accès au crédit sont inconnus dans la littérature économique; c'est même au cœur de la théorie des droits de propriété, formulée dès les années 1950, qui postule qu'il faut délivrer des titres individuels de propriété, qui permettront aux paysans à la fois d'être sécurisés dans leurs biens et d'obtenir du crédit en utilisant la terre comme garantie, le tout stimulant l'investissement et donc les gains de productivité (Ibid.). De plus, contrairement à ce que soutient la thèse de Hernando de Soto, diverses recherches prouvent que la régularisation des droits fonciers par la distribution des titres de propriété n'est pas une garantie de sécurisation foncière et n'implique pas nécessairement l'accès au crédit.

Joseph Comby, quant à lui, exprime de manière fracassante son désaccord avec ce modèle théorique de Soto. On oublie tout simplement d'observer que ce droit foncier moderne n'a jamais été appliqué dans les pays développés dont l'Angleterre, la Belgique, l'Espagne, France

etc. […] (Comby, Op. Cit.). Tout au contraire, continue l'auteur, le droit foncier que les anciennes métropoles appliquaient dans leurs colonies était fondé sur des principes diamétralement opposés à ceux qu'elles avaient mis en œuvre chez elles précédemment pour traiter des problèmes équivalents. De ce fait, on constate sinon une incohérence, du moins, une inadéquation entre le type de droit foncier que les pays du nord appliquent chez eux et celui suggéré (voire imposé) aux pays en développement. Dans certains pays du Nord, comme la France, par exemple, la puissance publique n'intervient pas pour gérer les problèmes fonciers entre deux voisins (Ibid.); ces problèmes sont généralement réglés à l'amiable.

A certains égards, la théorie de De Soto, élaborée pour aider, soi-disant, les pays en développement à sortir de l'informalité et du sous-développement a une relation de cohérence avec notre terrain de recherche, voire même avec notre problématique de recherche. En effet, la théorie est élaborée pour être appliquée dans les pays du Sud en vue de la régularisation des occupants sur les terrains construits dans des conditions dites d'extra légales (une expression très chère à l'auteur). Et notre recherche porte sur les modes de production et d'accès au sol urbain dans les périphéries de Port-au-Prince, une ville du Sud. Ainsi, notre problématique se trouverait au cœur de la théorie de l'économiste Hernando de Soto. Toutefois, l'application d'une théorie à une recherche scientifique ne tient pas uniquement à la similitude ou au recoupement thématique entre la recherche et la théorie en question. Elle tient surtout à la congruence de l'approche proposée en lien avec la problématique de l'étude. En effet, mises à part des critiques adressées à De Soto par les différents chercheurs que nous venons d'évoquer, il y existe certains autres aspects du modèle théorique, comme la marchandisation et la capitalisation assumées du sol, qui ne cadrent pas totalement avec nos objets de recherches.

L'approche de De Soto émane d'un modèle global porté devant la scène mondiale par les grandes institutions internationales dont la Banque mondiale, la Banque interaméricaine de développement, présente le sol comme un objet de capitalisation inclut dans la sphère marchande. Et, en tant que tel, ce produit obéit à la loi du marché. La valeur de la terre n'est pas constante. C'est même un marché très fluctuant, très différent d'une région à l'autre, mais toujours lié à l'offre et à la demande. Il est aussi souvent lié à son emplacement.

2.3.4- L'approche de Jean Cavahiles : la localisation d'un terrain le prédispose à de la valeur

Jean Cavahiles, exposant sa vision sur les mécanismes du prix du sol, fait passer cette ressource comme une marchandise comme toute autre. En effet, sa théorie s'exprime comme *suit : le prix d'un terrain à bâtir résidentiel s'explique par trois déterminants essentiels : l'accessibilité, la*

qualité sociale et le cadre de vie. Seul le premier est étudié ici : les prix diminuent lorsqu'on s'éloigne du centre des villes (sauf dans certains cas de banlieues aisées). Les autres déterminants de la valeur seront analysés par la suite.

2.3.4.1- La théorie du prix du terrain à bâtir résidentiel

Pour comprendre le prix d'un terrain destiné à la construction des habitations, Jean Cavailhès propose '*'La théorie du prix du terrain à bâtir résidentiel'*'. Par cette théorie, il stipule que la fixation du prix d'un terrain à bâtir résidentiel dépend par trois déterminants essentiels : l'accessibilité, la qualité sociale et le cadre de vie.

2.3.4.1.1- L'accessibilité : le premier déterminant de valorisation d'un terrain à bâtir résidentiel

Débutant son explication, il s'interroge: « *Qu'est-ce qui fait qu'un mètre carré de terrain à bâtir résidentiel vaut tant d'euros ? ».* Il laisse à Combes P. P., Duranton G., Gobillon L. (2011) le soin de répondre à cette question. Œuvrant dans le champ de l'économie urbaine, ces chercheurs ont publié un texte intitulé : «*Le prix des terrains en France : la localisation, encore la localisation, toujours la localisation*». Le titre est éloquent pour comprendre que la localisation d'un terrain est le facteur fondamental dans la détermination de son prix. En effet, c'est le critère premier le reste en découlant. Car, comprend-on, c'est de la localisation du terrain que dépend son accessibilité : aller travailler, étudier ou s'approvisionner moyennant un coût de transport abordable. Jean Cavailhès le dit lui-même : les prix des terrains diminuent lorsqu'on s'éloigne du centre des villes (Ibid.)

2.3.4.1.2- Viabilisation et prix des sols.

Traitant toujours de la localisation, l'auteur insère un autre facteur, la viabilisation d'une terre agricole, dans son analyse pour montrer que le terrain à bâtir résidentiel contribue à l'équilibre urbain. L'auteur souligne : *« Le prix du terrain à bâtir est égal à la somme du prix de la terre agricole et de son coût de production (viabilisation) »* (Cavailhès, 2016). En Effet, « *Le prix d'un terrain à bâtir* [*au centre*] *est supérieur au prix agricole pour plusieurs raisons. D'une part, la fixation administrative des limites des zones constructibles (plans locaux d'urbanisme) renchérit le prix en deçà de la limite, et l'écart entre les deux peut être considérable lorsque*

les zonages sont malthusiens. D'autre part, la division de grandes parcelles agricoles et petits lots résidentiels implique des coûts techniques et des coûts fixes» (Ibid).

Cela implique que le sol se trouvant au centre, ou plutôt dans le tissu urbain ancien, est triplement valorisé par rapport à celui en périphérie. D'autant qu'il y a un ensemble principes régulant la division administrative du territoire d'un pays. Ces principes relevent directement de l'Etat. La détermination de l'usage qui peut être fait de l'espace est une prérogative de puissance publique 1, dont la mise en œuvre est encadrée par plusieurs législations. Le droit de l'urbanisme y joue un rôle prééminent.Car le sol localisé en périphérie est, en effet, dans une zone dite *non constructible* d'un point de vue administratif (Traoré, 2016).

Le sol situé en périphérie peut être considéré comme étatnt inconstructible. Car, il est localisé en dehors des limites prévues pour la ville. De ce fait, il n'est pas supposé recevoir de constructions, tout au moins des constructions à vocation urbaines. Le fait que les sols périphériques, souvent agricoles, ne soient pas inclus dans les limites administratives de la ville leur donne une valeur marchande largement inférieure à celle des sols localisés au centre.

Ensuite, il faut des coûts additionnels qu'exigera la construction sur des sols agricoles et donc non constructibles au départ. Il n'est pas difficile de comprendre que ces sols induisent beaucoup de couts pour être viabilisés que des sols déjà préparés par des transformations appropriées. On notera, de plus, qu'il y a un risque non négligeable auquel sont exposés les potentiels acquéreurs qui vont construire sur des sols non viabilisés.. De ce fait, ils auraient gagné à acheter ces terrains à des coûts peu élevés afin d'éviter ces problèmes liés aux terrains non constructibles et/ou peu aménagés.

La disponibilité des services sociaux de base est un élément important à souligner. Si l'on considère que dans certains pays du sud ces services sont absents dans les nouveaux quartiers périphériques. Dans les quartiers considérés spontanés, les sols ne sont pas viabilisés et en plus des aménagements, souvent sommaires, assumés par les nouveaux propriétaires, il leur incombe d'amener avec leurs propres moyens les différents services de base. Ils sont ainsi obligés de former des associations pour faire pression sur la puissance publique, ou auprès des ONG, afin de bénéficier de ces services dans la zone concernée. En Haïti, cela donne lieu à des associations diverses : associations pour l'eau, pour l'électricité, pour ne citer que celles-là. Par ailleurs, dans le cas où l'Etat central tarde à satisfaire à ces demandes, et c'est le cas le plus souvent ; les habitants financent par leurs propres ressources les services nécessaires. Puis, les organismes étatiques interviennent pour fixer et prélever les taxes et les impôts après.

Vu que les terrains localisés dans le tissu ancien ne présentent pas les déficits qui alourdissent la mise en valeur des sols en dehors des plans locaux d'urbanisme, ils sont plus valorisés que

les sols en zone périphérique. C'est pourquoi leurs prix sont considérablement supérieurs aux terrains à bâtir résidentiel localisés en périphérie. C'est sans doute dans ce sens que l'auteur souligne : « *L'équilibre urbain est ainsi le résultat d'un arbitrage fondamental : toutes choses égales par ailleurs, la somme du coût foncier dû à un déplacement marginal et du coût de transport de ce déplacement est nulle »*[26]. Tout en rappelant que la notion d'équilibre est fondamentale en économie, Cavailhès concède que cet équilibre est très difficile à être atteint.

Un autre indicateur tout aussi important dans la fixation des prix des terrains à bâtir résidentiel est le cadre de vie *(Cavailhès Op. Cit.).* L'auteur montre l'importance fondamentale du cadre de vie dans la détermination des prix des terrains. En d'autres termes, la valeur d'un terrain à bâtir résidentiel est en quelque sorte tributaire des types de construction qui s'y développent. En ce sens que les investissements ou que les nouveaux acquéreurs seront intéressés par la mise en valeur de ces terrains en fonction des types de constructions qui précédent et/ou côtoient ces investissements. Le coût de construction est, à côté de celui du terrain, une composante décisive dans la formation du prix du logement neuf (Bouteille, 2019).

2.3.4.1.3- Critique de la théorie de l'accessibilité

Il est cependant nécessaire de noter que cette approche basée sur l'accessibilité a été l'objet de certaines critiques. A ce propos, nous pouvons souligner la remarque de Vermont B. (2016) qui considère que dans les villes denses (les unités urbaines au sens de l'INSEE) le test de la validité de la théorie et presque impossible à réaliser, pour trois raisons. Tout d'abord, une ville est un habit d'Arlequin de quartiers ou des pâtés d'immeubles neufs ou anciens, avec des ménages riches ou pauvres, bien desservis ou non par les transports en commun, plus ou moins proches de services publics ou privés ou de centres d'emploi secondaires.

Ensuite, deux terrains à bâtir sont incomparables car, pour reconstruire la ville sur la ville, il faut reloger des ménages, démolir, dépolluer, redessiner le parcellaire, etc. Autant d'opérations dont le coût est trop variable pour dégager des régularités statistiques. Enfin, les données statistiques sont rares : en France, les aménageurs alimentent rarement les bases de données notariales. Seul le prix des terrains pour des maisons individuelles est assez bien connu, mais il ne représente qu'une fraction du marché[27].

Par ailleurs, Pierre Laborde, de son coté, met l'emphase sur la valeur plutôt déterminante du sol. Il fait allusion, sans nul doute, de sa valeur marchande dans une perspective de l'économie

[26] Il a énoncé une formule mathématique pour étayer cette approche que nous n'avons pas reprises dans ce texte par souci de rendre la lecture plus fluide.

[27] B. Vermont estime que ce prix diminue de 0,02 % ou 0,03 % quand la distance au centre du pôle urbain augmente de 1 %, ce qui est significatif mais faible

libérale. Il insiste sur le fait que la valeur du sol n'est pas statique ; au contraire elle varie, et, ce, en fonction de divers facteurs. D'abord, la valeur du sol varie selon la situation du terrain qui provient de son accessibilité, ensuite, de sa rareté ou de son abondance et enfin de sa distance relative au centre urbain. Laborde inclut un ensemble d'autres facteurs qui impactent la valeur du sol urbain dont le coût de son aménagement, de son équipement et du caractère de son environnement (Laborde, 2005, p. 174-175)

Cette approche de Laborde rejoint celle de Tribillon dans l'exposé de ses modalités techniques d'accès au sol. Les deux semblent se compléter dans la mesure où ils montrent l'importance des équipements urbains dans la production du sol urbain. Dans ce cadre, Laborde met l'accent sur l'aspect économique du sol. Aussi s'inscrit-il dans la logique marchande considérant le sol comme une marchandise. Il confirme, en effet, la théorie de Cavaillès, basée sur le prix du terrain à bâtir résidentiel.

Par ailleurs, la théorie de Jean Cavahilès ne correspond pas à toutes les sociétés urbaines et toutes les villes. En effet, une étude réalisée par Georges Eddy Lucien, sur Little Haiti (à Miami en Floride) montre au début un tissu ancien répulsif et des périphéries plus attractives, pour les classes moyennes aisées, avant que des politiques urbaines incitatives ne commencent à inverser les tendances.

Avec quelques différences près, la théorie de l'accessibilité participe de la même démarche que les modèles théoriques de Hernando de Soto de la marchandisation des sols. Cavahilès a déjà démontré que la rareté du sol au centre-ville fait augmenter le prix au mètre carré. Et cela est une application de la loi du marché, la loi de l'offre et de la demande.

2.3.5- La théorie de la géographie sociale

L'expression « géographie sociale » a été utilisée à la fin du dix-neuvième siècle par quelques sociologues et géographe (Blanchard et al. 2021). Jusqu'au lendemain de la Seconde Guerre mondiale au moins, ce furent d'autres expressions – anthropogéographie en Allemagne, ''géographie humaine'' en France, *human geogaphy ou cultural cultural geography dans le monde anglophone*, qui s'imposèrent pour désigner l'orientation de la nouvelle discipline, ou tout au moins à cette branche chargée d'étudier les relations entre les groupes humains et les milieux naturels(Ibid.).

Selon le pays, la géographie sociale est pratiquée sous des appellations différentes. Par exemple, ce courant a été connu sous le nom de *géographie radicale* aux États-Unis dans les années 1960, dans un contexte de lutte pour les droits civiques et de contestation de la guerre du Vietnam. David Harvey est le principal représentant de la géographie

radicale nord-américaine. Dans l'ensemble de ses travaux, il entend mettre au cœur de la géographie la question sociale fortement inspirée des travaux marxistes (Luxembourg, 2016). Lors d'un entretien pour la revue ***Vacarme***, David Harvey revient sur la naissance de ce qui relève alors encore davantage d'un mouvement spontané que d'un courant institué. « L'expression « géographie radicale » est apparue à la fin des années 1960 (Gintac, 2012). Il n'en fait aucun doute que David Havey est le père de la géographie radicale dans le monde anglophone.

En fait, le terme radical fédère des tendances diverses (marxistes, anticolonialistes…). Dans le monde anglophone, la géographie radicale, dont peu de géographes se revendiquent pleinement aujourd'hui, est désormais considérée comme l'une des « branches » de la géographie critique (Gintrac, 2012, p. 1). Essentiellement portée par des chercheurs britanniques et nord-américains, ce que l'on nomme « géographie critique » et « géographie radicale » fait l'objet en France d'un intérêt renouvelé. Cependant, la géographie radicale et les géographies critiques ont fait pleinement leur entrée dans le champ de la géographie française de manière concomitante, à partir des années 2000, à la faveur d'une série de traduction, alors que dans le monde anglophone, elles avaient déjà une longue histoire et une chronologie différenciée (Gintrac, 2020).

Par définition, la géographie sociale est engagée et par conséquent fondamentalement concernée par la correction des inégalités socio-spatiales. Elle revêt donc intrinsèquement une dimension *praxéologique*, la praxéologie étant la science de l'action (Reymond, 1981, cité par Beaudelle, 2005). En d'autres termes, la géographie sociale, par essence, cherche à démontrer l'existence d'inégalités sociales pour mieux les dénoncer et, ce faisant, contribuer à leur réduction (Frémont *et al.*, 1984, cité). Mais nous insistons sur le fait que la géographie sociale étudie les relations entre le social et le spatial (Frémont et al., 1984 ; Di Méo, 1991, 2014). Ainsi, l'idée retenue est que la société produit l'espace et que l'espace produit des effets en retour sur la société : il agit rétroactivement (Blanchard, Op. Cit., p. 34). Tout cela montre qu'il y a interaction entre ces deux entités : la société et l'espace. Néanmoins, les groupes sociaux, dans leur fonctionnement, dans leurs dynamiques de production, sont priorisés par rapport à leur espace de vie. Ainsi, dans leur ouvrage collectif publié tout récemment, Blanchard S., Estebanz J. et Ripoli F. rappellent que la géographie sociale étudie l'espace comme une dimension du monde social et non comme quelque chose qui lui serait extérieur (Blanchard et al., 2021, p. 11). En d'autres termes, dans cette géographie, la société vient d'abord et l'espace vient après.

En outre, dans son article « La fabrique de la géographie urbaine critique et radicale » , Cécile Gintrac propose de définir les *''Géographies critiques'',* comme « *l'ensemble des approches construites autour d'une remise en question des catégories analytiques classiques pour lire le monde, articulées à une volonté de peser sur les évolutions politiques et sociales des sociétés étudiées* […] » (Gintrac, 2017). Sa réflexion est basée sur deux séries d'approches : d'une part, les approches critiques, émanées des géographies critiques anglo-saxonnes, sont généralement associées à une posture radicale, critique du capitalisme et du néolibéralisme comme forces de structuration dominantes, et des courants d'oppositions critiques afférents (postcultural studies ou subaltern studies par exemple) » (Calbérac et Morange, 2011, cité par Gintrac, Ibid.) ; d'autre part, l'approche radicale, plus explicitement liée aux approches marxistes, dénonce principalement la fabrique capitaliste de l'espace urbain (Gintrac, Op. Cit.). Néanmoins, «l'un et l'autre se positionnent contre des théories hégémoniques issues du néolibéralisme (compétitivité, classe créative, régénération urbaine) et contre leur mise en pratique dans le cadre des politiques urbaines métropolitaines » (Gintrac et Giroud, 2014).

Pour mieux étudier cette «fabrique», l'auteur a choisi trois groupes contemporains : le GESP (Grupo de Estudos sobre São Paulo) au Brésil, Kritische Geographie Berlin en Allemagne et le réseau international INURA (International Network for Urban Research and Action) qui s'identifient explicitement à la géographie critique urbaine. Malgré leur éloignement géographique et leurs différences culturelles et scientifiques, ils ont en commun une approche critique de la ville.

Les sciences studies sont d'un apport considérable au GESP. En effet, elles ont émergé vers 1970 et développées par des auteurs comme David Bloor et de Harry Collins et Bruno Latour et le sociologue britannique Steve Woolgar en 1979. En ces moments, Les sciences studies consistent « à parler de pratique scientifique et à proposer de ce fait un exposé plus réaliste de la science-en-train-de-se-faire, l'enracinant fermement dans les laboratoires, les expériences et les groupes de collègues » (Latour, 2007, p. 23 cité par Gintrac, 2017). Ce courant géographique s'intéresse à l'étudier des groupes auto-constitués et les modalités d'(auto)-organisation. Les sciences n'étudient pas les groupes auto-constitués comme des communautés épistémiques existant a priori, l'on doit examiner comment elles naissent, comment elles sont fabriquées et matérialisées, ce qui nécessite l'exploration des pratiques, des objets, des métaphores, des instruments et des discours qui produisent et maintiennent ces collectivités » (Meyer et Molyneux-Hodgson, 2011, p. 149 cité par Gentrac, Op. Cite). En effet, le GESP un groupe de recherche marxiste-lefebvrien. Car, ce sont les travaux de Karl Marx et Henri Lefebvre (Droit à la Ville, la Production de l'espace, la Révolution urbaine… (Carlos, entretien en français,

2011) qui étaient fondamentalement mis en avant dans les recherches de du GESP. Il faut donc mentionner que ce n'est pas seulement le Droit à la ville, référence majeure de la géographie brésilienne, qui est mobilisé par le GESP, mais tout l'éventail des concepts lefebvriens (production, vie quotidienne, espace-temps) qui constitue le noyau théorique du GESP (Carlos, 2015, cité par Gentrac, Op. Cit.). Le GESP milite explicitement pour « une autre ville » en soutenant la « lutte pour le droit à la ville » (GESP, 2014).

Tout compte fait, la géographie critique, radicale s'inscrit en faux contre toute forme d'injustice, racisme, d'inégalités, discriminations de classe, de race, ou de genre. Et théoriquement, ce courant géographique critique mobilise un corpus théorique de gauche. Les pensées de gauche ont pour fondement la volonté de transformer l'ordre existant, tandis que les pensées de droite sont profondément réalistes, en ce sens qu'elles accordent un privilège aux faits acquis, à l'ordre établi, à « la force des choses » (Terray, 2012, cité par Gintrac, Op. Cit.). Lawrence Berg ne dit pas autre chose dans une des encyclopédies de géographie humaine quand il affirme que si les géographes critiques ne se réclament pas tous du marxisme, « ils s'identifient tous volontiers comme progressistes de gauche » (Berg, 2010, p. 619, cité par Gintrac, Op. Cit.).

S'appuyant sur les travaux de Karl Marx, Lefebvre s'est catégoriquement démarqué de ce schéma qui fait du sol urbain une marchandise. Pour lui, le sol est plus qu'une marchandise. Il s'inscrit au contraire, dans la perspective de Joseph Comby qui, dans son article, a précisé que le sol n'est pas un objet. Car, on ne peut pas le détruire, on ne pas le transporter, « on ne pas le vendre ni l'acheter ». On peut par contre, acheter des droits sur le sol.

Dans la logique dominante, la priorité est donnée aux classes solvables, aux familles disposant de moyens économiques. Car ces dernières sont à mêmes d'acquérir formellement des terrains dans des quartiers résidentiels et de payer les frais pour se procurer les services urbains de base et s'acquitter des taxes. A l'inverse, les populations vulnérables, c'est-à-dire, celles disposant de faibles revenus sont généralement délaissées. C'est à elles de se débattre pour trouver des lopins de terre, fort souvent, dans des zones très difficilement accessibles pouvant impliquer l'auto construire de leurs logements. Elles sont considérées comme n'ayant pas un droit à la ville car leur accès aux services de proximité est très limité. Elles sont considérées ainsi victimes d'une inégalité d'accès à la ville par leur situation socioéconomique. La géographie sociale analyse ce type d'injustice, et démontre la nécessité que l'on reconnaisse à ces populations le droit de se loger dignement et d'avoir accès aux services urbains. Nous inscrivons notre recherche dans ce modèle théorique qui met en avant des inégalités socio-spatiales aigues que le seul octroi de titres fonciers ne peut résoudre, ce qui recouvre les travaux de Michel et al., Comby, Le Brun, Henri Lefebvre.

Conclusion

Dans ce chapitre, on passe en revue les notions et concepts-clés en lien avec notre recherche sur le sol urbain, la production du sol urbain, les modes d'accès au sol urbain, le foncier tout en présentant la périphérie de Port-au-Prince. Nous avons également examiné deux ensembles théoriques. Une première série d'approches considère le sol comme une marchandise dont le prix est déterminé par sa localisation dans la ville. La sécurisation foncière des plus pauvres devient alors un moyen de capitalisation et de marchandisation des sols. Ces approches néo-libérales plaident pour la formalisation des droits fonciers comme condition nécessaire au développement économique des pays du sud. A l'opposé, une entrée par la géographie sociale permet une approche critique de l'organisation spatiale des villes en interrogeant les inégalités socio-spatiales obligeant les plus pauvres à un accès aux sols périphériques les plus répulsifs. ¨L'étude de la production et de l'accès au sol urbain, sous l'angle de la géographie sociale, nous fournit un mode opératoire pour examiner le droit à la ville des populations vulnérables.

PARTIE II : TRAJECTOIRE DU FONCIER URBAIN EN HAÏTI.

Chapitre 3 : La propriété foncière symbôle de liberté en Haïti.

Introduction

La terre est un élément crucial pour la survie de millions de personnes dans le monde (Secrétariat de la CNULCD, 2020). Car, outre les activités agricoles et forestières, les sols supportent, sur des surfaces toujours plus importantes, nombre de constructions : villes, industries, infrastructures de transport (Cochachin, 2010). Cette assertion vaut tant pour les sociétés libres que celles opprimées. Ainsi, les colons français qui vinrent s'installer à Saint-Domingue[28] l'ont fait dans la perspective de s'approprier les terres de la colonie. En conséquence, les autorités coloniales ont défini des modalités pour l'accès au sol. Toutefois, les esclaves qui représentaient plus de 80 % de la société, ont aussi éprouvé le sentiment qu'un des facteurs de leur liberté passera par leur accès à la terre. La satisfaction de ce besoin doit nécessairement passer par une lutte pour la liberté. Débarrassés du joug des maitres blancs, au début du dix-neuvième siècle, la possibilité d'accès à la propriété de la terre est enfin ouverte aux anciens esclaves, pourtant elle est restée une chimère pour beaucoup au lendemain de lutte pour la libération. Les distributions foncières auront surtout été opérées par les dirigeants haïtiens au profit des hauts fonctionnaires, les hauts gradés de l'armée et les privilégiés parmi les anciens libres[29]. Au dire de Paul Moral, la situation des masses n'a pas progressée pendant le dix-neuvième siècle. Et certains paysans haïtiens ayant pu accéder à la terre commençaient déjà à être expropriés au profit des grandes entreprises étrangères (Paul Moral, Op. Cit.) L'occupation américaine (1915-1934) au cours de la deuxième moitié du vingtième siècle accéléré la dépossession d'un nombre incalculable des propriétaires fonciers, tant en milieu rural qu'en milieu urbain. Le droit à la terre continue d'être une lutte pour des populations les plus vulnérables.

3.1- La propriété foncière : le moteur du fonctionnement de la colonie française de Saint-Domingue

Dans la colonie de Saint-Domingue, l'objectif fondamental des Français qui se sont installés a été l'accumulation de richesses en vue d'un retour vers la Métropole. La source de cette

[28] Saint-Domingue est l'ancien d'Haiti. C'est le nom de l'ancienne colonie de française dans la partie occidentale de l'Ile d'Ispagnola .

[29] Ici, nous faisons allusion aux anciens affranchis

richesse coloniale était tributaire de la terre car dépendant d'une agriculture de plantation. Nous pouvons ainsi considérer l'usure[30] ou le commerce comme des activités induites. Dans la colonie de Saint-Domingue, il n'était pas donné à tout le monde de pratiquer le commerce ou de l'usure. C'était l'entreprise des grandes institutions commerciales et des membres de la bourgeoisie française qui prédisposaient des fonds pour l'assurer. Mais ceux qui, en France, avaient une vie modeste et qui souhaitaient s'enrichir dans l'entreprise coloniale n'ont eu d'autre choix à Saint-Domingue que le secteur agricole. Masi pour accéder à la propriété foncière dans la colonie, il fallait nécessairement passer par des procédure préétablies par les autorités. Ainsi, les nouveaux colons, pour trouver de la terre à exploiter, devaient se plier aux principes y afférant.

3.1.1- Les modalités d'accès à la terre dans la colonie française de Saint-Domingue

Divers procédés existaient, les plus en vogue ont été la concession, la succession, l'achat, l'union conjugale, l'achat, des arrangements entre famille et l'accession à un poste de pouvoir. L'octroi des places à vives étaient parmi les moyens les plus courants pour devenir propriétaire de terre à Saint-Domingue.

3.1.1.1- Les concessions

Le terme concession foncière est à la croisée de différents champs scientifiques : le droit, la sociologie et la géographie. En effet, « une concession est un acte juridique bilatéral ou unilatéral en vertu duquel une personne, le concédant, accorde à une autre, le concessionnaire, la jouissance d'un droit ou d'un avantage particulier »[31]. Toutefois, nous renseigne, Deo Batakafua Tshiyoyo, l'accès à la concession est conditionné à la mise en valeur préalable et suffisante du fonds. Aussi, insinue-t-il, la mise en valeur est la condition du maintien du droit de concession (Deo, 2022). Toutefois, cette définition ne correspond nécessairement pas aux pratiques coloniales de Saint-Domingue.

Le Robert (1997) définit la notion de concession comme l'attribution par une collectivité de terrains ou de ressources du sous-sol pour les mettre en valeur. Dans les pratiques foncières

[30] L'activité pratiquée par les négociants au sein de la colonie de Saint-Domingue qui consistait à prêter de l'argent à des taux élevés aux colons planteurs qui n'avaient pas les moyens économiques nécessaires pour mettre leurs terres en valeur. Ces prêts étaient accordés à des taux allant de 20 à 25 % le mois.

[31] Nous avons puisé cette définition sur le site de ''Land Portail'' : https://landportal.org/fr/voc/landvoc/concept/concession-fonci%C3%A8re#:~:text=Une%20concession%20est%20un%20acte,ou%20d'%20un%20avantage%20particulier. consulté le 5 avril 2023.

coloniales à Saint-Domingue, la concession est un contrat passé pour l'exploitation d'une terre sur une période déterminée. La concession, une fois octroyée, le bénéficiaire est libre de l'exploiter à sa guise. Au cours de la période coloniale, nous dit Thomas Madiou (1989, tome 1)[32], les concessions ont généralement été accordées, d'une part, par la plus haute autorité coloniale, notamment le roi, et, d'autre part, par les autorités coloniales, notamment par le gouverneur ou par l'intendant. Néanmoins, quand la concession de terre n'a pas été faite par le roi, elle devra être approuvée par des autorités métropolitaines.

3.1.1.2- Les concessions d'Etat (roi, gouverneur) : une garantie de propriété foncière

S'agissant des concessions royales, nul n'ignore, en effet, que dans une colonie les terres appartiennent la couronne. Et, nous avons montré, au départ, comment la France, par le truchement du traité de Ryswick, a pu s'approprier de la partie occidentale de l'Ile de Saint-Domingue. Et par ce moyen, la couronne française est devenue propriétaire des terres de ladite colonie. Ainsi, elle peut en disposer comme elle l'entend. Le roi de France est ainsi la première autorité à pouvoir octroyer des terres à Saint-Domingue et définir les modes de distributions foncières dans ladite colonie. Ainsi, a-t-il fait de ses favoris des colons semi-résidents ou semi-absentéistes[33] les plus grands propriétaires fonciers à Saint-Domingue. En citant Rémy Zamor, l'on peut noter que ce sont eux les plus grands propriétaires de terres à Saint-Domingue. « Leurs exploitations agricoles, ils les ont héritées des premiers colons qui ont vu leurs efforts couronnés de succès ou bien ils les ont obtenues du Roi de France qui, dans ses largesses aux favoris, leur concédait de vastes étendues de terres dans la colonie » (Zamor, Op. Cit., Tome1, p. 24). S'agissant des concessions de terre accordées par le gouverneur, on notera que dans les premières années de la colonie, les terres ne coutaient presque rien (Elie, 2013, p. 201). Cependant, pour y accéder, on devait passer par des autorités établies. Ainsi, des Français qui souhaitaient entrer en possession de terres fertiles à Saint-Domingue, s'ils ne pouvaient pas s'adresser directement au roi pouvaient s'en remettre au gouverneur colonial ou encore à l'intendant (Ibid.)

. En effet, le gouverneur en délivrait des concessions facilement, et c'était alors les terres les plus riches, les mieux localisées, les plus productives qu'il accordait (Ibid.*)*. Pour mieux

[32] Le tome du livre d'histoire d'Haiti de Thomas Madiou s'étend de 1492 à 1799.

[33]Les colons semi-résidents ou semi-absentéistes sont des colons propriétaires qui vivent à cheval entre France et Saint-Domingue, et ce, pendant l'année. Ils résident en France pendant six mois au cours desquels leurs grandes plantations sont en culture à Saint-Domingue. La culture des champs est placée sous la responsabilité d'un gérant. Et ils viennent s'installer à Saint-Domingue pendant la période des récoltes. C'est pourquoi on les appelle semi-résidents ou semi-absentéistes.

comprendre l'implication des gouvernants coloniaux dans l'octroi des concessions des terres à Saint-Domingue, nous nous référons à cette illustration de Roger Massio. *En effet, les frères Serguineau, décrit-il, ont pu bénéficier conjointement, d'une grande propriété dans la zone de Montrouis*[34]*. Et les terrains de la plantation Seguineau seront au contraire très grands dès le début, parce que les quatre frères jumelant leurs demandes de concession ont su en obtenir une qui représente juxtaposée en un immense carré, de 1.200 toises environ de côté, leurs droits indivis (*Massio, 1952, p. 546).

Plus loin, l'on remarque qu'un nombre important de concessions a été accordé à des personnages français. C'étaient des concessions scandaleuses qui ont été faites à des personnages sélectionnés par les autorités coloniales soit sur des bases amicales ou pour des raisons non clairement exprimées dans les textes. Un élément très important à souligner est que ces concessions ont été effectuées sur de très grandes superficies, soit sur des iles entières ou sur des propriétés atteignant des fois jusqu'à 3 000 carreaux de terre. Il arrive souvent que les bénéficiaires de ces concessions s'adonnent à des pratiques irrégulières et disposent des propriétés selon leur gré. Ainsi, on a souligné divers cas de figure. Si des bénéficiaires ont réellement exploité les terres allouées, d'autres après avoir obtenu la concession, en ont fait cession à des amis ou leurs familles tandis qu'une partie des récipiendaires l'a revendue par portion ou en entier.

En effet, selon l'historien Louis Emile Elie, le Marquis de Sorel, gouverneur de la colonie de Saint-Domingue, octroya, au cours de l'année 1720 une étendue de terre de trois lieues de long sur une lieue[35] de large à son ami d'Estrées, dans la plaine de Saint-Louis du Sud (Elie, Op. Cit. p. 220). Ladite concession allait, par la suite, former vingt grandes habitations. Selon le même auteur, l'on a fait un don scandaleux à Madame de Brancas-Céreste : 3 000 carreaux de terre dans la plaine de Cul-de-sac (Bon Repos), et celui du droit de péage sur le bac de Cap. Plus loin, Elie nous informe que toute l'Ile de la Gonâve[36] fut accordée à Mr. de Choiseul ; la plaine de l'Arcahaie à Simon de la Buissonnière Elie, (Elie, Ibid.)[37]

Au cours de la deuxième moitié du dix-huitième siècle, une autre vague de concessions a été effectuée par le gouverneur et l'intendant de Saint-Domingue. Poursuit l'auteur, 1480 carreaux de terre de la plaine de Maribaroux furent concédés, en 1754, à Mr. de Noailles, qui les revend

[34]C'est une commune du Département de l'Ouest. Elle est située sur la route nationale numéro 1, entre le Département de l'Artibonite et celui de l'Ouest.

[35] Ancienne mesure de valeur approximative de quatre kilomètres

[36] Cette ile mesure 60 kilomètres de long sur 15 kilomètre de large

[37] Les gouverneurs de Saint-Domingue octroient ces concessions à ces personnages en terme de compensation à leur égard. Car ces derniers auraient fait des lobbies auprès de la couronne francaise afin de faciliter la nomination desdits gouverneurs.

aussitôt aux colons Paradès et Pitaubert, pour la somme de 700 000 francs. En outre, le village de Fonds des Blancs, de la commune d'Aquin, a été octroyé au marquis de Jean Joseph de Brach en récompense des services rendus à la France[38]. Ce dernier posséda soixante grandes habitations, totalisant 3 000 carreaux de terre à Saint-Domingue. Par ailleurs, selon l'histoire d'Haïti d'Elie (Op. Cit.), en 1767, toute l'ile de La Tortue[39], qui était très fertile, fut concédée à la comtesse de Montrevel qui l'aura cédée à M. Labatut pour environ un million de francs, quinze ans plus tard. Enfin, le 16 octobre 1776, "Messieurs d'Ennery et de Vaivre, respectivement général[40] et intendant de la colonie de Saint-Domingue, ont concédé une plantation de 144 carreaux de terre à Joseph de Navailles. Cette plantation qui était localisée dans le quartier de Mirbalais[41], était bornée au sud par la rivière de l'Artibonite, à l'ouest, par la plantation Dammond et au nord et à Test, par la ligne de démarcation des limites françaises et espagnoles (Massio, Op. Cit.)

Il nous faut attirer l'attention sur le fait que les concessions ayant été accordées par le gouverneur et intendant à Saint-Domingue ont été approuvées par la couronne française. Ces concessions ont été doublement homologuées : d'une part, dans les registres des autorités judiciaires et administratives de Saint-Domingue et, d'autre part, dans les archives du roi français (Elie, Op. Cit. p. 221). Ces enregistrements ont eu un rôle combien important dans la gestion et la conservation des titres fonciers.

3.1.1.3- La succession : un procédé certain d'accès au sol à Saint-Domingue au XVIIIe siècle ?

Il est un principe général : quand les parents et/ou les époux (ou épouses) décèdent, ils laissent leurs biens à leurs héritiers. Il arrive souvent que la personne concernée, avant son décès, rédige ou fait rédiger (si elle ne sait pas lire) son testament donnant les précisions sur la manière de répartir ses biens après sa mort et son enterrement. Le testament est l'occasion pour le testateur de faire don de ses biens ou d'une partie de ces biens à des étrangers, des gens hors de sa famille. Le testament est gardé chez un notaire qui en assure l'exécution stricte au temps fixé. Ce, en vue de faciliter le partage des biens selon ses vœux et prévenir les conflits liés notamment à la terre.

Il a servi à la marine française en 1680 ; il a été, ensuite, lieutenant à Léogâne et gouverneur du Sud jusqu'en 1745 (Elie, Op. Cit., p. 220).

[39]La superficie de l'Ile de La Tortue était de 11 000 carreaux de terre (34 kilomètres de long sur 8 de large).

[40]Dans ce contexte, le vocable ''général'' a le sens de ''gouverneur''.

[41]Mirbalais est actuellement une commune du Département du Centre.

Au cours du dix-huitième siècle et vers le début du dix-neuvième siècle, la succession a été, en quelque sorte, un moyen très courant ayant permis à bon nombre de gens de devenir propriétaires fonciers à Saint-Domingue (Zamor, Op. Cit., Madiou, Op. Cit., Massio, Op. Cit.). Une première série de successions a été pratiquée par les premiers colons qui peuplaient Saint-Domingue. En effet, ces derniers prirent leurs esclaves noires pour femmes. Attirés par la tendresse de ces dernières et le soin qu'elles leur prodiguaient quand ils étaient malades, ces colons français épousèrent les femmes noires à qui ils accordaient la liberté. De ces unions, naquirent des enfants mulâtres. En mourant, les colons ont laissé leurs biens à leurs enfants (Elie, Op. Cit., p. 198).

Par ailleurs, une autre série de successions ont été observées à Saint-Domingue : celles qui s'effectuaient sous couvert testamentaire. L'extrait ci-dessous, tiré du texte de Massio R., Op. Cit., p.554) en un témoignage probant.

> *Le 1er septembre 1764, Louis Seguineau teste devant Grandmaison, notaire à Saint-Marc, en faveur de Pierre Seguineau le jeune, son frère, habitant au quartier de Montrouy. II l'institue son légataire universel. Louis Seguineau devait mourir sept ans plus tard, le 5 janvier 1771. La plantation reste aux mains des deux frères survivants: Pierre Seguineau aîné et Pierre Seguineau jeune qui a en plus la part de son frère décédé Louis. Tous deux auront également la part de leur autre frère, Jean Seguineau qui avait testé à Saint-Domingue, le 30 octobre 1753 et était mort au château de Lognac, le 25 juillet 1772.*
>
> *Le 29 mai 1773, apparaît la première transaction entre les Seguineau et les Navailles-Bonnas, transaction entre les deux frères survivants et leur nièce Françoise Claire Seguineau, épouse de Jean-Baptiste de Navailles-Bonnas. Il s'agit de prévenir les contestationsrelatives à l'exécution du testament de Jean Seguineau, frère de Seguineau aîné et de Seguineau jeune et oncle paternel de Mme deNavailles.L'essentiel de la transaction27 porte sur les conditions où vontse faire le partage des revenus. En somme, on restera dans l'indivision avec un gérant que connaissent les Seguineau, leur neveu Maillât. Les frères Seguineau renoncent au legs universel fait en leur faveur par leur frère et ils consentent que leur nièce, présomptive héritière pour un cinquième, jouisse et dispose de la cinquième partie de la succession. Par cette*

transaction de 1773, les Navailles commencent à être intéressés dans la gestion de l'habitation. Il faut attendre encore quelques années pour que nous ayons une idée exacte de cette plantation.
De 1745 à 1788, nous n'avons rien sur l'exploitation de cette caféière. Nous savons seulement qu'après 1770 et le départ du dernier Seguineau, la caféière a eu pour gérant François Maillât, leur neveu.

De ce qui précède, il ressort que pendant le dix-huitième siècle, la dynamique de succession a été, pour les descendants, un moyen sûr d'accéder à la propriété de leurs parents et devenir propriétaires fonciers. Cependant, à la fin dix-huitième et le début du dix-neuvième siècle, la donne a considérablement changé. En effet, de la fin du dix-huitième siècle au début du dix-neuvième siècle, la colonie a été marquée par deux moments d'affrontements : la révolution de Saint-Domingue (1791-1802) pour l'abolition de l'esclavage et la guerre de l'indépendance d'Haïti (1802-1804).
En effet, au cours de la révolution, la question de la succession a été saisie par la loi. Car, le 4 Thermidor l'an IX, soit le 23 juillet 1801, l'Assemblée a voté une loi relative à l'organisation des tribunaux. A propos de la succession, les articles 84 et 85 se lisent comme suit :

- ***Article 84***.- Les successions directes ou collatérales, et celles différées aux ascendants, seront réglées par la coutume de Paris sous la réserve des droits des enfants nés hors mariage, lesquels ont été fixés par la loi du 29 Messidor l'an IX (18 juillet 1801).
  Au surplus, les dispositions de la coutume de Paris seront, à l'avenir, exécutées à l'exception de celles concernant le retrait lignager qui demeure aboli, et l'âge de majorité qui demeure fixé à vingt-et-un an accompli, tant pour les hommes que pour les femmes.

- ***Article 85***.- Les successions vacantes seront gérées conformément à l'édit de 1781, par les curateurs qui résideront de chaque tribunal de Première Instance, et qui fourniront cautions solvables pour raison de leur caisse devant le juge et le commissaire du gouvernement près de chaque tribunal.

Ces lois étaient restées valables pendant toute la période de la colonisation française. Elles ont été appliquées même au cours de la période révolutionnaire à Saint-Domingue. Toutefois les Français émigrés pendant la guerre de l'indépendance d'Haïti ont fait semblant de laisser leurs biens en succession à des anciens affranchis qu'ils ont fait passer pour leurs descendants. Cette

situation a donné lieu à de fausses successions. Quand le moment est venu, les anciens affranchis revendiqueront les biens de leurs pères, en brandissant leurs actes de filiation. Tous ces actes et les titres de propriété étaient déclarés faux à partir de l'ordonnance du Gouverneur-général Jean-Jacques Dessalines.

3.1.1.4. Les unions conjugales : une autre opportunité d'accès à la propriété

Pendant la période coloniale, comme aujourd'hui d'ailleurs, les unions conjugales ont été un moyen d'accéder à la propriété. Cela ne sous-tend forcément pas que l'on ne se marie que pour les biens de son conjoint (ou de sa conjointe) ; mais le fait de se marier avec une personne possédant des biens fonciers permet à l'autre, dans une certaine mesure, de devenir propriétaire aussi. Un extrait du texte de Massio (Op. Cit., p. 551) ne laisse pas de doute sur cette question : « *Les Navailles étaient de gros propriétaires terriens qui ne cesseront de s'intéresser à leurs terres provinciales et à leurs terres coloniales, car par mariage ou par héritage, ils ajouteront à leurs biens en France des biens coloniaux importants. C'est le type même de la famille de grands propriétaires coloniaux résidant en France et dont l'absentéisme sera à juste titre si vivement critiqué par la suite*».

3.1.1.5. L'achat, une stratégie adéquate d'accès au sol

Les terrains de la plantation Seguineau seront au contraire très grands dès le début, parce que les quatre frères jumelant leurs demandes de concession ont su en obtenir une qui représente un immense carré, de 1.200 toises environ de côté, leurs droits indivis. il fallait s'en remettre aux hautes autorités coloniales fondamentalement pris en charge par les autorités, il n'était compliqué d'accéder à la terre à Saint-Domingue

3.1.1.6. L'accès à un poste à pouvoir : une filière d'accès au sol à Saint-Domingue

Un poste à pouvoir, dans le cadre de cette thèse, est entendu comme un poste généralement politique d'importance auquel accède un personnage dans la colonie. Les postes à pouvoir sont en général des postes qui permettent d'exercer de l'influence sur les gouvernés, ou sur des subalternes. Ces postes peuvent être déclinés en gouverneur, intendant, juges, ou hauts gradés de l'armée etc. En effet, Le fait pour certains Français, surtout ceux qui sont nouveaux à Saint-Domingue, d'accéder à de tels postes permettent automatiquement d'accéder à d'importantes propriétés foncières dans la colonie. En effet, si nous appliquons l'approche d'Etienne (2007) de la notion de propriété foncière, nous pouvons également ajouter des biens meubles comme

les outils agricoles, le bétail, les esclaves, et surtout et les terres. C'est dans ce sens que nous considérons cet aspect comme une possibilité permettant d'accéder au sol.

3.1.1.7. L'octroi de lopins de terre de subsistance.

Il arrivait dans la colonie de Saint-Domingue que des colons accordent des lopins de terre à leurs esclaves. En effet, ces lopins de terre relevaient du domaine de la subsistance alimentaire (Etienne, 2007). Les récoltes (tubercules, céréales, légumes etc.) produites par ces parcelles exonéraient le maitre de l'achat de nourritures pour ses esclaves. Certains produits alimentaires, pour la période étaient importé directement la France métropolitaine (Madiou, 1989, Tome 2). Les esclaves pouvaient travailler ces parcelles pendant leur temps de pause et ont toujours été plus enthousiasmes pour ces tâches, développant un sentiment d'appartenance à ces lopins de terre. En fin du compte, ce lien entre les esclaves et ces lopins de terre alimentaires peut être considéré comme un élément-clé dans l'analyse des luttes dans les modes d'accès au sol dans la colonie de Saint-Domingue, dans le sens qu'il allait éveiller une conscience foncière des masses dans la colonie.

3.1.2- La propriété foncière: un critère fort dans la répartition socioéconomique de Saint-Domingue à la veille de la révolution

Il est clair que la société humaine ne s'est pas créée ex nihilo (Morin, 1974). Par-là, on peut comprendre qu'une société est un ensemble d'individus et groupes qui interagissent en se référant à des règles et des valeurs communes d'actions et de pensée et se considérant comme appartenant à un même tout (Godelier, 2010). Pour ainsi dire, le fonctionnement de cette société est fondé sur des bases généralement comprises et expliquées par les sciences sociales. Fort de cela, les théories sociologiques développent quatre grandes modèles explicatifs reposant sur des piliers de la société : pouvoir, échange, culture et affects ; mais chacune de ces forces d'agrégation contient aussi un ferment de ségrégation (Weinberg, 2012).

Bon nombre de chercheurs ayant écrit sur Saint-Domingue considèrent trois critères pour définir cette société coloniale. Les critères tels que la couleur, la liberté et la propriété des biens mobiliers et des biens immobiliers (Zamor, 1975 ; Madiou, Op. Cit. ; Hector, 2002). Parlant d'abord de la couleur, l'on distinguait trois grandes catégories sociales à Saint-Domingue : les

blancs, les mulâtres et les noirs[42]. Vient ensuite le critère du statut composant la société en deux groupes : les libres et les esclaves. Parmi les libres, il y a les blancs et les affranchis[43]. Il y a enfin, le critère de face au foncier entre les propriétaires et ceux qui ne bénéficient pas de ce statut. Parmi ces derniers, certains sont très pauvres et ne possèdent pratiquement aucun bien dans la colonie. Dans cette catégorie l'on rencontre les esclaves, notamment ceux des champs[44], des petits affranchis et les petits blancs. Le groupe des propriétaires se subdivisent également entre les grand et les petits et surtout en mode d'appropriation entre la grande propriété privée et les fermages.

3.1.2.1- Les grands propriétaires fonciers ou La propriété privée

Le Larousse entend par propriétaire foncier, une personne qui possède en propriété des biens immeubles. Mais la définition de ''propriété foncière'' du Jean-Fritzner Etienne semble plus appropriée au contexte saint-dominguois. Pour lui, la propriété foncière ne se résume pas uniquement au fait d'avoir une terre ; c'est aussi la propriété des manufactures, des troupeaux d'animaux et « des troupeaux d'esclaves » permettant la mise en valeur desdites terres (Etienne, 2007). A Saint-Domingue, les planteurs et les affranchis étaient fondamentalement ceux qui ont accaparé les terres de la colonie. Ils y ont accédé par différentes modalités. Les premiers y avaient accédé par les envois en possession émanés des autorités coloniales. A leur arrivée, les colons ont défriché des terres et qu'ils ont laissées en succession à leurs descendants. Les Français qui sont arrivés peu avant la révolution dans la colonie, pour avoir accès à la terre devaient s'en remettre aux autorités coloniales, notamment l'intendant qui administre la colonie et qui organise les envois en possession sur les terres de Saint-Domingue.

Quelle que soit la situation, les rapports du propriétaire avec son terrain sont caractérisés par des droits de jouissance continus. Mis à part les obligations liées aux impôts, le propriétaire n'a pas à payer ni par mois, ni par an pour continuer à jouir de ces droits d'exploitation.

---

[42] Les blancs étaient des gens venus de la métropole française. Ils étaient répartis en administrateurs coloniaux (gouverneurs, intendants, juges, notaires, arpenteurs, militaires etc.), les colons planteurs (les grands et petits colons), les négociants (ceux qui pratiquaient l'usure dans la colonie et les petits blancs). Les mulâtres étaient des gens nés des rapports entre les blancs et les noirs. Chez les noirs existaient également des catégories entre ceux venus directement de l'Afrique (les bossales) ou ceux qui étaient nés dans la colonie (les créoles).

[43] Dans l'histoire de Saint-Domingue, l'affranchi est un ancien esclave qui parvient à accéder à la liberté.

[44] Car les esclaves domestiques bénéficiaient de quelques générosités de la part de leur maître et ceux à talents pouvaient, à partir de leurs professions, économiser un peu de sou. Des fois, ils s'en servent même pour s'acheter leur liberté de leur maître.

3.1.2.2- L'affermage.

Les fermiers sont des propriétaires temporaires qui exploitent les domaines fonciers sous la base d'un contrat généralement. Ils paient annuellement un droit aux propriétaires privés ou à l'Etat dépendamment des caractéristiques (localisation, dimensions etc.) de la propriété en fermage. Donc, les relations entre les fermiers et les terres en exploitation sont caractérisées par des droits temporaires et renouvelables (selon le cas). Mais les pratiques du fermage sont reconnues tant par les droits positifs que par le droit coutumier. Dans la colonie de Saint-Domingue, la pratique d'affermage était très courante avant 1798. Car certains colons qui sont arrivés tardivement dans la colonie et n'ont pas eu le temps, soit de défricher des terres ou de faire acquisition de terrains, se sont vus contraints de conclure des contrats d'affermage auprès des propriétaires. Ces derniers cèdent le droit d'exploitant à une autre personne, moyennant le paiement d'un droit annuel au propriétaire.

En effet, après l'affranchissement des esclaves par deux membres de la deuxième commission[45] : Léger-Félicité Sonthonax et Etienne Polvérel, les modalités d'accès au sol et les régimes fonciers coloniaux ont subi beaucoup de modifications. Ainsi, le don et la concession qui ont été les moyens les plus courants d'accès à la terre avant 1793 et ont été remplacés par l'affermage après l'affranchissement des esclaves. Mais il parait que l'affermage, bien que très courant dans le Sud de la colonie, posait un ensemble de problèmes et semblait même provoquer un malentendu entre les commissaires de la 3e commission civile. En effet, écrit Paul Moral : « *Peut-être, tente-t-il d'introduire le système de la régie directe pour le compte de l'administration en nommant des gérants sur toutes les propriétés vacantes, en employant plus de quinze cultivateurs et en garantissant à ces agents économes une part d'au moins 3 % des revenus des habitations ? Cette solution est rapidement abandonnée et c'est l'affermage pur et simple qui prévaut : ''système excellent en théorie, mais susceptible de pires abus''. En effet, la porte est ainsi ouverte à une ardente compétition. Au sein même de la commission civile, de profonds désaccords se manifestent sur les modalités de l'affermage. Julien Raymond*[46] *et son gendre Pascal*[47] *semblent s'être spécialisé dans les distributions des fermes. ''Je pris moi-*

[45] La deuxième Commission civile fut envoyée à Saint-Domingue par l'Assemblée nationale législative. Elle avait pour mission d'appliquer à dans la colonie le décret du 4 avril 1792. Celui-ci prévoyait de réconcilier les affranchis avec les colons planteurs (en conflit depuis 1790 pour des raisons d'inégalité sociopolitique) afin de contraindre les esclaves désertés depuis la révolte de 1791, à retourner sur les plantations. Loin de toute attente, les commissaires furent contraints d'affranchir les esclaves de Saint-Domingue. Cette contrainte était marquée par deux éléments : premièrement, la volonté de certains colons français d'assassiner les commissaires ils n'approuvaient pas leur mission qui tendait à rendre les affranchis leurs égaux ; deuxièmement, l'équilibre des forces était en faveur des esclaves et ils étaient la seule force sur laquelle les commissaires pouvaient compter pour avoir la vie sauve. Cet acte d'affranchissement eut lieu le 29 aout 1793.

[46] L'un des hommes de couleur des plus influents et membre de la troisième commission civile.

[47] Secrétaire de ladite commission.

même, écrit le premier, un intérêt dans les fermes pour inspirer de la confiance et bannir les larmes qui auraient fait manquer l'opération» (Moral, 1978, p. 14).

Il est un fait que le système de la régie directe basée sur l'affermage a posé certains problèmes quant à son application dans la colonie au lendemain de l'affranchissement des esclaves. Mais, il importe de remarquer que c'est déjà un élément central perdurera comme modes d'accès à la propriété foncière, non seulement dans la colonie française de Saint-Domingue, sous le gouvernement de Toussaint Louverture (…), mais aussi, en Haiti. L'affermage sera d'ailleurs le procédé auquel aura recours Jean Jacques Dessalines (1804-1806), premier chef d'Etat haïtien, dans ses distributions agraires, au lendemain de l'indépendance d'Haïti.

3.1.2.3- Le mandataire : un gestionnaire pour un propriétaire foncier absent

Certains colons français sont restés pendant longtemps dans la colonie et ont eu le temps d'accumuler beaucoup de fortunes. Arrivés à un certain moment, ils décident de ne plus vivre dans la colonie ou n'y reviennent que rarement. Dans la littérature de l'histoire coloniale de Saint-Domingue, on les appelle « colons absentéistes » pour ceux qui s'en vont définitivement en France et « colons semi-absentéistes » c'est le cas de ceux qui s'absentent temporairement de la colonie. Il arrive à cette dernière catégorie de colons de passer une période de l'année dans la colonie, surtout la période la moisson et le reste de l'année en France. Pendant l'absence de ces colons, leurs propriétés foncières sont gérées par un mandataire, un gérant ou mandataire-gérant. Ce dernier est, en général, un ancien esclave de confiance et qui est devenu libre. Il est tenu de produire des rapports réguliers (annuels ou biannuels) au propriétaire absent. Il est, dans ce cas, passé pour un presque propriétaire.

3.1.3- Vers une transformation de la tenure foncière dans la colonie de Saint-Domingue

Nous avons déjà fait remarquer, dans ce chapitre, que le régime foncier dominant de Saint-Domingue était la grande propriété privée. Et c'était une constante dans la mesure où ce régime de propriété demeura pendant toute la longue période coloniale. Cela a permis à la métropole d'avoir le contrôle du régime foncier.

L'abolition de l'esclavage par les commissaires français, au cours de l'été de 1793, a ouvert la voie à des transformations de tenure foncière dans la colonie de Saint-Domingue. En fait, Sonthonax et Polvérel, en abolissant l'esclavage, n'avaient pas dissocié la liberté et le droit (ou le devoir) de travailler. Sauf qu'il y avait une nuance dans leur vision des conditions dans

lesquelles le nouveau libre est appelé à vivre et à travailler. Du point de vu de Sonthonax, « le nègre africain », même s'il est devenu libre, ne doit pas confondre liberté et paresse ; il se doit de rester attaché à sa plantation d'origine et au service de son ancien maitre. S'adressant aux anciens, sur la place du Cap Français, le 29 aout 1793, dans sa proclamation de l'affranchissement général, Sonthonax eut à affirmer : « *Ne croyez pas cependant, disait-il, que la liberté dont vous allez jouir, soit un état de paresse et d'oisiveté. En France, tout le monde est libre et tout le monde travaille ; à Saint-Domingue, soumis aux mêmes lois, vous suivez le même exemple. Rentrez dans vos ateliers chez vos anciens propriétaires, vous recevrez le salaire de vos peines (Castor, Op. Cit.).* Ce dernier sera obligatoirement tenu de lui payer son salaire. Sonthonax, en octroyant la liberté aux esclaves du nord, il leur a donné à chacun un fusil. En leur donnant ces fusils, il les prévenait de se laisser désarmer. Car, leur dit-il, ce fusil était le symbole de leur liberté.

Mais, la vision de Polvérel était tout différente de celle de son collègue commissaire. Pour lui, il est inconcevable qu'on accorde la liberté aux anciens esclaves sans leur octroyer l'accès à la propriété. De son avis, la liberté va de pair avec l'envoi en possession du bien foncier. Et ce point de vue, il l'a clairement exprimé à son ami commissaire dans un courrier daté du 3 septembre 1793 ou il lui a parlé en ces termes : « *Quelle prospérité peut-on espérer sans travail ? Et quel travail peut-on espérer des africains devenus libres, si vous n'avez pas commencé à leur en faire sentir la nécessité en leur donnant des propriétés et leur créant des jouissances qui jusqu' à présent leur étaient inconnues ?*». Il semble évident que Polvérel avait envisagé de permettre aux nouveaux libres d'accéder à la propriété foncière. Le commissaire Polvérel avait compris l'importance et le symbolisme de la propriété de la terre pour les nouveaux libres. En d'autres termes, il n'y a pas de liberté sans terre.

Suzy CASTOR nous montre que Polvérel est resté cohérent avec son discours. Car dans le décret du 27 aout 1793, publié par lui-même, Polvérel a concrétisé sa conception de la liberté. En fait, l'article 9 de ce décret stipule : « Toutes les terres déclarées vacantes étaient susceptibles d'indemnisation ». Plus loin, lit-on, dans l'article 37 « *Considérée comme propriété commune indivisible, elles devaient être distribuées entre les guerriers (noirs en armes) et les cultivateurs noirs qui cultivent la terre (art 39).*

De l'avis de Polvérel, la liberté est indissociable de l'accès à la propriété de la terre. C'est dans ce but qu'il a tenté des distributions agraires au profit des nouveaux libres. Mais ses efforts pour permettre aux petits cultivateurs et soldats de devenir propriétaires fonciers, par le morcellement des domaines n'ont pas été vraiment concrétisés. La vision de Sonthonax qui optait pour le maintien de la grande propriété terrienne a pris le dessus et fini par s'imposer. En

fait, cette vision entendait non seulement maintenir la grande propriété, elle voulait aussi garder les nouveaux libres comme main-d'œuvre et salariés sur les grandes plantations. Cet échec de l'idéal de Polvérel est provisoire car le morcellement des domaines et le régime de la petite propriété resurgiront et s'imposeront même au lendemain de l'indépendance d'Haïti.

En effet, les événements qui ont eu cours dans la colonie ont porté Toussaint Louverture à la tête de la magistrature de Saint-Domingue. Et, lui, a partagé la vision agraire de Sonthonax. Il a maintenu le régime de la grande propriété dans le but de faire faire fructifier l'économie coloniale et alimenter, en denrées coloniales, le commerce d'exportation. De son point de vue, effectuer des distributions agraires à l' endroit des nouveaux libres aura des impacts défavorables sur l'économie coloniale ; cela fera chuter la production agricole et du même coup, faire baisser les exportations. Ainsi, pour prévenir ces déficits, Toussaint Louverture renforça, par une administration efficace, le maintien de la grande plantation ; et durant son gouvernement de trois ans (1798-1801), il prit plusieurs dispositions légales pour réglementer la question agraire […] Castor, Op. Cit., p. 17). Et suivant les traces du commissaire Sonthonax, Toussant Louverture, par le truchement du décret du 7 mai 1801, a formellement interdit aux notaires œuvrant dans la colonie d'exécuter des actes de vente de propriété inférieure à 50 carreaux de terre. Cette mesure restrictive prise par Toussaint Louverture montre clairement que ce dernier n'allait pas faire marche arrière dans l'application de sa politique agraire basée sur la grande propriété. Toutefois, nous avons pu comprendre, à la lumière du texte de Castor, que cette politique de grande propriété ne favorisait nullement l'accès à la propriété foncière aux nouveaux libres. La nouvelle aristocratie terrienne était constituée « d'anciens nègres libres » dès avant 1793. Pamphile de Lacroix, cité par Castor (Op. Cit., p. 20), affirme que les grandes propriétés appartenaient, entre autres, à Toussant Louverture, Jean Jacques Dessalines, Moyse (neveu de Toussaint Louverture) entre autres. Ils avaient chacun, 30 plantations de canne à sucre. Ce tableau montre assez clairement à qui profitait la politique de la grande propriété. Et ici, on a le droit de mettre en question la raison souvent avancée par Toussaint Louverture en guise de justification de son choix du régime de la grande propriété. Il a souvent argué que c'est pour faire fructifier la colonie et développer le commerce colonial. Mais, vu qu'il était, lui-même, un grand propriétaire, l'on se demande s'il n'aurait pas fait ce choix dans le but de protéger sa propriété.

Et, pour consolider la question de la grande propriété, il a mis en application diverses autres mesures afin de structurer l'habitation coloniale. Il a décidé de transformer la grande plantation comme un foyer familial. Les petits cultivateurs habitent sur la plantation avec sa famille. Il se

développe une relation de paternalisme entre le petit cultivateur et le grand propriétaire. Tout cela pour organiser la grande plantation imposée aux nouveaux libres.

3.1.3.1- De la grande propriété à un régime foncier mixte

En fait, des questions se posaient en rapport au régime foncier de Saint-Domingue à la fin du 18e siècle. Des prémisses permettaient en effet d'entrevoir la mise en échec de la grande propriété. Car la politique du maintien de la grande plantation s'opposait aux aspirations des masses. Et ces dernières ont entrepris un ensemble de stratégies pour contourner les mesures officielles et légales qui appuyaient le régime de la grande propriété et obtenir, même de fait, le morcellement des domaines en leur faveur. Déjà, 1792, sous la domination espagnole, les anciens chefs d'esclaves comme les frères Guyambois, Jean François, Biassou et autres ont obtenu l'autorisation de distribuer des petites propriétés terriennes à titre de vente « aux nègres », dans les zones de Saint-Michel, Saint-Raphaël et Hinche. De plus, il se développait des places à vivres dans les montagnes, sur les plantations. L'on retrouvait plusieurs petits cultivateurs qui mettaient ensemble leurs avoirs dans le but d'acquérir le droit de propriété sur un terrain (Castor, Op. Cit.).

Ces stratégies, employées par les petits cultivateurs pour accéder à la petite propriété, ont été très mal vues par le Gouverneur Toussaint Louverture qui les dénonçait amèrement et vigoureusement. Il qualifiait ces pratiques de hors-la-loi et dans sa proclamation du 7 février 1801, dont nous rapportons un extrait ici, il a tenu ces propos : « *Il s'est introduit dans la partie française des abus qu'il est urgent d'arrêter. Un, deux ou trois cultivateurs s'associent, achètent quelques carreaux de terre, et abandonnent des habitations déjà en valeur, pour aller se fixer de nouveaux terrains incultes*». Descourtilz, un français en visite dans la colonie en 1799, a été consterné de constater à Desdunes (dans l'Artibonite) que les cultivateurs n'ont cultivé que des vivres sur les terres et que les français aveint du mal à trouver de quoi manger. Ces pratiques ont tellement pris de l'importance dans la colonie que les autorités ont dû recourir à des moyens légaux pour en venir à bout.

La course à la petite propriété terrienne a atteint son plafond avec l'affaire Moyse. En effet, Moyse était le neveu adoptif de Toussaint Louverture et était un haut gradé dans l'armée : général divisionnaire, et inspecteur agraire dans le nord. Il était donc favorable à la petite propriété et optait pour la vente de terres réquisitionnées aux petits soldats et aux officiers subalternes. Pour ainsi dire, Moyse organisa un mouvement dont le but était de tuer tous les blancs et d'obtenir l'indépendance du pays (Zamor, Op. Cit.). Et beaucoup de petits soldats et de petits cultivateurs ont rejoint cette initiative et ont constitué un groupe solide autour de

Moyse. En effet, il n'y a aucun doute : la position et les actions de Moyse n'ont pas plu à Toussaint Louverture. Au contraire, Moyse représentait un danger au projet de grande propriété préconisé par Toussaint. Ce dernier devint fou furieux contre son neveu et le fit exécuter à la date du 24 novembre 1801 (Castor, Op. Cit.).

Cette exécution témoigne effectivement de l'enjeu majeur représenté par le régime de la grande propriété bravé par Moyse dans une vision opposée à celle de son oncle. Toussaint Louverture escomptait garder la grande propriété des domaines pour garantir la satisfaction du marché international, tandis que Moyse préconisait la petite propriété par le morcellement des domaines, question d'assurer l'accès à la propriété aux nouveaux libres et par ricochet leur garantir la continuité de la jouissance de la liberté, tel que l'entendait le commissaire Polvérel. Ainsi, nous avons compris que l'enjeu du régime de propriété a entrainé une ligne de fracture dans la politique économique voulue pour la colonie de Saint-Domingue. Il y a, dans un premier temps, l'approche du commissaire Polvérel qui contredisait celle du commissaire Sonthonax. En effet, Polvérel optait pour la petite propriété et le morcellement des domaines au bénéfice des nouveaux libres ; tandis que Sonthonax préférait conservait la grande propriété aux mains de ses anciens maitres pour maintenir la prospérité coloniale. La même contradiction a opposé Toussaint Louverture à Moyse, en faisant fusiller son neveu Toussaint Louverture montre que les liens familiaux sont moins importants que l'immense enjeu posé par les mutations des systèmes fonciers de la colonie.

Pourtant la disparition tragique de Moyse n'a pas suffi à endiguer la volonté des nouveaux libres à s'imposer dans le jeu économique en revendiquant leur droit à la terre. Ceci est confirmé par Gastonnet des Fosses, cité par Castor (Op. Cit., p. 31), qui écrivait à propos du régime de propriété de Saint-Domingue: « *Tout annonçait que le régime de propriété allait se modifier …La petite propriété se créait peu à peu. La situation de Saint-Domingue subissait une transformation complète*». Malgré les efforts de Toussaint Louverture à contenir la poussée de la petite propriété, il n'a pas réussi à empêcher de multiples petits cultivateurs à s'installer voire même à se radicaliser. Les actions employées devinrent extrêmes, en 1795, les petits cultivateurs ont incendié les magasins, tué les inspecteurs, et ont même tiré sur Toussaint Louverture qui reçut une balle à la jambe. Ces opérations leur permettaient de s'installer sur les terres laissées vacantes.

Qu'est-ce qu'on peut retenir au terme de cet exposé sur la propriété du sol à la fin de la période coloniale française ; ou comment les affrontements entre deux visions des régimes de propriété ont-ils impacté la colonie ? Ou enfin, quel régime foncier demeura à Saint-Domingue au lendemain de l'arrestation et de la déportation de Toussaint Louverture en France ? Le régime

de la grande propriété qui était la règle dans la colonie avant les troubles révolutionnaires, restait-il intact, inchangé malgré les bouleversements de 1791 à 1801 ? Ou serait-ce la fin du régime de la grande propriété et l'essor de celui de la petite propriété ?

En tout cas, nous avons retenu que les luttes qui ont débuté à Saint-Domingue au lendemain des années 1790, notamment à partir de 1791, par l'affranchissement général des esclaves a opéré un ensemble de changements dans les régimes fonciers de la colonie. Les dynamiques ayant eu cours dans cette période rendent compte d'un besoin de changement en profondeur des régimes fonciers. En effet, le changement de statut foncier est lié aux anciens esclaves qui étaient « des biens » et dont l'article 44 du code faisait état comme des biens meuble de leur maitre blanc. Ces esclaves qui n'avaient aucun droit, se trouvent en droit d'espérer à devenir propriétaire foncier, et réclament ce bien en devenant libres. En d'autres termes, deux changements se sont opérés chez les anciens esclaves au cours de la période allant de 1791 à 1803. D'une part, ils ont changé de statut social, passant d'esclave à la libre, et d'autre part, et revendiquent le statut économique par un accès à la terre.

L'analyse qui précède nous amène à comprendre que l'ancien régime foncier de la grande propriété n'est pas resté intact, il a, au contraire, subi beaucoup de modifications. Si nous ne pouvons pas conclure sur l'idée d'un passage clair de la grande propriété à la petite propriété foncière, nous pouvons quand même évoquer l'idée d'une cohabitation de ces deux régimes fonciers à Saint-Domingue à la veille de 1804. Cette mixité s'explique par le fait que les grandes propriétés n'ont pas totalement disparu sous le poids des revendications et des stratégies développées par les nouveaux libres. Mais certaines grandes propriétés antérieures à 1791, ont été morcelées pour devenir des petites propriétés entre les mains des nouveaux libres qui s'y sont installés pour en assurer une mise en valeur.

3.1.3.2- Les transferts de droits fonciers douteux à la fin de colonisation française de Saint-Domingue

La période révolutionnaire a été également marquée par ce que nous pouvons qualifier de transferts de droits fonciers douteux. Au cours de la guerre de l'indépendance d'Haïti (1802-1804), des colons propriétaires ont décidé de fuir temporairement la colonie afin de se réfugier en France ou dans les colonies françaises avoisinantes (Martinique, Guadeloupe, Guyane etc.) par crainte des indigènes. En partant, certains d'entre eux ont simulé des ventes de leurs propriétés à des hommes de couleur qui résidaient dans la colonie. D'autres ont simulé des liens de parenté avec certains affranchis en se faisant passer pour leurs géniteurs, afin de leur faire jouer le rôle d'héritiers dans la colonie de Saint-Domingue. Ces propriétaires français avaient,

en fait, l'intention de récupérer leurs biens une fois que les tensions seraient retombées. Mais contrairement à leur espoir, la guerre s'est terminée par l'indépendance d'Haïti. Ainsi, les hommes de couleur se sont retrouvés propriétaires des biens qu'ils n'ont pas véritablement acquis et dont les vrais propriétaires se sont trouvés contraints à rester en France. Conscient de ce stratagème, le Gouverneur-général à vie d'Haïti, Jean-Jacques Dessalines, a pris l'ordonnance suivante : « *Les ventes ou donations tant meubles qu'immeubles faites par les émigrés en faveur des personnes résidentes dans l'ile sont annulées, mais, bien entendu, autant qu'elles aient été faites après la prise d'armes des armées indigènes pour chasser les français d'Haïti*» (Madiou, Op. Cit., tome 3). Cette ordonnance de Dessalines a été un coup dur pour les anciens affranchis qui s'attendaient à jouir des biens acquis dans les conditions décrites précédemment. Ils se sont donc vus dépossédés de ces biens au profit de l'Etat haïtien (Saint-Victor, 2006). Il nous faut souligner que cette action politique a été l'un des facteurs déterminants de l'assassinat de l'Empereur Jean-Jacques Dessalines

3.2- La guerre de l'indépendance : une lutte pour l'accès à la propriété foncière individuelle

La guerre de l'indépendance d'Haïti a lieu de 1802 à 1804, entre l'armée expéditionnaire française commandée respectivement par le Général Leclerc et Rochambeau, d'une part et l'armée indigène formée par les nouveaux libres et les hauts gradés anciens libres dont les plus illustres sont Jean-Jacques Dessalines, Henri Christophe et Alexandre Pétion entre autres. Cette guerre dont les deux causes généralement mises en avant sont le besoin de la consolidation de la liberté acquise depuis 1793, et la nécessité de faire échec au colonialisme européen ; semble avoir été une guerre pour la conquête de la terre. Le fait d'éliminer les anciens propriétaires français et de proclamer l'indépendance d'Haïti donne aux haïtiens plein et entier droit de disposer de toutes les ressources et des richesses du pays. L'indépendance d'Haïti a été acquise dans un contexte difficile et par des stratégies incendiaires. Le slogan ‘*'koupé tèt boulé kay*[48]'' lancé par Jean-Jacques Dessalines pour triompher de l'armée française a littéralement détruit toutes les richesses du pays. Cela fait que, au lendemain de l'indépendance, tout ce qui restait comme ressource économique c'était la terre.

[48] L'expression ''Koupe tèt, boule kay'' se traduit couramment en français: « *trancher la tête des français et incendier leurs maisons* ». C'était dans la perspective de décourager les anciens colons propriétaire de quitter la colonie. Ce qui faciliterait les nouveaux dans leur marche vers l'indépendance.

3.2.1- Les problèmes posés par la question de la terre au lendemain de l'indépendance d'Haïti

Dès la naissance d'Haïti, au début du 19e siècle, le problème du régime foncier se posait dans toute son acuité. Il y avait, en effet, deux grandes tendances qui s'y opposaient. D'une part, les masses des nouveaux libres[49]ont opté pour la petite propriété. C'est-à-dire le morcellement des domaines afin de permettre à chaque petit cultivateur et petit soldat à possède son lopin de terre. La deuxième tendance optait pour la grande propriété : c'était la revendication des privilégiés anciens libres[50]. La grande propriété serait en leur faveur car ils seraient les premiers à pouvoir bénéficier de cette politique. Ils sont, croient-ils, mieux positionnés pour en jouir. Comment Jean Jacques Dessalines, le premier chef d'Etat de la République d'Haïti, va-t-il procéder pour relever ce paradoxe ? Doit-il opter pour la grande propriété et favoriser les privilégiés anciens libres au détriment des nouveaux libres qui aspirent ardemment à être propriétaires terriens ? Ou doit-il aller dans l'autre sens, c'est-à-dire opérer des distributions foncières au profit des petits cultivateurs et petits soldats ? Et est-ce que les successeurs immédiats de l'Empereur Jacques 1er vont poursuivre le choix du système foncier de Dessalines ? Sinon, quels choix seront-ils amenés à matière de système foncier ?

3.2.2- La grande propriété : le choix de régime foncier de Dessalines

Dans une telle situation, Dessalines doit faire preuve de grand visionnaire et de la capacité de dépassement pour se mettre à la hauteur de sa tâche. Il sera enfin porté à prioriser le régime de la grande propriété pour tenter de contenir les grands enjeux sociaux et commerciaux de l'après l'indépendance. En effet, de 1802 à 1804, les cruautés qui ont eu lieu ont poussé les blancs (notamment les familles des colons planteurs) à fuir la colonie vers la France, et les iles de la Caraïbe (Etats-Unis également). Avant de partir de Saint-Domingue. L'objectif derrière tout cela était de pouvoir reprendre facilement leurs biens, une fois qu'ils seraient de retour dans la colonie quand les troubles auraient été calmés.

Cependant, cela ne s'est pas passé comme prévu. Les luttes ont conduit à l'indépendance : les anciens propriétaires blancs ayant laissé la colonie n'ont pas pu y revenir et ceux qui y étaient restés ont été mis à mort au lendemain de l'indépendance. D'où, beaucoup de propriétés foncières sont actuellement devenues vacantes. Elles viennent à constituer ce que l'on appelle les biens sans maitre. Ainsi, les hommes de couleur anciens libres se mettaient en position de

[49] L'expression '' nouveaux libres'' renvoie aux anciens esclaves de Saint-Domingue. Ces esclaves ont été affranchis à partir d'aout 1794, par le général Sonthonax.

[50]Les ''privilégiés anciens libres'' étaient d'anciens affranchis qui vivaient dans la colonie avant la révolution de Saint-Domingue.

revendiquer et récupérer les vastes biens des anciens colons planteurs. Jean Jacques Dessalines s'est farouchement opposé à cette velléité des anciens libres. Contre toutes ces tentatives ambitieuses, il a pris un ensemble de mesures drastiques pour faire entrer toutes les propriétés des anciens colons planteurs dans les domaines de l'Etat haïtien.

Ainsi, nous rapporte Moral (Moral Op. Cit., p. 29), le 7 février 1804, Dessalines a pris un arrêté qui annule toutes les ventes ou donations passées, soit de meubles, soit d'immeubles, faites par des personnes émigrées en faveur de celles restées dans le pays… depuis la prise la prise d'arme de l'armée indigène. Plus tard, soit le 24 juillet 805, il a pris cette fois un décret. Celui-ci porta sur la vérification générale des titres de propriété. En dernier lieu, Dessalines prit un autre décret en date du 1er septembre 1806. Celui-ci concerna la validité de tous les actes de cession de propriété. Ces différents arrêtés et décrets ont permis à Dessalines de nationaliser tous les biens vacants ou toutes les terres et les maisons dont les actes de propriétés des occupants ou des prétendus propriétaires n'ont pas été authentiques. Tous les biens qui avaient appartenu aux colons étaient devenus domaines nationaux (Madiou, Tome 2, p. 203). Ainsi, l'Etat haïtien est l'unique ou sinon le principal propriétaire foncier du pays.

En effet, un effort d'analyse peut nous permettre de voir que Dessalines a voulu rester dans la même logique de Sonthonax et de Toussaint Louverture en ce qui concerne le choix du régime foncier. Il est évident que Dessalines est partisan du régime de la grande propriété. Les stratégies qu'il a employées pour mettre les anciens libres hors d'état de nuire et entrer prendre le contrôle du domaine foncier du pays témoignent d'une grande intelligence et d'une capacité politique de l'Empereur.

Les formes de distributions agraires utilisées par Dessalines étaient essentiellement l'affermage et très rarement la donation. Il évitait la vente à tout prix. L'Etat ne vendait pas la terre, l'administration les affermait au plus offrant. Cependant, le gouverneur-général en donnait quelquefois verbalement la jouissance à ses favoris (Madiou, Op. Cit.). Mais, il nous faut remarquer qu'il n´était pas donné à tout le monde de devenir fermier de l'Etat haïtien. L'auteur nous rapporte, à la page 205 de son livre que c'était les hauts gradés, les membres de l'administration publique et de l'armée qui jouissaient de ces privilèges. Presque toutes les grandes habitations étaient affermées aux généraux, aux colonels, aux hauts fonctionnaires civils. Le prix des fermages était dans les caisses du directeur des domaines de chaque département.

Cette gouvernance foncière de Dessalines avait déplu aux anciens libres, aux hommes de couleur, aux généraux nouveaux libres. Quoique bénéficiaires des distributions agraires de l'empereur, ils restaient insatisfaits des mesures de restriction basées sur la confiscation et de

nationalisation imposées et des modalités de distribution employées par Dessalines. Du reste, lorsque Dessalines ordonne d'examiner les titres de propriété et de rejeter ceux qui s'avèrent illégitimes, l'opposition se soulève contre lui dans le Sud (Moral, Op. cit., p. 29). L'insurrection partit du Sud, sous le leadership de Gérin [51]et rejointe par Alexandre Pétion, deux jours plus tard, dans l'Ouest, notamment à Port-au-Prince, aboutit à abattre Jean Jacques Dessalines dans un piège, le 17 octobre 1806.

3.2.3- Un régime foncier diversifié : résultat d'un schisme politique, de 1807 à 1820

Les conditions de la succession de Dessalines n'ont pas été définies ni par la constitution de 1805[52], ni par le chef d'Etat lui-même. D'autant qu'il a été assassiné sans qu'i n'ait eu le temps de préparer sa succession. La disparition physique de Jean Jacques Dessalines a donné lieu des luttes acharnées au sein de ses anciens collaborateurs pour combler le vide institutionnel. Ces luttes ont atteint leur paroxysme avec la bataille de Sibert, entre le 31 décembre 1806 au 1er janvier 1807, entre les troupes armées de Henri Christophe et d'Alexandre Pétion. Et cette bataille, n'ayant fait ni vainqueur ni vaincu, laissa un flou quant à la succession de Dessalines. En conséquence, le pays finit par être scindé en deux parties : Henri Christophe s'est cantonné dans le Nord et dans l'Artibonite, et Alexandre Pétion dans l'ouest et le Sud.

Les successeurs immédiats de Dessalines ne pourront pas se distinguer à partir d'une politique agraire stable et homogène. Chacun, de son coté, faisait ce qu'il croyait être conforme à sa vision, les enjeux en présence et en fonction de la période en question.

Henri Christophe, devenu Henri 1er après son sacre en tant que roi, a choisi volontiers de s'inscrire dans la lignée de Sonthonax et de Toussaint Louverture, basée sur le régime de la grande propriété. Il a procédé comme Dessalines et confisque toutes les terres de son royaume. Les grands domaines des anciens colons planteurs, restés jusque-là sans maître, ont été mis à disposition de l'Etat du Nord. Les modes de distribution agraire étaient surtout l'affermage et la vente. En effet, les grandes habitations coloniales ont été reconstituées sous la direction de quelques grands feudataires, dignitaires du Royaume (Moral, Op. Cit., p. 31). Et, l'intendant particulier des finances dut surveiller spécialement la rentrée des revenus du gouvernement, la vente des habitations, des maisons, des guildves, salines et autres biens de l'Etat, l'affermage

[51] De son nom complet, Etienne Gérin, il est retenu comme l'auteur intellectuel principal du complot ayant conduit à l'assassinat de Jean Jacques Dessalines, le 17 octobre 1806, au Pont Larnage, devenu Pont-Rouge aujourd'hui

[52] Il s'agit de la constitution impériale du mai 1805.

des biens restés invendus, le versement du produit des ventes et fermes desdits biens (Madiou, Op. Cit., p. 205).

Au cours de cette période (1807-1820), voire même depuis l'empire de Jacques 1er, il sévissait un problème de manque de devise en circulation dans le pays. Ainsi, il était compliqué pour l'administration publique de payer aux fonctionnaires leurs salaires en espèces. Pour y remédier, Henri 1er a pris la loi du 1er mars 1807 pour fixer les appointements de l'état-major et des troupes de toutes armes.

> *« Les officiers du grand état-major général furent ainsi rétribués : lieutenant-général 35 000 livres, par an, maréchal de camp 25 000 livres, brigadier des armées 12 000 livres, colonel 9 000 livres, lieutenant colonel 7 000 livres, capitaine 4 000 livres, lieutenant 3 000 livres, sous-lieutenant 2 200 livres. Ceux de l'infanterie : colonel 8 000 livres, lieutenant-colonel 6 600 […]. D'après cette loi, les appointements des lieutenants généraux étant évalués au revenu de la ferme de deux sucreries, deux caféières et une cotonnerie, à leur choix parmi celle dont il était fermier. Les appointements des maréchaux de camp étaient évalués au produit de la ferme d'une sucrerie, d'une caféière et d'une cotonnerie. Il leur fut alloué trois habitations aux mêmes conditions que les lieutenants généraux […] » (Madiou, Op. Cit., p. 505).*

Nous avons vite compris, ici, que le sol était utilisé comme moyen de versement de salaire aux fonctionnaires. Et il était payé par le don des habitations dont le prix de la ferme équivalait au salaire du fonctionnaire. Néanmoins, il y a lieu de noter que le roi Henri 1er n'a pas totalement conservé le régime de la grande propriété. Il a eu recours, à la fin de son règne, à des distributions agraires renvoyant à la petite propriété. Il a distribué des lots allant de 1 à 20 carreaux de terre au personnel militaire en fonction de leur grade. Le colonel, haut gradé, a reçu 20 carreaux et le petit soldat 5 carreaux. Cela montre que, malgré la volonté et les efforts du roi Henry 1er, il n'a pas pu rester dans la vision de Sonthonax et de Toussaint Louverture. Vers la fin de son règne, voulant fidéliser l'armée, il a opéré une distribution de certaines terres du domaine de l'Etat au profit des membres de l'armée.

Paul Moral (Op. Cit., p.33) arrive jusqu'à penser que le roi Henri 1er avait le projet d'appliquer, à l'intention de l'armée, une formule assez originale, la colonie ''soldat-cultivateur'' constitués des lots jointifs dans une même habitation, celle-ci étant dévolue à une ou deux compagnies. Mais, semblait-il, ces aménagements arrivaient un peu trop tard.

3.3.3- La République de l'Ouest et du Sud d'Haïti

La gouvernance foncière d'Alexandre Pétion n'était pas vraiment différente de celle de son compétiteur, Henri Christophe dans le nord en pratiquant une politique foncière multiforme, à la fois, le régime de la grande propriété celle de la petite propriété. Nous insistons sur le fait que Pétion, au même titre que Toussaint, Dessalines et Christophe, voulait conserver le régime de la grande habitation. Il a donc effectué une répartition des habitations à des fonctionnaires et des haut-gradés de l'armée.

En effet, les officiers supérieurs, les hauts fonctionnaires reçoivent chacun une habitation sucrerière ou caféière, à titre de don national. A titre d'exemple, Borgella a bénéficié d'une habitation de 2 000 carreaux de terre, dans le département du Sud, notamment dans la commune de Cavaillon. En outre, dans le souci de promouvoir la grande propriété, Pétion a passé des instructions formelles. Moral nous dit que ses instructions aux commandants d'arrondissement insistent sur la préservation des grands domaines faisant encore partie des terres du domaine de l'Etat.

Le président Alexandre Pétion aura beau s'efforcer à maintenir de la grande propriété, mais beaucoup d'initiatives personnelles, émanant particulièrement des propriétaires fonciers mêmes mettront à mal le projet du président. Et ce dernier se révélera impuissant à surmonter ces entreprises et parvenir à maintenir le cap sur le régime de la grande propriété. En fait, ce petit tiré du texte Paul Moral pose dans toute son acuité : « *Le débitage des concessions s'organise dès la présidence de Pétion. On voit un concessionnaire de 25 carreaux de terre en vendre une première fois 6 carreaux, une seconde fois 8 ; le premier acheteur négocie immédiatement une partie de son acquisition en trois lots de 5, 3 et 2 carreaux. Un autre concessionnaire de dix carreaux les détaille sur-le-champ en parcelles de un à trois carreaux* » (Moral, Op. Cit., p. 35).

Ce qui précède montre avec clarté que le régime foncier appliqué sous le gouvernement d'Alexandre Pétion était, comme ceux de ses prédécesseurs, mixte. Car elle était basée sur, à la fois sur le régime de la grande propriété avec des distributions de 2 000 à carreaux que celui de la petite propriété allant de 2 à 5 carreaux de terre. Cette conclusion sur les distributions foncières de Pétion semble trop simpliste et linéaire. Il importe, pour comprendre les mesures de la gouvernance foncière de Pétion, d'aller plus en profondeur.

Il nous faut signaler aussi que Pétion n'a pas pu contrôler toutes les transactions foncières qui s'effectuaient sous son administration. Il n'a pas pensé à faire comme Toussaint Louverture qui a formellement pris un décret mettant en garde tous les notaires de la colonie de ne pas passer

des actes de vente foncière inférieurs à 25 carreaux de terre. Cette mesure était prise dans le but de contrôler les transactions foncières. Mais le gouvernement de Pétion n'a pas légiféré dans ce sens. Les citoyens étaient donc libres d'effectuer leurs transactions foncières sans restriction imposée aux notaires œuvrant dans le pays. Enfin, la puissance publique n'est pas l'unique acteur qu'il faut voir dans la question de la grande ou de la petite propriété. Les citoyens (vendeurs ou acquéreurs) ont aussi un rôle non négligeable dans cette question.

3.4- Un régime foncier mitigé à la fin de la scission?

Sous le gouvernement de Jean Pierre Boyer[53], ce sont les mêmes pratiques qu'on a retrouvées : les distributions agraires s'effectuent partout dans le département de l'Ouest sans tenir de la question du régime foncier (grande ou petite propriété). Les petits comme les grands propriétaires, se débarrassent facilement de leur propriété en les mettant en vente et leurs biens. Ces pratiques ont eu pour effet de faciliter le changement de propriétés sur le sol de Port-au-Prince. L'émergence de la petite propriété, continuait son chemin.

Nous avons relevé, à partir du texte de Moral, toute une panoplie de distributions dans certaines zones avoisinantes Port-au-Prince. Par exemple, après la fin de la scission, une propriété de 5 carreaux était vendue sur l'habitation de Kenscoff. Le vendeur de cette propriété l'a obtenue grâce à la générosité du feu président Pétion. Cette habitation se trouvait dans l'arrondissement de Port-au-Prince. Toujours, entre les années 1820 et 1830, on peut citer l'exemple d'une propriété de 10 carreaux de terre, sur l'habitation de Célimène, dans la commune de Croix-des-Bouquet, ainsi cédée et bien d'autres exemples.

Comme annoncé précédemment, beaucoup de grandes propriétés sont également passées aux mains de nouveaux acquéreurs. En effet, une sucrerie de 120 carreaux restée sans maitre pendant longtemps, a été mise en vente par le président Boyer. Cette sucrerie se trouvait localisée dans la zone des Varreux. L'habitation Doneau, ayant une superficie de 365 carreaux, localisée dans la commune de Petit Goâve, . comme une autre habitation contenant 40 000 pieds de café ont également étaient mises en vente. La liquidation des domaines de l'Etat était tellement courant, nous renseigne Moral, des propriétés entières ou des parties d'habitations étaient mises en loterie (Moral, Op. Cit., p. 35).

Mais il se posait un problème non négligeable pour la période : la valeur monétaire des terres était très faible. Parce que, dans la Plaine de Cul-de-Sac, un carreau de terre se vendait

[53] Jean Pierre Boyer fut le président de la République d'Haiti de 1818 à 1843.

couramment à 20 gourdes (Moral, Op. Cit., p. 35) et le prix de la ferme par carreau était encore plus dérisoire : 3 gourdes par carreau (Moral, Op. Cit., p. 70).

Cette vague de mise en vente de grandes habitations et de vastes superficies de terrains relevant du domaine privé de l'Etat, et à des prix insignifiants même pour la période, a eu pour effet immédiat de faciliter l'accès à la propriété foncière aux petits cultivateurs. Vers les années 1820, beaucoup de cultivateurs ont déjà pu acquérir de petites propriétés par leur épargne (Moral, Op. Cit., p. 36). Ainsi, on assiste progressivement à un glissement dans la tenure foncière dans le pays, naguère caractérisée par la grande propriété, dépendant du domaine collectif, vers une tenure individuelle calquée sur la petite propriété. A ce moment, les autres modalités d'accès au sol (l'affermage, le métayage…) n'intéressent pas le paysan souhaitant devenir propriétaire du sol qu'il occupe.

Un autre procédé assez original a été analysé par Paul Moral comme ayant permis aux paysans de devenir propriétaires de vastes terrains sans investir un centime de leur poche. Il s'agit de la prescription acquisitive (un mécanisme qui sera annulé sous Saget, en 1864). En effet, face au manque d'intérêt croissant du paysan de prendre des contrats et de les respecter dans le cadre de la mise en valeur des terres, et vue le désir des grands propriétaires et des fermiers (les domaniers) d'habiter en milieu urbain, abandonnant progressivement leurs propriétés rurales , ces terres finissent par être occupées et mises en valeur clandestinement. Passée une période plus ou moins importante, les occupants réclament leurs droits de propriété sur ces terres par prescription. En effet, la loi haïtienne distingue deux types de prescription : la petite prescription et la grande prescription. La première s'obtient après une période de 10 ans et la deuxième sur une période de 20 ans.

De toutes manières, ces différentes stratégies d'accès au sol ont permis aux familles et habitants concernés de se hisser à un échelon important de leur vie, de leur existence en tant que personne et en tant qu'Haïtien. En effet, le fait de posséder un terrain (de petite, moyenne ou grande superficie) est, en général, perçu comme un critère de réussite pour la personne en question. Allant dans ce même sens, Paul Moral affirme que la propriété du paysan lui permet de sortir de l'anonymat.

Parallèlement, l'administration publique, sous Jean Pierre Boyer, a pris un ensemble de mesures pour limiter, voire même enrayer les occupations foncières irrégulières. Le 1er mai 1826, une loi a été promulguée pour abroger tous les actes antérieurs passés et ayant accordé des dons nationaux à titre civil ou militaire. L'Etat exigeait que tous les biens fonciers abandonnés par leurs propriétaires doivent être saisis par l'Etat pour être offerts à des citoyens laborieux et capables de les mettre dignement en valeur. La puissance publique s'est donc montrée

déterminée à couper court à toutes formes d'occupations illégales des terres relevant du domaine privé de l'Etat. Nous extrayons de Paul Moral ce passage très menaçant à l' endroit des occupants illégaux : « *Les personnes qui, dans divers communes de la Républiques, occupent sans titre des emplacements et terrains appartenant à l'Etat, comme faisant partie de son domaine ou de la fabrique de l'industrie, tels qu'habitations, portions ou restes d'habitations rurales sont prévenues pour la dernière fois qu'un délai d'un mois, à partir du jour ou le présent avis sera parvenu dans chaque arrondissement, leur est définitivement accordé pour se munir dans chaque administration de baux à ferme, ou pour faire 'acquisition de ces terrains par eux occupés, faute de quoi, l'administration fera droit aux demandes de n'importe qui voudra les affermer et les acheter* » (Moral, Op. Cit., p. 41).

De cet extrait, nous déduisons deux éléments importants. Le premier élément est que les pratiques d'occupations illégales des propriétés foncières ne datent pas d'aujourd'hui. Ces pratiques semblent être aussi anciennes que l'indépendance du pays, voire même antérieures. Car, ces pratiques étaient déjà dans le pays dès le lendemain de l'indépendance. L'on se rappelle que beaucoup d'anciens libres, ayant voulu garder les terres qu'ils prétextaient avoir héritées de leurs soi-disant parents blancs, ont créé de faux titres de propriété. Ceci, dans le but de pouvoir se justifier devant Dessalines ou de ses agents dans la vérification des titres de propriété. Donc, on a vu ces pratiques ressurgir dans le pays au milieu de la première moitié du XIXème siècle. Par ailleurs, deuxième élément intéressant est la réaction des autorités dirigeantes réagir vigoureusement.

3.4.2- La petite propriété : une caractéristique marquante de la deuxième moitié du 19ème siècle

« La propriété de la terre constitue depuis, au moins, le Moyen Age, une source de prestige et de richesse par les différentes catégories sociales » (Leguay, 1989). Une telle considération vaut tant pour les sociétés occidentales que pour le reste du monde. Par ailleurs, selon la société et le contexte, la propriété collective du sol est souvent opposée à la propriété foncière individuelle. Et selon le type de société et de contexte, les gouvernant ou les dominants priorisent généralement le régime de la propriété collective ou le régime de la grande propriété au détriment de la propriété individuelle ou de la petite propreté qui est l'apanage des catégories sociales dominées. Celles-ci préfèrent la propriété individuelle car ce type de propriété est davantage une puissance […] (Coriat, 1995). Reprenant une partie des idées du philosophe

anglais John Locke, le juriste Jean-Baptiste Denisart a écrit : « La propriété personnelle est le seul droit primitif et la seule loi primordiale dont émanent les autres lois» (Gry, 2017)[54].

La deuxième moitié du 19ème siècle est un moment fort dans la transformation de la tenure foncière en Haïti. En fait, la période allant de 1848 à 1905, est marquée par le passage de la grande à la petite propriété foncière. Havey cité par Moral (Moral, Ibid), a affirmé, à partir d'un recensement réalisé en 1839, que pour la période allant de 1804 à 1840, 50 000 carreaux ont été distribuées (Moral, Op. Cit. p.45). Le tableau ci-dessous nous en donne une idée claire :

Tableau 3 : Evolution du nombre de propriétaires fonciers de 1789 à 1840

Commune	1789	1840
Aquin	303	3 000
Cayes	302	5 000
Croix-des-Bouquets	137	1200
Limbé	617	3 500

Selon les données tirées de Paul Moral (1978)

3.4.3- L'accès au sol au cours de la deuxième moitié du XIXème : entre clientélisme politique et rigueur administrative

Les modes d'accès au sol n'ont pas vraiment évolué au cours de la deuxième moitié du dix-neuvième siècle dans les villes d'Haïti. Cette question était surtout réglée par l'influence des hommes politiques au pouvoir ou de la conjoncture et des enjeux en présence. En effet, au lendemain de 1848, les distributions de terres persistent, elles prennent de plus en plus l'allure de récompenses politiques, en se déguisant par fois en contrat de vente «à des prix modérés» (Moral, Op. Cit. p. 50). Et, à partir de ce moment, c'est une vague de ventes et de concessions foncières qu'on observe sur les terres du domaine privé de l'Etat et à travers les grandes villes et certaines iles d'Haïti. Une loi promulguée le 18 octobre 1860 a mis en vente, au profit des militaires ayant plus de vingt années de service et plus, les parties d'habitation non cultivées qui ont été saisies sur l'ex-empereur Soulouque ; à l'issue des troubles de 1867-1869, la loi du 8 juillet 1870 porte récompense nationale en terre ou en argent à ceux qui se sont distingués

[54] C'est un élément-clé de la séance réalisée le 6 janvier 2017 par Yves Gry.

dans la lutte contre Sylvain Salnave ; au début de l'année 1883, une autre loi met en vente des terres de l'Etat, à la suite de la victoire remportée par le gouvernement de Lysius Salomon sur l'insurrection libérale de Miragoane (Moral, Ibid.). Ces pratiques prouvent que l'Etat haïtien a utilisé son domaine comme moyen de rétribution de ses clientèles (Comité technique Foncier et développement, 2010).

En termes clairs, nous nous rendons compte que, à quelques exceptions près, la tendance et la logique ayant été à la base des distributions foncières du début du XIXème siècle. Car, à vouloir reprendre le propos de Suzy Castor qui fait remarquer que « la distribution de grandes propriétés aux autorités se multipliera au lendemain de l'indépendance ; et que l'appropriation des terres par une couche de propriétaires-généraux ou propriétaires-politiciens, d'avantage occupés à contrôler l'appareil d'Etat […] » (Castor, Op. Cit. p. 38). Et Jean Jacques Dessalines, Alexandre Pétion et Henry Christophe, au début du siècle ont adopté ces pratiques de distribution des terres et pour les mêmes raisons. L'un des éléments de différence entre ces deux périodes reste que, entre 1807 et 1820, certains chefs d'Etat comme Pétion ont effectué des distributions de terres en guise de rémunération de salaire aux employés de la fonction publique, afin de pallier au manque de devises qui sévissait dans le pays pour la période.

Nous remarquons et insistons sur le fait que ces formes de distributions foncières ont permis l'accès au sol aux bénéficiaires concernés. En fait, quel que soit le moment auquel l'on procède à des distributions foncières, cela crée nécessairement la dynamique d'accès au sol. Toutefois, ces dernières distributions ayant été opérées par les successeurs de Faustin Soulouque et Sylvain Salnave ont un double impact sur la société d'alors : c'était à la fois des dépossessions et des mises en possession. Cela s'explique par le fait qu'on a mis en vente, pour récompenser des partisans politiques, des terres qui étaient déjà entre les mains d'autres propriétaires. Ce que Paul Moral traduit très bien par cette idée : « La récompense nationale se traduit le plus souvent par la dépossession des domaniers de l'opposition» (Moral, Op. Cit. p. 50).

Une autre forme de récompense politique réside dans les contrats passés entre l'Etat haïtien et des particuliers. Ces formes de contrats pourraient très bien illustrer ce que, en général, l'on a qualifié sous l'administration de Pétion « le laisser faire ou le laisser grennen[55]». En effet, l'Etat haïtien, représenté dès lors par le président Salomon, a passé des baux à ferme sur de très grandes étendues de terre et sur de longues durées, a des particuliers qu'il tenait à récompenser. Ces transactions portaient essentiellement sur quatre iles adjacentes à Haïti. Il s'agit de l'île à Vache, l'Ile de la Gonâve, l'Ile de la Tortue et les Iles Cayemites. Et ces baux à ferme

[55] Cela traduit l'état de désordre au plus haut niveau avec la complicité passive ou active de la part des autorités ; alors que ces dernières sont supposées faire régner l'ordre.

s'étendaient sur des durées allant de 10 à 60 ans. La seule Ile de la Tortue a été l'objet de quatre contrats successifs en : 1862, 1875, 1892 et 1899. Ces contrats étaient signés avec d'anciens employés de la fonction publique comme des ex-ministres. Ces vastes terrains ont été affermés pour la production et l'exportation de deux produits notamment : le café et le bois (Moral, Ibid.). Au cours de la même année, sous prétexte de vouloir revaloriser la grande exploitation, l'on a utilisé une formule : celle de la concession conditionnelle, rendue opérationnelle à partir de la loi du 26 février 1883. En effet, cette formule était déjà en application sous le gouvernement de Jean-Pierre Boyer (1820-1843). Ici, on ne va considérer que les articles les plus importants dans le cadre de cette recherche, notamment, les articles 1 et 5. En effet, le texte de lois, dans ses différents articles se lit comme suit :

Article 1er :« *Tout citoyen qui s'engage à cultiver les denrées suivantes : café, canne a sure, cacao, coton, tabac, indigo, ramie et tous autres produits d'exportation, aura droit à une mise en possession de trois à cinq carreaux de terre du domaine public, après une demande adressée au secrétaire d'Etat de l'Agriculture, qui y donnera suite, e terrain ayant été arpenté au frais du soumissionnaire*» ;

Article 5 : «*Les usines fondées pour la préparation desdites denrées, les sociétés anonymes par actions, montées pour l'exploitation en grand du domaine public, jouiront, en tant que personnes morales, du privilège de naturalité*».

Il est, par ailleurs, prévu d'annuler la concession si les délais impartis à la mise en valeur de ces terres aient expirés sans aucune action de la part du soumissionnaire. En effet, dans l'idée de ce projet était la facilitation de l'accès au sol à bon nombres de citoyens, chefs de famille etc. la réaction du grand public était en deçà des attentes.

3.4.4- L'accès au sol à des compagnies pour des projets développement économique mitigés

La ''volonté'' de l'Etat de relancer l'économie du pays par la mise en valeur des terres agricoles, le commerce étranger par l'exportation et l'implantation d'industries, a occasionné l'occupation de toute une série de terrains à travers certaines grandes villes du pays, au cours de la deuxième moitié du XIXème siècle. Cette volonté d'industrialisation était si forte, qu'on parlait même « du mythe industriel » (Moral, Op. Cit. p. 52). Dans cette perspective, un nombre important d'entreprises a été implanté à travers les différentes grandes villes du pays. La majorité de ces entreprises, plutôt, commerciales étaient d'appartenance étrangère. L'on sait que les négociants et consignataires étrangers, notamment, les anglais, les allemands etc. s'étaient déjà installés dans le commerce extérieur d'Haïti ; les levantins allaient arriver peu après.

Dès l'année 1849, « la Compagnie agricole », c'est une société anonyme, avec le soutien du président Faustin Soulouque, s'était installée sur l'habitation de Drouillard, une habitation très proche de la capitale. Elle devait exploiter non seulement cette habitation, mais aussi d'autres habitations de la plaine de Cul-de-Sac ; ladite compagnie était même autorisée à continuer l'acquisition soit par achat ou par fermage, d'autres terrains ou habitations de son choix. Elle œuvrait dans la production du sucre par la transformation de la canne qu'elle achetait sur pieds des paysans cultivateurs ou de petits exploitants. Mais, aux dires de Paul Moral, cette entreprise n'a pas vraiment connu de succès. Plus tard, soit en 1882, le gouvernement de l'époque a signé un nouveau contrat pour l'établissement d'une centrale sucrière, encore une fois, dans la plaine du Cul-de-Sac. Cette initiative, elle non plus, pour des raisons que Moral n'a pas pu étayer, a dû échouer. Au cours de l'année 1883, une autre compagnie d'origine française dénommée « La Compagnie des Usines Centrales »a installé, pendant quarante ans, des usines sucrières dans diverses parties d'Haïti.

Ces différents projets privilégient une installation proche de la capitale, si on considère l'habitation Drouillard ou la plaine de Cul-de-Sac. L'idée essentielle pour laquelle les espaces proches des villes étaient privilégiées pour la production des biens se trouvait dans la facilité de leur évacuation dans les ports pour desservir le commerce international. Un fait est certain, ces différents projets n'ont pas réussis et nous n'avons aucun détail sur les raisons de leur échec. Les documents sont muets sur la fin de ces société, de même d'ailleurs que sur celui de l'Ecole modèle d'Agriculture, fondée en 1895 pour recevoir un élève par commune, sous la direction d'un personnel étranger (Moral, Op. Cit. p. 53). Parallèlement, il se pose la question sur la tenure foncière de ces terres offertes à ces différentes compagnies et institutions dont les projets ont échoués. Ces terres, sont-elles restées la propriété de ces compagnies auxquelles elles ont été offertes ?

3.5- La politique foncière de la 2e moitié du XIXe siècle : une double rupture, la manifestation d'une rigueur administrative

L'analyse faite de la littérature relative à la politique foncière du dix-neuvième siècle a tendance à montrer un Etat complaisant effectuant des distributions de terres sous des formes diverses : des dons, des concessions, de l'affermage, la vente etc. On constate même, avec Paul Moral, que certains anciens petits cultivateurs s'installent, par la libre prise subtile, sur des propriétés des fermiers publics ou celles des domaniers. Apres y être restés quelques temps, ces cultivateurs sont devenus progressivement propriétaires de fait des terres qu'ils ont occupées.

Cette pratique était assez courante au cours de la première moitié du XIXème siècle et l'Etat haïtien semble n'en avoir cure.

Cependant, un changement important s'est opéré non seulement, dans les modes d'accès au sol mais aussi, dans les formes de gestion du sol, au cours des années 1860. En effet, selon l'article 4 de la loi du 29 octobre 1864, prise sous le gouvernement de Fabre Nicolas Geffrard, l'Etat haïtien supprime la possibilité de la prescription contre l'Etat (Cahiers du foncier du CIAT, 2014, p. 26). Dans l'esprit de cette disposition, il sous-tend que si l'exploitant ou habitant qui n'est pas en mesure de présenter un titre de propriété, il ne peut pas voir sa possession reconnue et régularisée quels que soient : la durée de l'occupation ; les investissements consentis et quand bien même il bénéficierait de baux à ferme délivrés par l'Etat et payés régulièrement (Comité technique Foncier et développement, 2010). A partir de la publication de cette loi, aucun citoyen ne peut prétendre devenir propriétaire foncier à durée illimitée sur les domaines privés de l'Etat. Cette loi est donc confirmée par divers autres textes dont celui de 1877, et plus tard, en 1927, et sous le gouvernement de François Duvalier en 1964.

Si l'on considère la prescription comme une stratégie d'accès au sol urbain ou rural, ce procédé a bien fonctionné jusqu'à son élimination par les législations successives. Ces lois tendent à faire de l'Etat haïtien le plus grand propriétaire foncier du pays, dans la mesure où elles veulent garder intact son domaine. Nous pensons même que cette formule a ceci de liberticide dans le sens qu'elle prévoit d'empêcher les citoyens, chefs de famille de tout espoir d'accéder au bien foncier. Les lois vont plus loin que les mesures foncières prônées en leur temps par Sonthonax et Toussaint Louverture hostiles à la fragmentation des grandes propriétés. Mais selon Castor, Op. Cit. p. 17

> *Mais dans le cas de loi du 29 octobre 1864, il y a un paradoxe de taille. Car, pendant que l'Etat effectuait et continuait à effectuer des distributions de terres sous diverses (vente, concession, don etc.), il a pris une loi interdisant la prescription des terres domaniales. Cela montre que l'Etat ne favorise pas l'accès à la propriété privée du sol, dans le but d'éviter le morcellement des domaines et de grader e régime de la grande propriété. L'on se demande si l'Etat avait l'intention de prioriser la force collective de a propriété. Face à une telle possibilité, nous devons noter avec le CIAT (Op. Cit. 8) admettre qu'il n'a jamais existé de forme de propriété collective en Haï*ti.

Par ailleurs, un autre texte de lois, publié sous l'occupation américaine, notamment, le 26 juillet 1927, a porté un autre coup de massue aux citoyens haïtiens, propriétaires fonciers. Parce cette

loi, l'Etat a prévu, au-delà de l'imprescriptibilité [56], la possibilité de prescrire contre les privés. En un mot, la puissance publique prévoit de récupérer des terres privées et de les intégrer dans le domaine privé de l'Etat. CIAT (Op. Cit.) explique très clairement comment l'Etat y procède. En effet, rapporte ce document, la stratégie prévue par la loi en question est la dénonciation. En effet, le ''dénonciateur'' fait sa déclaration au Bureau des Contributions de sa juridiction et ce dernier fait paraitre un avis dans le journal officiel, Le Moniteur. Trois mois la parution de l'avis, ajoute cette institution, le dénonciateur peut réclamer et obtenir la jouissance de la terre dénoncée à titre de fermier de l'Etat. Et, pour terminer, le CIAT explique que, si après dix ans, aucune action n'est intentée en justice, cette terre deviendra la propriété de l'Etat haïtien.

3.6- L'occupation américaine, un paradoxe foncier: entre expropriation massive et appropriation foncière scandaleuse

Notre recherche porte, certes, sur les modes d'accès au sol ; c'est-à-dire les stratégies et les mécanismes mis en place par les intéressés, les potentiels propriétaires pour accéder au sol urbain. Néanmoins, nous ne sommes nullement insensible au phénomène inverse, nous voulons parler ici du fait de la dépossession foncière dont une population (ou une partie de cette population) peut être victime. Ce constat, nous l'avons fait avec l'occupation américaine d'Haiti, de 1915 à 1934. Cette occupation était donc l'occasion pour le capitalisme américain de pénétrer le pays et du coup de déposséder les masses de citoyens haïtiens suite à leur expropriation. En effet, profitant du laxisme et surtout de la complicité agissante de l'Etat haïtien, les grandes entreprises américaines ont procédé à l'expropriation brutale et violente de bons nombres de citoyens haïtiens de leurs biens fonciers, ce dans le seul but de se les approprier afin d'accumuler des capitaux scandaleux dans un temps record.

Nous précisons, par avance, que les données fournies par ce texte concernent essentiellement les milieux paysans. Et nous avons fait ce choix parce qu'il nous permettra d'expliquer, par la suite l'implication de ce phénomène sur la croissance urbaine des principales villes du pays, notamment, la capitale.

En effet, un nombre incalculable de paysans ont été expulsés de leurs propres biens. Ces vagues de dépossessions ont atteint des chiffres énormes. En fait, plus de 30 000 hectares de terre ont

[56] Ce vocable est utilisé par le CIAT, dans ses Cahiers du Foncier, 2014, p. 26. Par-là, il désigne l'impossibilité pour le citoyen quelconque, de prescrire les biens de l'Etat.

été acaparés par les compagnies agricoles américaines pour cultiver les denrées exportables (Péan in AlterPresse, 2015)[57]. Une telle situation a eu comme conséquence immédiate l'emigration de 300 000 paysans vers la République Dominicaine et Cuba où ils vont etre employés comme coupeurs de canne (Ibi.). Par ailleurs, les compagnies qui ont bénéficié de ces expulsions, de ces expropriations sont des entreprises américaines, comme dans les exemples cités par Castor : les concessionnaires suivantes : Haytian Fruit Co. ; Société des Plantations de Saint-Marc ; Haytian Filer Corporation ; Plantation Company of Hayti ; Verrettes Plantations Corporation ; Société de Terre-Neuve ; concession de l'île de la Gonâve ; Haytian American Development Co. ; American Dywood Co. ; Compagnie de l'Attalaye (Castor, Op.Cit, p. 98).

Ces expropriations massives ont été entreprises par le parlement haïtien pour permettre aux capitaux américains de s'installer dans le pays. En quinze ans, c'est-à-dire, de 1915 à 1930, au moins trente-trois mesures législatives furent adoptées au profit des entreprises américaines. En effet, par la loi du 22 décembre 1922, le gouvernement autorisait l'affermage des terres de l'État pour une période de 9 à 30 ans, renouvelable aux personnes ou compagnies qui auraient fait la preuve de leur capacité financière (castor, Op. Cit. p. 95). D'autres lois ont été prises dans le même sens. En effet, deux ans plus tard, soit le 20 février 1924, l'Etat a promulgué une loi pour autoriser l'affermage des terres vacantes et la vente de propriétés de l'État. A partir d'autres décisions institutionnelles, les Américains avaient les « coudées franches » pour s'approprier des terres en Haïti. La loi du 16 février 1924, qui régissait le droit de propriété immobilière pour les étrangers et les sociétés immobilières, "garantissait pratiquement des droits illimités aux compagnies étrangères formées sous les lois haïtiennes (Harold P. Davis, 21 3, cité par Castor Op. Cit. p, 95).

Une autre disposition tout aussi importante a été prise pour consolider et conforter les investissements américains dans le pays. Il s'agit de la loi du 26 juillet 1927 (Les Cahiers du Foncier du CIAT, Op. Cit. p. 26). Cette loi prévoit la possibilité pour l'Etat de prescrire contre les biens privés. On procède à la dénonciation des propriétés vacantes. Pour ce faire, l'intéressé se convertit en dénonciateur et fait sa déclaration au Bureau des Contributions qui fait un avis dans le journal officiel, le Moniteur. Trois mois après la parution de l'avis, celui qui est à la source de la dénonciation du bien vacant peut réclamer la jouissance de la terre dénoncée en tant que fermier de l'Etat. Cette terre deviendra propriété de l'Etat après dix ans, si aucune

[57] Il s'agit d'une interview accordée par Leslie Péan au journal AlterPresse, le 26 juillet 2015.

action n'est intentée en justice dans ce délai (Les Cahiers du Foncier du CIAT, Ibid.). Cette loi fait suite à la loi du 29 octobre 1964 qui interdisait la prescription contre l'Etat.

Nous comprenons que ces lois ont été promulguées dans un double objectif : d'une part, pour exproprier des propriétaires fonciers dont les biens paraissaient abandonnés ou qui ne les ont pas mis en valeur pendant un certain temps et d'autre part, créer des opportunités, des espaces aux investisseurs américains. L'administration publique a mis un ensemble de restrictions pour empêcher l'accès au sol à des nationaux, des citoyens haïtiens qui voulaient garder leurs propriétés. Ces terres ont été libérées pour faciliter l'installation des entreprises américaines.

Ces dépossessions ont uniquement profité aux capitalistes américains qui se sont installés sur les terres des paysans et citoyens haïtiens. Elles ont permis aux investisseurs américains de s'approprier d'une série de terrains qu'ils allaient exploiter paisiblement. On revient encore une fois à Suzy CASTOR qui nous fournit d'abondantes informations sur les étendues des biens fonciers dont ont joui ces occupants. En effet, Suzy CASTOR, dans son livre : L'Occupation américaine d'Haïti, a présenté des données précises au sujet des entreprises et des personnalités ayant bénéficié de ces appropriations. En citant Melvin M. Knight, l'auteur déclare que pour faciliter l'installation des capitaux américains des milliers de carreaux [58] de terre furent sacrifiés à ces "businessmen" désireux de développer l'agriculture sur une grande échelle et de gagner beaucoup d'argent en très peu de temps (Melvin M. Knight, p. 161 dans Castor, 1988, p. 97). Elle fait une démonstration juste pour nous informer sur l'accumulation de richesse de ces étrangers dans le pays occupé. En fait, dit-elle, en 1929, dans une note à Dana Munro, T. Scott évaluait à 38.450 acres (15.000 hectares) les terres occupées par les compagnies « yankees » (Castor, Ibid). En citant Millspaugh, 1930, elle note que 7 compagnies possédaient 50 000 acres (20 000 hectares), dont 13 000 acres achetées et 37000 loués. En effet, ce même constat a été fait par Sauveur Pierre Etienne qui, dans son livre : Enigme haïtien, avance que La pénétration du capitalisme dans les zones rurales impliquait l'expropriation d'une grande partie des petits et moyens agriculteurs[59] (Sauveur, 2007).

[58] 1 carreau = 1, 29 hectare = 3.19 acres.

[59] Cette situation apparait très paradoxale aux idéaux ou à la vision des fondateurs de la nation haïtienne face à la distribution, la qualité des potentiels bénéficiaires des terres et leur mise en valeur, bref, la gestion du capital foncier du pays. Il est plus que clair que, selon la constitution impériale du 20 mai 1805, notamment, dans son article 27 (à confirmer) aucun blanc, quelle que soit son origine, ne devait remettre le pied en Haïti à titre de propriétaire. Cette loi impériale a vécu plus d'un siècle sans avoir été objet à des modifications voire annulation. La constitution promulguée au cours de l'occupation américaine a tout simplement annulé cet article de la constitution de 1805.

Conclusion

L'on retient de ce chapitre 3 que la propriété de la terre reste une question de grand enjeu dans la vie de l'homme et notamment chez l'Haïtien. De la période coloniale française (1697-1803) jusqu'à la fin de l'occupation américaine en 1934, divers groupes sociaux se sont appropriés le sol, chacun en sa période et pour des besoins divers. Des colons français en passant par les Haïtiens, à partir du lendemain de l'indépendance d'Haïti aux occupants américains, les acteurs ont toujours eu recours à des stratégies (des normes, des mécanismes) pour définir les modalités d'accès au sol. Mais il y a une constante, c'est que les groupes les plus vulnérables ont toujours éprouvé des contraintes les empêchant d'accéder au sol.

Chapitre 4 : Historique du foncier urbain en Haïti.

Introduction

Connaitre les sols urbains et leur problématique implique de comprendre leurs origines, leur histoire et leurs caractéristiques, mais aussi d'interroger le rôle de l'activité humaine dans leur formation et leur gestion […] (Ruf, 2020). Par-là, l'on comprend que le sol urbain n'est pas une donnée en soi, mais un produit, résultant des transformations entreprises par l'homme sur le sol. Car, à l'origine, le sol était naturel, il était à l'état sauvage : il n'était pas encore territorialisé, au sens de Claude Raffestein (Raffestien, 1986). Les sols qui sont devenus urbains aujourd'hui ne le sont pas devenus brusquement. Ils ont été, à l'origine, des sols naturels, des sols sauvages (forets, flancs de montagnes, piémonts, bords de mer etc.) ; ou des sols agricoles. Et la production urbaine n'est que le troisième moment dans la transformation du sol. Cet effort d'explication des transformations urbaines ne sous-tend nullement que toutes les régions du monde qui s'urbanisent ont connu nécessairement ces trois étapes. Parce que, selon le cas, certains sols sont passés directement du naturel à l'urbain. Cela vaut pour des sols forestiers, les flancs de montagne, les bords de mer etc. qui n'ont jamais connu l'agriculture avant d'être urbanisés. Dans un deuxième temps, certains sols sont devenus des espaces agricoles et d'élevage, d'où leur qualification de zones rurales. Les sols ruraux ont pendant longtemps.

Ce chapitre se propose d'étudier l'historique de la production du foncier urbain en Haïti. Il établira le lien entre la ville et le foncier urbain afin de montrer leur interdépendance. Il tiendra compte des efforts qui ont été faits depuis la période coloniale, tout en tentant une comparaison entre la logique urbaine des colons espagnols à celle des colons français. L'accent sera mis sur le rôle des services urbains dans la création du sol urbain. L'on prendra en compte les caractéristiques des villes haïtiennes au lendemain de l'indépendance jusque vers l'occupation américaine. L'on insistera sur le fait que la ville en général et le foncier urbain en particulier resteront des objets mitigés et sans accompagnement de politique de développement jusqu'avant cette occupation militaire : l'on en démontrera la cause. La croissance pendant et après l'occupation américaine sera documentée, à partir du cas de Port-au-Prince, et expliquée comme facteur d'une production de sol urbain.

4.1- La production urbaine et la production du sol urbain

4.1.1- Deux processus interdépendants

Il est en effet très compliqué d'effectuer un cloisonnement entre la production urbaine et la production du sol urbain. Une telle situation suggère un ensemble d'interrogations : le sol urbain, peut-il exister en dehors de la ville ? Ou peut-il exister une ville sur un sol non urbain ? En d'autres termes, qu'est-ce qui fait que le sol devient urbain ? Ces questions montrent en fait la complexité de la déclinaison entre la production urbaine et la production du sol urbain. Cette difficulté tient lieu dans le fait que ces deux réalités paraissent être simultanées. La production urbaine désigne l'ensemble des processus de transformations matérielles de l'environnement bâti (Adisson et Guironnet, 2021). Pour ainsi dire, la présentation du processus de la production du sol urbain pousse les géographes à mettre en avant un ensemble de constats à la fois pertinents et cohérents. C'est le cas d'Emile Le Bris qui précise les faits suivants. Pour lui, les terrains urbains font objet d'un processus de production distinct du processus de construction des immeubles dans les pays du Sud; l'hétérogénéité du terrain urbain est plus d'ordre social que physique, la propriété est surdéterminée par les rapports sociaux (Le Bris, S.D[60].). Cette approche priorisant les groupes sociaux face au territoire émise par Le Bris a déjà été mentionnée depuis les années 1970 par la sociologue Sarafina Gernushi-Salkoff. Selon cette sociologue, la ville se présente comme la traduction spatiale d'un type de société. En effet, l'objet propre d'une sociologie urbaine ne peut pas être la ville en en elle-même, mais plutôt l'ensemble des rapports qu'une société entretient avec l'espace qu'elle occupe (Gernuschi-Salkoff, 1971).

4.1.2- Comment un sol devient-il urbain ?

Cette question est posée autrement par Emile Le Bris. Il la formule de la manière suivante : comment le sol devient-il constructible (Le Bris, Op. Cit.)? En réalité, ce sont deux questions différentes. Parce que le sol urbain et le sol constructible sont deux réalités distinctes. Un sol peut être constructible sans qu'il ne soit pour autant urbain ; par exemple, un sol constructible peut être localisé dans une zone rurale. Tout comme, un sol urbain n'est pas nécessairement constructible : il peut s'agir d'un espace public, d'un espace vert etc. En effet, la réponse à cette

[60] Nous avons beau rechercher la date de cette publication d'Emile Le Brice, mais, hélas ! nous n'avons pas pu la trouver. Etant dans la difficulté de trouver cette date, nous la notons Sin Die (sans date). Car ce texte est important pour nous pour étayer cet aspect de notre recherche.

question est une démonstration à plusieurs étapes. Selon l'auteur, pour qu'un sol devienne constructible, il doit passer par huit étapes dont le projet ou la programmation, le transfert de droit d'usage, le changement d'affectation, le lotissement, l'immatriculation, l'aménagement et l'installation des équipements, la construction et l'occupation du logement (Ibid.). A la question '' comment un sol devient-il urbain ?''**,** diverses réponses sont possibles. L'un des éléments de réponse que l'on peut évoquer est qu'un sol est devenu urbain Par décision politique, administrative etc. de changement de statut. Il s'agit ici d'une transformation urbaine par le haut. Cependant, L'on peut tenter de répondre par la transformation d'un sol naturel, agricole ou forestier par des opérations d'aménagement pouvant entrainer une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics) (Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, Ministère de la transition énergétique, 2022). Toutefois, il est intéressant que le passage de l'utilisation rurale du sol à une utilisation urbaine soit surveillé de manière à estimer la population, prévoir et planifier la direction de la croissance urbaine et pour effectuer le suivi des régions sensibles à certains dangers sur le plan environnemental[61] (le gouvernement Canada)

4.1.3- Historique du foncier urbain

Sans nécessairement faire l'historique de la ville en soi, ce travail est déjà fait par beaucoup d'autres auteurs (Stébé, 2007 ; Lussault, 2007 etc.), il n'est pas inutile de de rappeler que la ville est un fait très ancien dans l'histoire de l'humanité. Pascal Butterlin explique, par exemple, que la Mésopotamie, avant notre ère, a connu une dynamique urbaine très importante. Il parle même de la spectaculaire révolution urbaine de la Mésopotamie (Butterlin, 2004). Cette révolution urbaine était le résultat d'une soudaine prospérité agricole, d'un développement des échanges dans une société à économie à la fois diversifiée et spécialisée (Ibid.). Le sol, en tant que support des activités humaines, a toujours été le lieu où se réalisaient ces progrès de l'urbanisation.

Malgré cette révolution urbaine en Mésopotamie, le monde restait essentiellement rural. A la fin du dix-huitième siècle, à travers les pays de l'Europe, la population rurale est encore importante. Au cours du dix-neuvième siècle, les sociétés rurales connaissent de profondes mutations lors de la révolution industrielle (Cornu, 2022). Les indices caractéristiques sont notamment l'exode rural, la révolution des transports et la modernisation agricole (Ibid.).

[61] http:www.rncan.gc.chanement.org

L'auteur explique que les manières de produire et de consommer ont changé et que cela a provoqué de profondes transformations dans les sociétés paysannes et les petites villes. A ce moment, la petite ville est la vitrine des produits et participe à leur renommée. […]. Elle est essentielle pour la mise en connexion des producteurs et des consommateurs (Marache[62] citée par Cornu, Ibid.).

La naissance et la multiplication de ces petites villes, conséquence de la révolution industrielle, a eu comme effet immédiat de commencer à réduire la superficie agricole disponible. Et parallèlement le sol urbain qui se crée progressivement s'impose. De-là, le foncier urbain apparait aussi de façon concomitante. Car, les relations entre les habitants et le sol en milieu rural ne sont les mêmes que celles entre les habitants avec le sol urbain. De même, les pratiques socioéconomiques et territoriales ont aussi changé, car les progrès de la révolution industrielle ont modelé les relations habitants et leur espace de vie. Le foncier urbain est aussi vieux que l'urbain en soi.

4.2- La production du sol urbain pendant la période coloniale : un processus à géométrie variable

Yves Brunet a réalisé une étude au sujet de l'urbanisation dans l'espace de la Caraïbe (incluant la Caraïbe insulaire et la Caraïbe continentale). Par cette recherche, il s'est intéressé à la dynamique urbaine dans les (anciennes) colonies espagnoles, anglaises et françaises. Les villes de Kingston, Saint-Domingue, Bogota, Port-au-Prince, La Havane, Basse-Terre, Managua, San José, Panama, Tegucigalpa, San Salvador, Porto Rico et Caracas sont prises en compte par cette étude et ont été étudiées sur deux moments : La pré-indépendance et celle postindépendance. Son travail est articulé autour de la notion d'équilibre du système urbain. Il insiste pour montrer que les anciennes colonies espagnoles ont une culture urbaine plus forte que celles françaises et anglaises. Car, argue-t-il, la colonisation espagnole fut, en grande partie, urbaine (Brunet, 1979, p. 402). En fait, que ce soit dans la Caraïbe insulaire ou dans la Caraïbe continentale, continue-t-il, les établissements espagnols étaient tout urbains. Tandis que ceux anglais et français étaient surtout ruraux. Il souligne, de plus, que les villes coloniales espagnoles étaient planifiées et elles étaient placées à l'intérieur d'une hiérarchie formelle.

[62] Corine Marache est professeure d'histoire contemporaine à l'Université Bordeaux-Montaigne, spécialiste d'histoire sociale et rurale du XIX ème siècle.

Tandis que celles anglaises et françaises constituaient un assemblage désordonné de constructions (Ibid.).

Il est donc très important de comprendre cette différence dans la conception urbaine chez ces anciennes métropoles européennes. Parce que c'est à partir de leur conception urbaine qu'ils ont réalisé leur politique urbaine, en déterminant quelle zone de leur territoire ils vont transformer en espace urbain. Il y a un lien entre la transformation urbaine et la production du sol urbain. Cette relation réside dans le fait que le sol (rural, naturel ou forestier) suit le cours de la transformation urbaine. En d'autres termes, la viabilisation d'un espace, l'implantation des infrastructures urbaines dans une zone et la décision de transformer ladite zone en zone urbaine impliquent généralement du statut dudit sol colonial.

Après l'indépendance de ces pays, la croissance urbaine a connu une certaine baisse en raison des violences pendant les luttes indépendantistes. De plus, reprenant Morses (1975), il soutient que la ruralisation était une réaction des aristocraties nationales contre la nouvelle domination française et commerciale étrangère. Il remarque que la croissance urbaine n'a repris qu'au début du vingtième siècle. Il évoque la thèse de « Centre-périphérie » de Lembert (2014) pour montrer le rôle de l'économie capitaliste, basée sur la monoculture comme base de cette croissance urbaine. Vu sous cet angle, la croissance urbaine dans la Caraïbe est surtout expliquée à partir du développement des ports, développement de la technologie, de l'industrie et du commerce. De plus, cette croissance urbaine a eu lieu dans les centres-villes, a coexisté avec des structures sociales dominées par les propriétaires fonciers conservateurs.

Le travail de Brunet explique avec effectivité la différenciation entre la logique urbaine entre les anciennes colonies espagnoles et les anciennes colonies anglaises et françaises. Les colonies espagnoles ont été plus urbanisées que les autres. A bien comprendre le texte de Brunet, on peut dire qu'il est dans la tradition des espagnols de promouvoir l'urbanisation. Alors que chez les Anglais, et surtout chez les Français, l'urbanisation est une question qui n'est pas totalement endossée. En général, ce sont les colons français qui assurent les frais dans le cadre de la mise en place des espaces urbains et de la création du sol urbain. C'est ce qu'on a constaté dans la création de Port-au-Prince où les habitants étaient amenés à vendre leurs biens pour collecter des fonds afin de faire l'acquisition des terrains devant accueillir la capitale. Cette tendance à négliger la production d'espaces urbains a tendance à restreindre la croissance urbaine au lendemain de l'indépendance, par des mesures prises pour limiter la migration des paysans vers la ville.

4.2.1.- L'urbanisation et le foncier urbain: un besoin non prioritaire à Saint-Domingue

La littérature scientifique consacrée à la période de la colonisation française de Saint-Domingue met l'accent surtout sur la prospérité économique de cette colonie, de l'importance de son commerce par l'importation et de l'exportation (Madiou, Tome 1, 1848 ; Emile Elie, 2011 etc.). Il est donc rapporté que 90 % des terres de Saint-Domingue étaient cultivées et productives (Castor, 1989, p. 5). Cela sous-tend que seulement 10 % des terres étaient allouées aux infrastructures urbaines. L'on comprend pourquoi il n'y pas beaucoup de documents sur la production du sol urbain à Saint-Domingue pour cette période.

Tableau 4 : Répartition de la population des villes coloniales avant 1789

Villes ou bourgs	Blancs	Affranchis	Esclaves	
			Effectifs	Pourcentages
Borgne	40	40	80	50 %
Cap-François	3 600	1 400	10 000	66 %
Les Cayes	1 250	300	4 550	74 %
Dondon	120	50	250	59 %
Fort-Dauphin	254	130	470	55 %
Port-au-Prince	1 800	400	4 000	64 %
Port-de-Paix	336	70	527	56 %

D'après Moreau de Saint-Méry cité par Jean Saint-Vil (Cahiers d'Outre-mer, N°123, 1978, p. 264)

4.2.2- La croissance urbaine au cours de la période coloniale : entre retard et lenteur

Le capital urbain de la colonie de Saint-Domingue était faible, moins de 10%, on vient de le voir avec Suzy Castor. Cela peut se comprendre par le fait que c'était une colonie où les rapports sociaux économiques, caractérisées par l'exploitation esclavagiste, ne facilitaient pas la dynamique urbaine. On peut croire que la croissance urbaine est un processus rendu possible par la faculté de mouvements, de déplacements. En d'autres termes, ce sont, en général, les mouvements de populations comme la migration, l'exode rural, la mobilité résidentielle etc. qui produisent la croissance urbaine. A la fin de la période coloniale. Alors qu'a Saint-Domingue, il n'y avait pas cette dynamique, ou s'il y en avait, c'était peu pour entraîner la croissance

urbaine. Cela confirme les données avancées par Jean Saint-Vil traitant de l'urbain de Saint-Domingue. Il soutient que, en 1788, le taux d'urbanisation de Saint-Domingue était de 8% (Saint-Vil, 1979, p. 3). Avec ce taux, Saint-Domingue était la colonie française la plus faiblement urbanisée pour la période, insiste l'auteur.

La création des villes dans les colonies françaises s'inscrivait dans une perspective précise : faciliter les échanges commerciaux entre la métropole et ses colonies. D'où, à Saint-Domingue, comme ailleurs (Martinique, Guadeloupe, Guyane entre autres), toutes les villes coloniales, sinon la majorité étaient des villes portuaires. Et ces villes, une fois créées, sont établies une fois pour toutes. Car, chacun des groupes sociaux était assigné à une qui était sienne et dont il ne pouvait se dérober facilement. Les colons planteurs et les affranchis sont occupés à surveiller et à faire fructifier leurs champs, les négociants à accorder des crédits aux propriétaires fonciers agricoles, les esclaves sont fixés dans les plantations comme des bêtes de somme labourer la terre et produire des denrées agricoles. La première priorité de l'Etat français des gouvernements coloniaux n'était pas le développement de sols urbains. Tout ce qui importait était la richesse coloniale, l'abondance agricole que la métropole pouvait soutirait de sa colonie de Saint-Domingue.

Cela n'implique nullement qu'on n'a pas construit de nouvelles villes à Saint-Domingue. Au contraire il y avait une dynamique de production urbaine. Mais elle était caractérisée par une lenteur notable. Et cette croissance urbaine relevait de la gouvernance étatique. En fait, l'urbanisation à Saint-Domingue au dix-huitième siècle frappe plutôt par son caractère artificiel et se rattache ainsi à l'urbanisation du continent américain (Saint-Vil, Op. Cit.). Cela dit le développement des villes coloniales, avant la révolution de Saint-Domingue, était très faible.

Cela sous-tend, toutefois, que le processus de la production du sol urbain, étant tributaire de la politique urbaine de la colonie, suivra la même logique, le même rythme de celle-ci. Car, il n'y pas de sol urbain en dehors de la ville. Autant dire que la production du sol urbain va de pair avec la création de la ville. En d'autres termes, c'est parce que la ville existe que le sol où elle se développe est urbain. En ce sens, l'on peut comprendre que la création de la ville et la production du sol urbain sont les deux faces d'une même pièce. De ce fait, la lenteur de la croissance urbaine dans la colonie de Saint-Domingue entraine le retard dans le processus de la production du sol urbain aussi.

En effet, selon les chiffres avancés par Saint-Vil, pour la période allant de 1663 à 1788, seulement 58 villes ont été créées dans la colonie française de Saint-Domingue. La construction des premières villes a débuté avant la signature du traité de Ryswick consacrant la cession, par l'Espagne, de la partie occidentale, soit un tiers de l'Ile à la France. En fait, Petit-Goâve, Port-

de-Paix et le Cap-Français sont les premières villes coloniales saint-dominguoises créées, respectivement, en 1663, 1664 et 1676. Trois autres villes sont fondées au cours du premier quart du XVIIIème siècle, ce sont Saint-Marc, 1716, Les Cayes en 1719, et Trou-du-Nord en 1725. Port-au-Prince fut fondée en 1749. Par ailleurs, on en comptait une dizaine de cités en 1717, 38 en 1752 et 58 en 1788 où onze centres étaient considérés comme des villes (Saint-Vil, ibid.).

Il faut prendre ces chiffres sous toute réserve, car, il ne s'agit pas que des villes à proprement parler. La majorité d'entre elles sont des bourgs. Si l'on fait foi à ce qu'avance l'auteur, de ces 58 agglomérations, 11 seulement étaient des centres urbains. Cette précision traduit avec évidence la lenteur du rythme de la croissance urbaine dans la colonie de Saint-Domingue. Onze villes créées pendant environ un peu d'un siècle, cela donne, environ, une ville chaque 11 ans et demie. Les bourgs étaient en fait, plus nombreux que les agglomérations urbaines. Car la création des villes s'est toujours révélée plus complexe que celle des bourgs. Nous devons souligner aussi que la créer des villes répond à des besoins economiques du moment.

En effet, Saint-Vil établit une nette différence entre ville et bourg. Dans son texte, il convoque trois critères pour différencier la ville du bourg. En considérant, la taille, la forme des constructions et les fonctions administratives. D'abord, la taille, la majorité des villes coloniales comptait au moins un millier d'habitants. Ensuite, la forme des constructions, que nous appelons l'architecture extérieure des maisons. A ce propos, Georges Corvington remarque que les maisons des villes bénéficiaient d'une architecture répondant aux exigences du climat ; et quelques-unes d'entre elles étaient surmontées d'un étage (Corvington, 1992, p. 39). Et, enfin, la fonction administrative où le lieu où se localisent la bureaucratie coloniale, c'est aussi où siégeaient le major-commandant, un officier de marine et un sénéchal, assistés d'un certain nombre de fonctionnaires (Saint-Vil, Op. Cit). Parallèlement, il voit le bourg comme étant un site érigé autour d'une église et où se tenait un marché local. Souvent réglementé par un plan directeur, souligne-t-il, cet établissement comprenait généralement moins d'une cinquantaine de maisons et sa population dépassait rarement 300 habitants (Saint-Vil, Op. Cit., p. 256).

Toutefois, le travail de Saint-Vil: «*Villes et bourgs de Saint-Domingue au XVIIP siècle (Essai de géographie historique)* » ne donne aucune information sur les mécanismes utilisés par les gouvernements coloniaux pour accéder au sol qui allait loger ces villes. Rien n'est dit non plus sur les modes de transformations urbaines de ces sols, avant leur mise en valeur. A-t-on, en effet, procédé par la libre prise ? Ou si les terres utilisées pour la construction de ces villes appartenaient, par avant, à des personnes privées, est-ce que l'Etat a indemnisé ces propriétaires? Ce sont les grands absents du texte de l'auteur. En tout cas, ne disposant pas de

littérature pour que nous puissions traiter de cet aspect[63], nous ne pouvons avancer que par des hypothèses. Ainsi, nous considérons que, dans le cas des premières villes coloniales françaises de Saint-Domingue, les gouvernements coloniaux ont dû recourir à la libre prise des terres de la colonie. Partant de l'idée que les terres coloniales appartiennent à la métropole. Et agissant au nom de la métropole, les autorités coloniales pouvaient librement faire choix des terres à urbaniser.

4.2.3- Le traité de Ryswick : l'officialisation de la colonisation française

Néanmoins, nous devons signaler que la possession française ne portait que sur le tiers occidental de l'Ile d'Hispaniola, selon le traité de Ryswick. C'est cette partie qui a été concédée à la France par l'Espagne. En effet, au-delà du débat entre les auteurs sur la date exacte à partir de laquelle l'Espagne a reconnu le droit de propriété de la France sur Saint-Domingue, nous avons pu découvrir, à travers nos recherches, que la prise en charge de la colonie par la France s'est manifestée dès avant le début du dix-huitième siècle. Car on a déjà remarqué, non seulement la présence des colons français dans cette partie de l'Ile, mais aussi, la présence des autorités de la métropole françaises. Autre fait très important à signaler, c'est qu' à partir du moment où la France entre en possession de sa partie de l'Ile, toutes les terres de Saint-Domingue deviennent sa propriété. Maintenant, il y va du devoir et de l'intérêt de la couronne française d'exploiter les terres de sa colonie et d'en assurer la gouvernance.

En ce sens, les initiatives de création de villes des premiers gouvernements coloniaux français d'avant 1797 pouvaient être considérées comme étant officieuses car le royaume français ne s'était pas encore directement impliqué. Cette responsabilité incombait aux compagnies de traite privées. En effet, la compagnie de Saint-Louis fut fondée, en 1664, dans le but de transporter une nombreuse et forte population d'agriculteurs et d'artisans dans la partie sud de l'île (Elie, 2013, p. 215).

Pour cette période, Saint-Domingue n'était pas encore officiellement une colonie française. Dans le but de démontrer les origines de la propriété du sol à Saint-Domingue, il est nécessaire de retracer le contexte dans lequel la colonisation officielle de Saint-Domingue a été effectuée. En ce sens, nous nous référons aux travaux de Francois Blancpain (2007) et Thomas Madiou (Op. Cit.) pour avoir une idée plus précise sur cette question.

Thomas Madiou considère la date du 20 septembre 1697 comme le début de la colonisation officielle de Saint-Domingue par la France ; car cette date coïncide avec le Traité de Ryswick

[63] Les contraintes temporelles ne nous ont pas permis, hélas, de consulter les archives ou les historiens travaillant sur cette cette question et sur la période concernée.

(Madiou, 1989, p. 30). Selon cet historien, c'est à partir de ce traité que l'Espagne reconnait le droit de la France sur le tiers de la partie occidentale de l'Ile d'Hispaniola. Louis Emile Elie (2013) va dans le même sens que Madiou en confirmant le début de la colonisation officielle de Saint-Domingue par la France à partir de 1697.

Cependant, à la lumière des travaux de Blancpain (2007), nous sommes tenu de mettre en doute la thèse de Madiou et d'Emile sur la date du début officiel de la colonisation française de Saint-Domingue. Selon Blancpain, il est peu probable que la France ait pu bénéficier de cette partie de l'Ile par le traité Ryswick. D'ailleurs, argue-t-il, les historiens (Mezeray, Ernst Lavisse, François-Xavier de Charlevoix et Adolphe Gabon)[64] qui ont étudié les sources n'attribuent pas le gain de Saint-Domingue au traité de Ryswick (Blancpain, Op.Cit. p. 306). S'il concède la date du 20 septembre à Madiou et a Emile, il a nuancé cette question en évoquant d'autres événements qui ont contribué la colonisation officielle de Saint-Domingue par la France. Ainsi, selon lui, plusieurs faits remarquables ont infléchi la position espagnole dans le sens d'une acceptation de la présence française, avant qu'un traité ne vienne donner à cette acceptation tacite la force d'un droit de propriété. Dans l'ordre chronologique, ce sont les traités de Nimègue, le 17 septembre 1678, celui de Ryswick du 20 septembre 1697 et l'accession du duc d'Anjou au trône d'Espagne le 16 novembre 1700. Mais pour lui, fondamentalement le traité qui consacra formellement le droit de la France, il s'agit du traité d'Arranjuez du 3 juin 1777, soit 80 ans après le traité de Ryswick (Blancpain, Op.Cit. p. 308).

Notre position dans ce débat est basée sur des considérations pratiques. Cela dit que nous tenons compte de l'importance de la présence et des investissements consentis par la France à Saint-Domingue, à partir du quatrième quart de XVIIIème siècle. Selon cette considération, Blancpain semble correct dans son approche. Parce que, la majorité des historiens (Elie, 2013 ; Madiou, 1989 ; Zamor, 1975 ; Fouchard, 1988) ayant travaillé sur la partie française de Saint-Domingue, ont fait état de la grande prospérité de cette colonie, notamment, à la veille de sa révolution. La grande productivité et l'extraordinaire richesse économique qu'a connue cette colonie, de 1770 à 1789, lui ont valu d'être surnommée : « *la Perle des Antilles*» et « *le Joyau de l'empire colonial des bourbons*». Et, par son abondance, la colonie de Saint-Domingue a considérablement contribué à la puissance économique de la métropole française. Par ailleurs, Rémy Zamor, un enseignant d'Histoire coloniale, a pu écrire dans son bouquin « *Révolution de Saint-Domingue »*, le nombre de sucreries a augmenté et passant de 648, en 1775, à 793, en 1787 ; de 5 millions de livres de coton en 1736, on passe à 7 millions de livres en 1775. De

[64] Ces sources ont été citées dans le texte de Francois Blancpain (2007).

plus, un dénombrement, sur les places à vivres, datant de 1775 que 12 735 carreaux de terre ont été plantés en maïs ; 18 738, en patate ; 11 825 carreaux en igname et 7 046 carreaux en petit mil, toujours selon les données fournies par le même auteur. Plus loin, il présente un tableau sur la répartition des denrées principales, selon les différentes régions de la colonie (Zamor, 1975, Tome 1, p. 8).

Ces différentes sources nous permettent de constater que la plus grande partie des investissements économiques a été fait a la fin du XVIIIème siècle. Et cette période correspond plus ou moins exactement avec la temporalité avancée et soutenue par Blancpain. Cependant, cette considération doit être prise avec réserve. Car cette période de la prospérité de Saint-Domingue n'est pas nécessairement en corrélation avec la signature d'un traité quelconque. C'est une période de prospérité économique qui marque le plafonnement d'un ensemble d'investissements qui ont consentis dans la colonie des décennies avant. Nous avons l'intention de croire que la signature du traité de Ryswick a eu lieu à la fin du XVIIème siècle. Et, c'est ce qui a permis a la France métropolitaine d'investir et de s'investir à fond, depuis le début du XVIIIème, afin d'atteindre son sommet économique vers la fin du siècle en question.

Vu sous cet angle, les dynamiques urbaines, tant en matière de création d'agglomérations urbaines, qu'en termes de production du sol urbain ou en ce qui concerne les stratégies d'accès au sol urbain seront étudiées selon l'approche de Thomas Madiou. Ceci dit que la production de la production urbaine coloniale tiendra compte, non la période allant de 1777 à 1789, mais celle allant de 1697 à 1791.

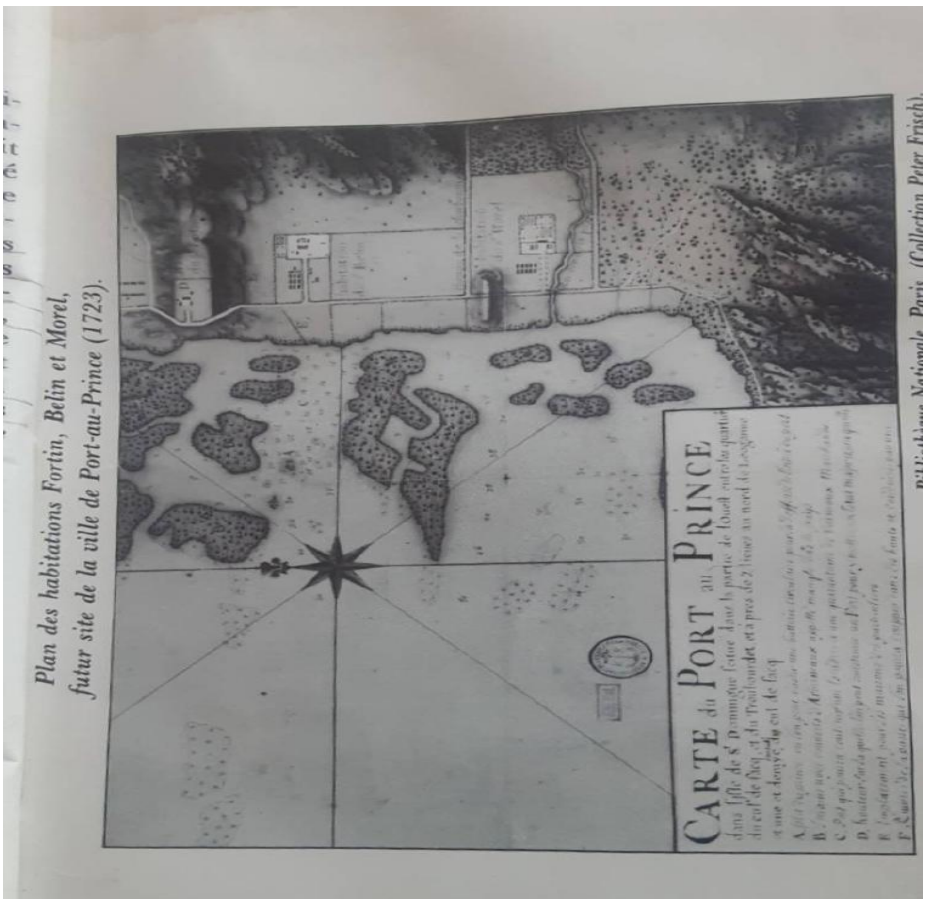
4.2.4- La création de la ville de Port-au-Prince : entre stratégies d'accès et modes de production du sol urbain

Comme nous venons de le démontrer, le rythme de production urbaine ne s'était pas vraiment accéléré dans la colonie et l'on en a expliqué la raison. Nous avons vu aussi que les villes coloniales d'avant la fin du XVIIème siècle, n'étaient que des initiatives où le royaume français n'était pas directement impliqué dans la mesure où a colonie de Saint-Domingue n'avait pas encore officiellement appartenu à la France. Ainsi, quand, entre 1670 et 1677, Bertrand d'Ogeron devait fonder la ville du Cap-Français, il n'y avait sans doute, pas trop de difficultés sur le choix de sites à urbaniser, et sur les stratégies d'accès au sol et les mécanismes de production du sol urbain ne posaient pas vraiment de difficulté d'envergure. Dommage, le manque de documentation ne nous permet pas d'argumenter cet aspect. Bertrand d'Ogeron et les acteurs qui étaient à l'œuvre en ce moment étaient surtout les responsables des compagnies de colonisation privées, les gouverneurs pionniers, les cadres du gouvernement etc. Et nous ne

pouvons pas nous empêcher de croire que cette situation était la même pour les différentes villes coloniales de la fin de la deuxième moitié du XVIIème siècle et pour celles du début XVIIIème siècle.

Par contre, la ville de Port-au-Prince fait exception parmi les villes coloniales par une programmation et une construction soignée. Sa naissance est le résultat de beaucoup polémique et d'enjeux. Elle jouit, en effet, des faveurs naturelles par rapport à sa localisation géographique car, elle est située entre deux plaines agricoles, ensuite, elle est surplombée, au sud-est, par le Morne l'Hôpital et la Chaine des Matheux au nord (piémont de l'actuel Canaan, l'une de nos études de cas) enfin par son bornage par le littoral à l'ouest formant une baie facile à défendre. De plus, elle jouit aussi de la préférence de certains gouverneurs de la colonie de Saint-Domingue.

Photo 1 : Le site de la future capitale



Source : Georges Corvington, 1992, p. 2

4. 2.4.1- Jeux d'acteurs dans le choix du site de la nouvelle capitale

Port-au-Prince a été créé par l'administration coloniale en 1749 pour remplacer le Cap-Français (actuel Cap-Haïtien), (Milian et Tamru 2018). La création de cette ville était, en fait, une réponse aux autorités coloniales de Saint-Domingue qui avaient besoin d'une nouvelle capitale pour la colonie (Corvington, 1992, p. 4). Mais, le choix du site a soulevé beaucoup de polémique entre les acteurs, tant à l'échelle de la colonie qu'à celle métropolitaine. En effet, deux autres emplacements : Léogâne et Petit-Goâve, étaient en compétition avec Port-au-Prince pour la localisation de la capitale. La proposition de ces deux sites, appuyée par le Ministre de la Marine de l'époque, était peu favorable car ils étaient distants par rapport aux autres agglomérations urbaines déjà existantes, notamment celles du Nord. Le comte Desnotz de Champmeslin, entre autres, avait préféré un emplacement plus central entre le nord et le sud. Et, ayant découvert Port-au-Prince en 1723, Champmeslin a souhaité que ce site devienne l'emplacement de la nouvelle capitale. Sa proposition fut rejetée par le Ministre de la Marine. Plus tard, la proposition de Port-au-Prince a refait surface, cette fois soutenue par le gouverneur Charles de la Rochelard, en 1729 et par Pierre de Fayette, en 1733.

Par ailleurs, le nouveau gouverneur de Saint-Domingue, à partir de 1737, Charles Brunier, marquis de Larnage, allait jouer un rôle sans déterminant dans la sélection du site de Port-au-Prince comme nouvelle capitale de la colonie. En fait, après avoir effectué une visite des lieux, il s'est rendu compte que le site de Port-au-Prince présente des atouts défensifs utiles: d'abord, une rade avec des ilots pouvant protéger les vaisseaux des vents, ensuite, sa proximité avec les plaines de Léogâne et de Cul-de-Sac (pour l'approvisionnement agricole), enfin la possibilité d'extension urbaine vers le sud. Il fit donc dresser le plan des lieux par l'ingénieur en chef Louis-Joseph de la Lance qui l' accompagnait. Il prit l'initiative de rédiger un mémoire où il démontra sa conviction sur les garanties de ce site comme nouvelle capitale. Malgré tout, le projet de placer la capitale coloniale sur cet emplacement a été, une fois de plus, rejeté par le nouvel ingénieur colonial, M. La Lance, qui estimait que le site était semé de récif et de vers (Corvington, ibid., p. 17). Mais l'insistance des habitants de la Plaine du Cul-de-Sac d'installer des batteries à Port-au-Prince pendant la guerre contre l'Angleterre et l'intérêt de Larnage pour le site poussent ce dernier à instruire l'ingénieur de Meynier de dresser des plans pour la construction des fortifications de Port-au-Prince en 1741.

4.2.4.2- La fondation effective de Port-au-Prince : la construction d'une ville coloniale par le haut

Tout compte fait, plusieurs facteurs confirment, après de tant de polémiques et de péripéties, la création de la nouvelle capitale coloniale. En effet, depuis 1743, deux décrets, celui du 3 juin 1743 et un autre du 6 février de la même année prescrivaient aux habitants des deux bourgs d'acheter les terrains à côté du site de la prochaine capitale. Tel fut fait comme prescrit. Le 29 octobre de la même année, une autre ordonnance vient à fixer les limites de la ville. Cela implique que le projet commence vraiment à prendre une forme concrète. Déjà, ces trois décrets ne laissent pas de doute sur la volonté des autorités coloniales à concrétiser ledit projet. Le fait même d'encourager voire d'exiger des habitants des bourgs à faire l'acquisition des terrains supplémentaires laisse entrevoir qu'elles (les autorités coloniales) allaient créer une ville d'envergure. De plus, six ans plus tard, soit le 3 juin 1749, une importante pluie a provoqué une inondation sans commune mesure dans le bourg de Cul-de-Sac. Les pertes matérielles étaient considérables (Corvington, Ibid. pp. 24-25). Cette situation a poussé les habitants du bourg à laisser la zone tout en demandant aux autorités coloniales de mettre en application, en leur faveur, le décret du 3 juin 1743 relatif à la création de la nouvelle capitale.

Suite à cette situation, une nouvelle ordonnance, celle du 13 juin 1749 vient à compléter les ordonnances de 1743 au sujet de la fondation de Port-au-Prince. Par ailleurs, le montant convenu pour l'achat de l'habitation Randot a été versé à M. Morel pour parachever la transaction. La même ordonnance donne la responsabilité à l'arpenteur Du Port de modifier le plan de l'ingénieur du Cordeau afin de corriger les erreurs contenues dans cet ancien plan. Quand tout fut à point, c'est le roi de France qui a ordonné la déclaration de *Port-au-Prince* comme Capitale des Iles sous le vent, le 26 novembre 1749.

En effet, la fondation de cette capitale coloniale, la ville de Port-au-Prince, s'inscrit dans une perspective formelle. La puissance publique est présente dans tous les moments de la construction de la ville. Aucun détail n'a échappé à l'attention des acteurs. De la conception du projet a sa concrétisation. Les types d'acteurs rencontrés sur le terrain, les jeux d'acteurs développés, les décisions et leur matérialisation, tout passe par les autorités de Saint-Domingue, et approuvé par le roi français. Cette situation n'est particulière à Port-au-Prince. Le processus de la construction de la ville du Cap a suivi, a peu près, la même trajectoire. Dans son texte d'Histoire d'Haiti, Louis Emile Elie explique le contexte de la création de cette ville.

C'est le même constat qui a été effectué dans les autres colonies françaises de l'époque. Les Au contraire, toutes les villes des colonies françaises avaient été construites dans les mêmes conditions

4.2.4.3- Les stratégies d'accès au sol pour la construction de la nouvelle

capitale

Le site de la nouvelle capitale était borné au nord par l'habitation Randot (l'actuel Bel-Air), au sud par l'habitation Bretton de Chapelles, l'Ouest par la baie de la Gonave et l'est par le Poste-Marchand. Avant d'aller plus loin, et pour bien placer les stratégies d'accès au sol dans leur contexte, nous précisons ici qu'il y a deux moments dans les accès au sol. Et à chacun de ces moments, entre en scène un groupe d'acteurs différents.

En effet, rappelons que le site choisi pour l'établissement de la nouvelle capitale coloniale était assez restreint au départ. Ainsi, dans un premier moment, nous observons des stratégies diverses pour l'accès au sol à urbaniser. Les autorités coloniales qui, dans la perspective de l'agrandissement du territoire de la ville, avaient encouragé les futurs occupants de la capitale à faire acquisition des terres se trouvant aux alentours afin d'élargir l'étendue de la ville en construction. Ces futurs occupants de la capitale vivaient dans les bourgs de Trou-Bordet et du Cul-de-Sac. Ils avaient déjà des terres dans ces deux bourgs. Intéressés au projet de la construction de la nouvelle capitale de Port-au-Prince, les futurs citadins ont donc consenti de vendre leurs propriétés antérieures dans les bourgs afin d'acquérir les terrains proches de la capitale et dont le prix était fixé à 40 000 livres. Georges Corvington nous informe que les deux bourgs ont été ainsi « vendus » pour la somme de 42 000 livres, ce qui a facilité la tâche pour à M. Morel, à verser le montant exigé pour l'habitation Randot.

Le deuxième moment est caractérisé par l'accès concret pour les habitants-citadins au sol. En effet, vu que ces derniers ont investi leurs avoirs dans l'acquisition des terrains logeant la nouvelle capitale, il leur revient de droit de trouver leurs parcelles pour s'installer. Ainsi, sous le contrôle effectif de Monsieur de La Caze, les terrains, une fois numérotés, étaient distribués, d'après le plan modifié par Duport (Corvington, Ibid. p. 37). Néanmoins, après la distribution des terrains, un délai de six mois seulement était accordé aux concessionnaires pour ériger leur maison. Sinon, ils couraient le risque de se voir priver de leurs droits. Et, dans la perspective d'anticiper toutes les confusions possibles, les représentants métropolitaines ont annulé les concessions accordées sous Larnage, c'est-à-dire au temps où il était gouverneur de Saint-Domingue.

Ces stratégies d'accès au sol urbain dans la construction d'une nouvelle capitale coloniale nous interpellent à plusieurs égards. D'abord, la participation active des autorités coloniales dans ces formes d'accès au sol. Nous devons élucider une subtilité émanant des mécanismes d'accès au sol de la part des autorités coloniales. En effet dans ces données fournies par Georges Corvington, il y a deux temporalités dans les jeux d'acteurs pour trouver la quantité de ressource foncières suffisante pour installer la nouvelle capitale coloniale : d'une part, la temporalité

caractérisée par la *libre prise* du sol et la temporalité marquée par le fait d'encourager les futurs habitants de la capitale à acheter les terrains se trouvant dans les alentours[65] du site à urbaniser. La libre prise ici désigne, dans ce contexte, le fait par la puissance publique d'identifier un morceau de territoire dont elle a besoin pour la réalisation d'un projet quelconque, de se l'approprier et d'en faire usage sans qu'il ait frais ou indemnité à payer, ou justification devant quiconque. A l'origine, le projet de la construction de la nouvelle capitale coloniale était prévu pour être réalisé à Port-au-Prince telle que les limites géographiques l'ont précisée prudemment.

La deuxième temporalité vient avec l'intervention des habitants des bourgs Trou-Bordet et Cul-de-Sac qui apportent une contribution financière très significative dans l'achat des terrains supplémentaires pour la construction de la ville. Ils ont donc vendu des terres des bourgs pour en acheter à proximité de la nouvelle capitale. Il clair que, dans la colonie française de Saint-Domingue, les transactions foncières ont bel et bien étaient pratiquées. Et, à défaut de notaires, il y avait des arpenteurs qui jouaient leurs rôles dans ces transactions.

Ensuite, le fait que les habitants de Trou-Bordet et de Cul-de-Sac aient abandonné les bourgs pour aller s'installer dans la ville nous suggère une réflexion aussi. Nous avons démontré, au début de ce chapitre via le texte de Jean Saint-Vil, que les bourgs étaient des agglomérations de second rang par rapport aux villes. Le paysage des bourgs, la question d'hygiène tout laissait à désirer. Ces éléments de différence ont peut-être joué un rôle dans la préférence des futurs citadins. Nous ne devons pas omettre aussi que ces derniers étaient encouragés par les autorités coloniales à faire ce choix. Néanmoins, il y a lieu de croire qu' au-delà de toutes questions de différences entre ville et bourgs, les habitants des bourgs allaient préférer la ville. Ainsi, nous pouvons soutenir l'idée que depuis, au moins, cette période, prévalait l'idée citadine. D'où, le phénomène de développement urbain que nous sommes en train d'observer dans les périphéries de Port-au-Prince ne semble pas dater pas d'aujourd'hui, mais existait déjà pendant la période coloniale.

Nous considérons en outre, la question de la tenure foncière à travers la nouvelle capitale coloniale. En effet, la tenure foncière renvoie au régime régissant l'utilisation et l'exploitation d'une parcelle, qui se définit par rapport à l'exploitant ou aux exploitants (Vliet et al., 2016, p. 9). Cette exploitation peut être caractérisée soit par des activités rurales (agriculture, élevage etc.), tout comme il peut s'agir des activités urbaines dont l'installation des infrastructures urbaines, construction des maisons, etc., en termes d'exploitation. Mais du point de vue d'accès, les modes peuvent très différents : achat, affermage, don, concession etc. Dans la nouvelle

[65] -On ne pas encore parler de périphérie ici. Car, la ville en question n'est encore construite. C'est pourquoi, nous utilisons le terme d'*alentour* en lieu place de périphérie.

capitale de Saint-Domingue, en considérant les informations disponibles, nous nous rendons compte de l'existence de deux tenures foncières : d'une part, les transactions de ventes et d'achat de terres. A ce titre, l'on se réfère à la vente des deux bourgs (Corvington, Op. Cit., p. 20). La deuxième tenure est la concession ou compensation. Les habitants des bourgs qui ont contribué financièrement à l'achat des terrains pour la construction de la ville ont été récompensés par l'attribution des parcelles dans la capitale.

4.2.4.4- La transformation urbaine de Port-au-Prince : du sol rural au sol urbain

« Avant qu'elle ne devienne l'emplacement de la nouvelle capitale de la colonie française de Saint-Domingue, l'habitation Randot était une plantation comme toutes les autres de la colonie. En effet, en 1743, Randot est une habitation de moyenne étendue. Elle mesurait 61carreaux et 5/100[66] (Corvington, Ibid. p. 21). Sa culture principale est la canne à sucre, cette terre était très fertile car elle produisait de fort belles cannes. Plus au nord, l'on cultivait la patate et le bois de guinée pour l'alimentation des animaux. Sur les places à vivres des esclaves, se cultivait la banane, le maïs, le mil etc. Çà et là, on entendait chanter les oiseaux, à quelques distances des parcs à bestiaux ». Ces brefs détails puisés du livre de Corvington nous permettent de voir effectivement que le site de la future capitale était, au départ, une terre rurale à vocation agricole.

4.2.4.4.1- L'installation des équipements urbains : un indice fort de dans la création du sol urbain

La notion d'équipement urbain est polycéphale. Elle renvoie en premier lieu à une réalité juridique, comme "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif" (Quentin al., 2014, p. 2). Dans d'autres cas, l'on parle aussi d'équipements structurants qui est entendue comme étant un projet culturel qui exerce un important effet sur son environnement, d'un point de vue économique de la mobilisation des acteurs locaux et/ou de la valorisation de l'image du territoire concerné ; et, d'un point de vue général, sur la dynamique du développement local par l'effet d'entraînement exercé sur d'autres éléments et services plus « périphériques » (Girard, 2016).

4.2.4.4.1.1- Les plans de la nouvelle capitale : une œuvre de

[66] 61carreaux et 5/100 équivalent à 77, 46 ha

l'ingénieur Du Coudreau

En effet, le Passage du site de Port-au-Prince du rural à l'urbain est le résultat d'un long processus. Georges Corvington donne des détails sur l'installation des équipements urbains et structurants ayant rendu possible la transformation du paysage des lieux. La démonstration qui suit ne respectera aucun ordre chronologique, mais plutôt une logique facilitant la compréhension du processus de l'urbanisation.

En fait, l'urbanisation de Port-au-Prince émane du premier règlement urbain provenant des administrateurs. Il est donc basé sur le modèle de Léogâne, car c'est sur une ordonnance qui a été émise pour la police de cette ville. L'ingénieur Du Coudreau a porté de sérieuses corrections dans les plans de la future ville. Il a augmenté la taille des ilots qui étaient jugés trop étroits (Corvington, Op. Cit. p 26). Et les plans de la ville ont permis d'entrevoir un immeuble imposant, construit en pierres et dont le toit serait en ardoise. Cet immeuble devait loger les bureaux de l'intendance.

Les ilots, appelés maintenant secteurs d'énumération (SDE), sont des pâtés de maisons séparés par des rues ou voies de communication. Dans les villes coloniales, ils étaient de dimensions variées, selon la ville. A Port-au-Prince, les ilots mesuraient environ 6 000 mètres de long sur 6 mètres de large. Tandis qu'au Cap, ils occupaient des superficies de 1 400 mètres de long sur 300 mètres de large. Les propriétés étaient individualisées par des haies qui servaient d'enclos. Elles sont, certaines fois, éloignées par des terrains boisés ou par des pâtures.

4.2.4.4.1.2- Les services urbains de base : les indispensables à ville

[…]"les services essentiels sont les services vitaux ou les services de base indispensables à une vie digne et décente". Ces services sont donc composés de l'eau potable, l'assainissement, l'élimination des déchets, l'énergie, les transports et les services d'informations et de télécommunication (les services essentiels en réseaux), ainsi que le logement, la santé, l'alimentation, l'éducation, la culture (les services essentiels) (Stébig. 2010, p. 2). Dans la nouvelle capitale, si services existaient, ils étaient essentiellement caractérisés par l'insuffisance et par la médiocrité.

4.2.4.4.1.2.1- L'adduction de l'eau potable à Port-au-Prince : entre insuffisance et imperfection

La question de l'eau potable posait un problème sérieux, aux dires de Georges Corvington (Op. Cit. p. 42). En effet, depuis la fondation de la nouvelle capitale, ses habitants souffrent sévèrement d'une pénurie d'eau. Néanmoins, l'ingénieur Dupont était chargé par les

administrateurs de ravitailler la ville en eau. Il a entrepris les travaux de construction d'un bassin destiné à régulariser le débit de la Charbonnières (Corvington, Ibid. p. 27). C'était en fait, l'unique canal qui alimente la capitale en eau et qui a posé trois problèmes : d'abord, il est trop étroit et ne draine pas beaucoup d'eau, ensuite sa source est trop éloignée et enfin le peu d'eau qui arrive à la fontaine de Port-au-Prince est polluée. Pour s'en servir, les citadins sont généralement contraints de la faire bouillir. Les eaux de la source de Turgeau auraient résolu ce problème une fois pour toutes. Elle est proche du centre, elle est bien placée et peut dégager un très haut débit. Mais les investissements dans les travaux pour mettre en fonctionnement cette infrastructure n'ont pas encore été à point. Ce problème a perduré dans la capitale. La solution qu'on avait envisagée pour le moment était de capter les eaux de la rivière de Trou-Bordet. Cette proposition n'a pas tenu, car les techniciens hydrauliques ont estimé que cette eau était chargée de tuf.

4.2.4.4.1.2.2- Services d'hygiène : un aspect totalement négligé

Un autre problème pas des moindres auquel faisait face la nouvelle capitale était la question de l'assainissement et de l'hygiène. En effet, différents chercheurs ayant publié sur Saint-Domingue, pendant la période coloniale, rendent compte de ces mauvaises conditions d'hygiène. Elie (Op. Cit. p. 229), reprenant le discours de Wimpfen, en visite à Saint-Domingue, nous laisse lire : « La ville ressemble à un camp de tatares[67]». Cette situation est donc loin d'être particulière à la capitale des Iles sous le Vent, Port-au-Prince. Le même constat était valable pour la quasi-totalité des villes de la colonie.

La qualité des rues, en termes de propreté, laissait à désirer. A Saint-Louis du Sud, à Port-au-Prince ou au Cap Français, les rues étaient très mal entretenues. En général, partiellement pavées ces rues ne semblaient servir que de garages aux voitures coloniales (carrosses et chevaux).Les rues du Cap et d'autres villes étaient, elles souvent infectées par les eaux

[67] Les villes de Saint-Domingue,- par la faute des magistrats préposés a l'entretien des rues et des édifices, - étaient de véritables camps de tartares. Pas d'égout pour conduire à la mer les matières en décomposition. Libre vocation, dans les rues, des cochons, des porcs et des moutons. Les chiens attirés par les ordures, faisaient un tel vacarme la nuit, qu'ils empêchent la population de dormir la nuit. Les chrétiens laissaient amoncelée dans les rues, la paille des cabrouets qui apportaient de la plaine des barriques de sucre et autres denrées. Louis Emile Elie (2013, p. 238)

croupissantes des ruisseaux ; de nombreuses parties des centres de ville n'étaient autres que des « cloaques encombrés par des voitures, des chevaux dételés où les chiens, les chèvres, les moutons et les porcs se donnaient libre cours (Saint-Vil, Op. cit.).

4.2.4.4.1.3- Les lieux de loisirs : des efforts notables

Quant aux loisirs, les sources sont quelque peu divergentes compte tenu des informations qu'elles nous livrent à ce propos. Par exemple, Georges Corvington nous fait le portrait d'une ville pas trop animée ou assez calme. Les places publiques sont, en général, considérées comme des espaces récréation, de loisir et de divertissement. En effet, trois places publiques ont été prévues dans le plan de la ville de Port-au-Prince. A côté de la place de l'intendance qui était plutôt maussade, deux autres places ont été prévues dans le plan de l'ingénieur Guillaume de Verville. Mais ces places ne restaient qu'a l'état de projet. Les emplacements restaient en friche étaient déserts. Un immense hôtel a été construit sous les vestiges de la case à esclaves sur l'habitation de Randot.

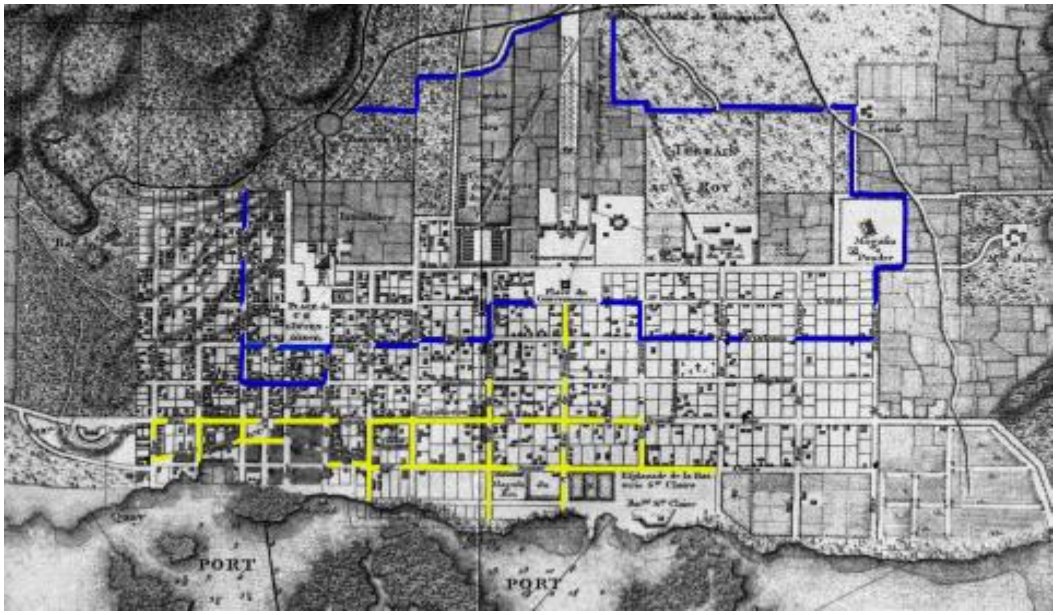
C'est un problème assez important et pouvant impacter défavorablement l'épanouissement de la population. L'un des rares endroits retenus par l'auteur comme étant un lieu de divertissement populaire est le marché que les riverains fréquentent chaque dimanche. Il le dit lui-même : « Le dimanche, jour du négoce par excellence, le marché, transformé en vraie foire, fourmille d'une population remuante, en quête de provisions et de plaisirs […]. Et dans les rires qui fussent parce que la joie des folles promesses ou des baisers complaisants» (Corvington, Op. Cit. p. 41).

Mais de l'avis de Louis Emile Elie, la ville de Port-au-Prince contenait plusieurs centres d'animations culturelles. Il y avait le Théâtre de Monsieur Acquaire. Il se trouvait à proximité de la place, de Valliere, au numéro 103, à la Saint-Philippe (actuellement Quatre Escalins ou rue Traversière), elle est pe1rpendicuaire à la rue des Miracles. On y jouait des pièces de renom pour la période, les classiques français comme les Molière, les Racine, les Corneille etc. On y comptait des fois plus que huit cents spectateurs (Elie, Op. Cit. p. 232). De ces spectateurs, on rencontre les grands cadres de la colonie, et des fois même le gouverneur avait sa loge particulière à droite de l'orchestre, l'intendant avait la sienne également ; des fauteuils et des banquettes étaient réservés aux officiers de l'Etat-major, aux officiers de l'amirauté [...] (Elie, Ibid.).

4.2.4.4.1.3- Les lieux du pouvoir : des problèmes logistiques et de la corruption

La construction des espaces de pouvoir est un indice puissant de la création de la ville et de la production du sol urbain. A Saint-Domingue, les autorités coloniales ont pris à cœur l'accomplissement de cette responsabilité. En effet, vu qu'avant la construction de la nouvelle capitale à Port-au-Prince, la ville principale de la colonie était Léogâne. Toutes les batteries de l'administration publique étaient installées là-bas. Ainsi, le choix d'un nouveau site pour la construction d'une nouvelle capitale implique nécessairement le transfert du siège l'Etat ou du moins les différentes structures qui composent l'Administration publique. D'où la nécessité pour les autorités coloniales de déplacer les bureaux de l'Etat de Léogâne vers Port-au-Prince.

Photo 2. Port-au-Prince, quartiers du front de mer et du gouvernement.



Note : en jaune figurent les quartiers du front de mer. En bleu figure le périmètre du quartier du gouvernement.
Publication autorisée par le Service des Archives nationales d'outre-mer. FR.ANOM. Aix-en-Provence (F3 296 B30).
Source : Plan de la ville, des rades et des environs du Port-au-Prince dans l'Isle de Saint-Domingue, 1785. Moreau de Saint-Méry, Louis-Médéric-Élie, 1958, Description topographique, physique, civile politique et historique de la partie française de Saint-Domingue, nouvelle édition entièrement revue et complétée sur le manuscrit, accompagnée de plans et d'une carte hors-texte, suivie d'un index de personnes, par Blanche Morel et Étienne Taillemite, Paris : Société d'Histoire des Colonies françaises, Librairie Larose, t. II.

Cependant le gouverneur de Conflans qui dirigeait la colonie a du mal à décider. Il n'était pas encore totalement d'accord que Port-au-Prince fût devenue la nouvelle capitale coloniale. Pour lui, c'était encore une simple paroisse. Et avec cette perception, il tergiversait encore à effectuer le transfert des services administratifs à Port-au-Prince. Néanmoins, l'ordonnance royale du 26 novembre 1749 proclamant Port-au-Prince capitale des Iles sous le Vent l'enjoignit affaire le nécessaire.

Toutefois, il se posait un problème d'espace pour loger les bureaux du gouverneur. Ainsi, dépassant l'indécision et la lenteur du gouverneur Conflans, l'intendant Maillard, ami de Larnage qui a posé les bases de cette ville avec lui, a fait l'acquisition d'un vaste terrain. Ledit terrain se trouve sur l'habitation de Breton des Chapelles. Apres négociations entre Maillard et les propriétaires les MM. Morel et Breton des Chapelles, la transaction foncière fut conclue pour somme de 730 000 livres, le 20 avril 1750 (Corvington, Op. Cit. p. 34).

Nous n'avons malheureusement pas la superficie de ce terrain ayant couté seulement en 1750, un montant aussi important. Tout au moins, à défaut de cela, nous pouvons tenter une démonstration à partir de l'habitation Randot dont nous connaissons la superficie et le prix global en 1743. Nous l'avons précisé plus haut : l'habitation Randot a une superficie de 61 carreaux et 5/100 et était vendue pour la somme de 40 000 livres, en 1743. Tandis que l'habitation de Breton des Chapelles est vendue 730 000 livres en 1750. D'après nos calculs, si le prix reste le même en sept ans, elle doit être 18,25 fois plus grande que celle de Randot (730 000 / 40 00 = 18, 25 carreaux). Sinon, deux facteurs pourraient varier le prix du carreau de terrain : le facteur temporel et celui de la proximité avec la ville.

Hypothese 1 : Partant de l'idée qu'après sept ans, le marché foncier ait subi une flambée des prix, il semble normal que le prix du carreau de terrain augmente. L'on admet ici que le prix du carreau en un temps T1 soit différent et nécessairement inférieur au prix du carreau en autre temps T2. Sachant que T1 correspond à 1743 et T2 à 1750.

Hypothèse 2 : Nous considérons que le fait de la création et du développement d'un centre urbain antérieurement rural peut provoquer des conséquences sur le marché foncier dans ce milieu. Car les prix fonciers en milieu rural sont totalement différents de ceux du milieu urbain. Ainsi, il ne fait aucun doute que le développement de la ville de Port-au-Prince sur l'habitation Randot et à proximité de l'habitation Bretton des Chapelles peut entrainer l'augmentation du prix du terrain de cette dernière.

Georges Corvington, dont l'attention est aussi attirée par le cout significativement élevé de cette transaction, n'a pas pu s'empêcher de croire que l'intermédiaire de cette affaire, le négociateur, l'intendant Maillard ait gagné très grand profit de cette transaction (Corvington, Op. Cit. p. 35). Il nous faut toutefois mentionner que ce prix incluait le troupeau de bétail et les 237 « nègres » qui devaient rester au service du roi.

En effet, une fois la transaction terminée, les travaux se sont entrepris pour faire les préparations matérielles et logistiques d'accueil des services administratifs. Cependant, l'intendant et les gouverneurs n'allaient pas cohabiter. En fait, le gouverneur général Conflans et le gouverneur militaire de l'Ouest, Joseph-Hyacinthe Rigaud de Vaudreuil se sont installés dans la grande

case de l'habitation (Corvington, ibid. p. 35). Pourtant l'intendant Maillard, ne voulant pas s'installer à proximité des gouverneurs, il a préféré celle du centre commercial et des affaires afin de mieux en assurer l'administration.

Les casernes de la capitale se localisaient en face du palais du gouverneur, elles ont été détruites en 1815 (Louis, Op. Cit. p. 330). Il était urgent aussi de construire les logements des soldats, ces derniers n'ont pas être transférés à Port-au-Prince, ils sont restés bloqués dans l'ancienne capitale. Vu que le bâtiment initial se révélait insuffisant, on a construit aux abords de la purgerie d'autres abris pour loger les soldats (Corvington, Op. Cit. p. 35).

4.2.4.4.2- Espaces publics

4.2.4.4.2.1- Voies de communication Transport : des réalisations à souligner

Vœu pieux, « tarte à la crème », mythe, vieille lune ou éternelle ambition…, la question de la coordination entre urbanisme et transport a traversé toute l'histoire de l'urbanisme, depuis les premières utopies urbaines structurées autour des axes de communication (Choay, 1965, cité par Idt et Leheis, 2018, p. 2) jusqu'à la ville durable aujourd'hui en quête de cohérence entre développement urbain et offre de transports collectifs, et aux interrogations sur l'articulation entre urbanisation et développement de l'automobile (Desjardins, 2017 cité par Idt et Leheis, 2018).

Il était urgent de penser à la construction des voies de communication à travers la nouvelle capitale. En effet, les habitants des deux anciens bourgs (Trou Bordet et Cul-de-Sac) avaient transporté leurs meubles dans leurs nouvelles maisons. Mais les voies de communication entre les deux endroits étaient, en très mauvais état voire impraticables. Pour remédier à cette situation, M. de la Caze, commandant de Cul-de-Sac, répondant aux vœux des administrateurs, a réquisitionné un nombre suffisant « de nègres » pour la réfection des chemins menant de Trou-Bordet et Cul-de-Sac vers la ville de Port-au-Prince (Corvington, Op. Cit. p. 26).

Le tracé des rues des villes coloniales de la partie française de Saint-Domingue a été, sinon proche, du moins influencé par celui des villes espagnoles. Ce tracé en damier est devenu par la suite une référence pour presque tous les planificateurs urbains du Nouveau Monde. En effet, les rues des villes coloniales françaises ont été tracées de manière à être perpendiculaires et former des angles droits. Ces rues étaient de dimensions (largeurs) très variées, allant de 8 à 20 mètres : les rues de Port-au-Prince étaient de 20 mètres, celles des Cayes, 15 mètres et celles du Cap Français étaient 8 mètres à cause de l'étroitesse de l'espace urbain (Saint-Vil, 1979).

Par ailleurs, l'on a procédé au traçage des rues de la nouvelle capitale. Les noms des rues sont des noms des saints des provinces françaises. L'ingénieur en chef et directeur général des fortifications de la colonie, Guillaume de Verville est chargé de cette tâche. Les rues Pavé, Louis Joseph Janvier, Courbe, la rue Mon Seigneur Guilloux où un très vaste terrain a été attribué aux exercices militaires (Corvington, Ibid. p. 28)

4.2.4.4.2.2- Marchés publics

En ce qui concerne les lieux d'échanges commerciaux, la ville coloniale a été alimentée par plusieurs marchés. A côté du marché de la Croix-des-Bossales qui était surtout le lieu d'exposition et de vente de potentiels esclaves, il y avait un marché très animé qui occupait une place de choix dans le centre commercial, à proximité du quai. Ce marché est généralement transformé en une véritable foire où les habitantes et habitantes de ville viennent se ravitailler. Les marchandes, en provenance des zones reculées, ont préféré fréquenter la voie maritime pour se rendre à ce marché. Bien qu'ayant pas de sources pour le documenter, nous avons envie de croire que les produits exposés en vente sur ce marché proviennent « des places a vivres. » Et c'était essentiellement des tubercules, des légumes, des céréales, des fruits entre autres. On y vendait également quelques produits exotiques dont des petits miroirs, boucles d'oreilles, mouchoirs etc.

Deux autres marchés desservaient encore la nouvelle capitale, nous renseigne Corvington (Op. Cit. p. 41). Il s'agit des marchés spécialisés en vente de volailles et le marché aux poissons. Ces deux marchés se localisaient respectivement à l'extrémité orientale de la rue Courbe et à l'autre bout de la même rue.

4.2.4.5- Les travaux de construction

4.2.3.5.1- Les fortifications

Moreau de Saint Méry, Elie (2013, p. 228) nous rapporte une construction de forts généralisée. En guise d'illustration, l'on peut considérer le fort de Saint Joseph (en souvenir du gouverneur Joseph Hyacinthe Rigaud de Vaudreuil, le fort Sainte Claire, le fort Bizoton (en mémoire du Capitaine de milice Bizoton de la Motte). Le fort National (fort Alexandre Pétion de son vrai nom), le fort Mercredi (fort Faustin 1er) entrent dans la catégorie des forts de la période postindépendance.

4.2.3.5.2- Construction de l'église et de presbytère

Dans le processus de la production urbaine, l'église joue un rôle important. En fait, il faut dire plus globalement que l'église a toujours été au centre des stratégies colonisatrices de la France. Cependant, l'annulation des bourgs Cul-de-Sac et Bordet qui allait faciliter la création de Port-au-Prince a provoqué un malaise au sein des religieux catholiques de la zone. On a donc créé la paroisse de la Croix-des-Bouquets afin de faciliter aux chrétiens de la zone de réaliser leur dévotion sur place (Corvington, Op. Cit. pp. 25-26)

Pour ce qui a trait à la construction d'édifices religieux dans la nouvelle capitale, une grande superficie était allouée à la construction de la première église de la capitale. En fait, la sucrerie de Randot a été transformée en église (Elie, Op. Cit. 230). Les travaux relatifs à la construction du presbytère de Port-au-Prince devaient très tôt être lancé. Mais l'on devait attendre de récupérer les matériaux qui proviendraient de la démolition du presbytère du Trou-Bordet. Les travaux d'aménagement ont connu un rythme très accéléré afin de parvenir à édifier la première église de Port-au-Prince (Corvington, Op. Cit. p. 27)

4.2.3.5.3- La construction des logements : une initiative laissée aux habitants

L'installation des ménages n'a pas attendu la fin des travaux de viabilisation du site de la ville. Le processus de la construction des maisons familiales privées se développait en parallèle avec les travaux d'aménagement et d'urbanisation. Une fois que les ilots sont corrigés, les terrains jalonnés et numérotés (Corvington, Ibid. pp. 26-27), les habitants commençaient déjà à en prendre possession. Certains personnages importants, quelques cadres (des notaires, des curés, des bouchers) de la colonie entreprirent de s'y installer les premiers afin de donner le bon exemple (Corvington, Ibid). En terme clair et chronologiquement, la nouvelle capitale a atteint le nombre de 100 constructions en 1750, 600 en 1764 et 895 en 1789 (Louis, Op. Cit. 2013, p. 229).

En effet, Vu les risques de catastrophes naturelles, des tremblements de terres notamment, auxquels étaient exposées certaines villes coloniales, des mesures politiques ont été prises pour gouverner les constructions urbaines. En effet, le 8 aout 1770, une ordonnance a formellement interdit l'usage des matériaux autres que le bois et la maçonnerie dans la construction des maisons. De plus, la norme était des constructions simples, c'est-à-dire sans étages. Les toitures sont en général en tuiles, en essente ou en ardoises. En rapport avec l'ordonnance du 13 juin 1749, les maisons de Port-au-Prince étaient toutes de la même hauteur (Corvington, 1992, p. 28). Toutefois, malgré et les restrictions gouvernementales sur la taille et les types de matériaux

de construction, on a quand même dénombré au Cap Français, la ville coloniale la plus moderne pour l'époque, environ 300 maisons avec un étage et quatre autres à deux étages bâties en dur avec de la pierre locale (calcaires récifaux : roche à ravet) ou avec de la pierre importée de France en guise de lest par des navires venus de Nantes (Saint-Vil, Op.Cit.). Ces maisons coloniales urbaines étaient pour la plupart très spacieuses avec des chambres de $20m^2$. Et malgré les dimensions considérables des maisons, le type de matériaux dominant (bois, maçonnerie, tuile, ardoise) autorisé dans les constructions urbaines gardaient leur aspect luxueux.

4.3- Le sol urbain à Port-au-Prince : objet de chantage politique et d'enjeux économiques au de cours du XIXème siècle

« La distribution de grande propriété aux autorités se multiplie après l'indépendance ; et l'appropriation des terres par une couche de propriétaires – généraux ou propriétaires – politiciens, davantage occupés à contrôler l'appareil de l'Etat […] » (Castor, 1989, p. 38).
L'aristocratie sudiste postindépendance, pour conserver ses conquêtes, maintenir le pouvoir et surtout pour entretenir la fidélité de l'armée et des cultivateurs doit faire d'importantes concessions. Les distributions gratuites de terres constituent l'aspect essentiel de la politique agraire du gouvernement de Pétion (Moral, p. 3). Il est difficile d'évaluer le nombre et la superficie totale des concessions faites dans les départements de l'Ouest et du Sud, ente 1807 et 1817 : 150 000 à 170 000 hectares, autour de 10 000 bénéficiaires (Moral, ibid.). En 1812, deux ans après le retour dans le pays d'André Rigaud[68], Alexandre Pétion a effectué un don de deux cents carreaux à ce dernier (Madiou, Tome 4, 1889). Ce don foncier qui s'est opéré sur les terres de Miragoane était une manœuvre politique, car André Rigaud voulait provoquer une deuxième scission[69] dans le pays. Il ambitionnait de soustraire de l'influence de Pétion toute la zone de Petit-Goave jusqu'à la Grand' Anse. Pour faire taire cette velléité de Rigaud, Pétion lui a accordé une grande portion de terre dans cette ville. Toutefois, à la fin du dix-neuvième siècle, les dons fonciers, notamment ceux à proximité des villes ont considérablement baissé. *Au fur et mesure que passe les années, les « dons nationaux » se rétrécissent : à grade égal, les militaires en retraite et autres serviteurs de l'Etat ne se voient plus attribuer par le Pouvoir que des superficies toujours moins importantes. Non pas que l'Etat manque de terre, mais parce*

[68] Ancien affranchi et ancien adversaire de Toussaint Louverture lors de la guerre du Sud. Cette guerre a eu lieu entre 1799 et 1800. Ayant perdu cette guerre, Rigaud se refugia en France où il est resté jusqu'en 1810.
[69] On parle de deuxième scission parce que le pays était divisé en deux parties : le grand Nord était sous la direction de Henri Christophe et le grand Sud sous celle de Pétion.

que les environs immédiats des villes ayant été déjà lotis, chacun s'est rendu compte que dès qu'on s'éloigne des centres urbains, l'idée de restaurer les grands domaines est devenue totalement illusoire »(Danse, 1987, p. 195).

4.4- Le dix-neuvième siècle : le ralentissement de la production urbaine en Haïti

Nous avons déjà noté que la production de l'espace urbain à Saint-Domingue, au cours de la colonisation française était caractérisée par la lourdeur et la lenteur administratives. Car la production urbaine n'était pas une priorité pour les autorités françaises et que la majorité des villes coloniales françaises ont été fondées sous l'initiative des colons planteurs. Au lendemain, de l'indépendance d'Haïti, cette situation n'a pas vraiment évolué. Jusqu'en 1788, peu avant la révolution de Saint-Domingue, la colonie ne comptait que 58 villes. Ce nombre n'a vraisemblablement pas augmenté parce qu'avec le soulèvement des esclaves, la construction de nouvelles villes s'était avérée vraiment compliquée. La situation chaotique que connaissait la colonie n'a pas créé d'occasion propice à l'éclosion de nouvelles villes.

4.4.1- La politique urbaine au lendemain de 1804: entre silence et stagnation

Au lendemain de son indépendance, un long silence semble avoir été fait sur la question de l'urbanisme en Haïti. Dans le gouvernement de Jean Jacques Dessalines, il n'y a pas eu de ministère lié à la gestion du territoire. Ayant consulté la constitution impériale de Jaques 1er[70] d'Haïti, nous n'avons remarqué un seul article où il est fait mention de cette question.

Les seuls termes évoqués dans certains textes de lois qui feraient référence à une quelconque gestion du territoire, c'est quand on parle de la répartition ou de la subdivision du territoire national. Par exemple, dans la première constitution impériale, celle du 20 mai 1805, dans son article 40, l'on parle de la formation des tableaux de population, les produits territoriaux, les domaines nationaux, soit pour la conservation, soit pour la vente, les baux à ferme, les prisons, les hôpitaux, l'entretien des routes. Mise à part la constitution du 27 décembre 1806 qui a effleuré la question de la répartition du territoire national en département et en arrondissement, les différentes constitutions qui ont suivi (celle de 17 février 1807 ; celle du 28 mars 1811, celle du 1er juin 1816) n'ont

[70] C'est le titre d'honneur que Jean Jacques Dessalines s'est attribué en qu'Empereur, premier chef d'Etat d'Haiti.

rien dit à ce sujet. Il a fallu attendre jusqu'à la fin de la première moitié du dix-neuvième siècle pour avoir un peu de détail dans la subdivision territoriale. En effet, La constitution de 30 décembre 1843 a fait mention de 6 départements divisés en arrondissements, celle du 15 novembre 1846 a parlé d'une répartition en départements divisés en arrondissements et les arrondissements en commune sans précision numérique. La constitution de 1848, par contre, dans son septième chapitre et notamment dans article 76, la division du territoire en départements, arrondissements, cantons et communes est maintenue. Les circonscriptions actuelles ne pourront être changées que par la loi. C'est l'une des rares constitutions haïtiennes du dix-neuvième siècle où il est fait mention de « ville » (Constitution de 1849, article 77). La deuxième constitution impériale d'Haiti, celle du 20 septembre 1849, est aussi imprécise que la constitution de 1846, en matière de subdivision territoriale. C'est la même constante pour les constitutions de 1867 et 1889, en leur article 2.

Mais, nous devons l'admettre, la problématique de la ville ou de la planification urbaine n'en pas au seul fait d'évoquer la question de la subdivision territoriale dans des textes de lois. Il faudrait penser, dans un premier moment, à créer au sein de l'Etat une structure à la fois technique et compétente pour être responsable de l'aménagement du territoire. Et, dans un deuxième temps, la puissance publique devrait accompagner cette structure à poser des actions concrètes sur le terrain. A ce moment, il serait plus pratique de pouvoir évaluer le développement et le fonctionnement dudit secteur. Parce que, nous l'avons déjà expliqué : la production du sol urbain va en même temps avec l'urbanisation. Autant qu'un territoire s'urbanise, autant que le sol urbain se produit. En d'autres termes, la production du sol urbain et le phénomène de croissance urbaine peuvent être considérés comme les deux faces d'une même médaille. Cela dit que, si sur un territoire donné, si la ville est « stagnante » avec une dynamique lente, la production du sol urbain suivra la même courbe. Car la production sol urbain est dépendant du rythme du rythme de l'urbanisation.

Conclusion

Ce quatrième chapitre nous a permis, dans un premier moment, d'effectuer une comparaison entre la conception urbaine coloniale des Espagnols et celle des Française ; à ce niveau, nous avons pu comprendre que les Espagnols ont une culture urbaine plus longue. Ce qui leur a permis de planifier l'urbanisation de leurs colonies et de construire des villes intérieures. Dans un deuxième temps, nous avons cherché une compréhension du processus de la création du sol

urbain au cours de trois moments dans l'histoire d'Haïti : d'abord, au cours de la période coloniale française, où la production du sol urbain était quasi totalement laissée à l'initiative des habitants. La création de la nouvelle capitale « Port-au-Prince » peut en être un témoin éclairant . Les services urbains de base qui sont censés être un marqueur fort dans la production du sol urbain étaient presque totalement négligés et se caractérisaient par leur insuffisance. Ensuite, pendant la première période nationale d'Haïti[71], deux éléments faisaient obstacle à la production du sol urbain : d'une part, le chantage politique. Le sol a souvent été donné à des hommes politiques influents pour faire taire des soulèvements et des revendications sociopolitiques. D'autre part, des dispositions contraignantes du côté de l'Etat pour empêcher les paysans de s'installer en ville. Ils devaient rester dans les campagnes pour travailler la terre. Ainsi, au cours de cette période, la production du sol urbain était sinon nulle, du moins très faible. L'occupation américaine était un moment très important voire crucial non seulement pour un élan dans la production du sol urbain, notamment à Port-au-Prince et du même coup, pour contribuer à la croissance urbaine de la Capitale.

[71] Dans l'échiquier de l'histoire d'Haiti, la période nationale va de 1804 à nos jours. Elle est subdivisée en la première période nationale allant de 1804 à 1915 ; il y a la période de l'occupation américaine, elle va de 1915 à 1934 et la deuxième période nationale allant de 1934 à nos jours.

PARTIE III : LA DYNAMIQUE URBAINE AU PRISME DU FONCIER.

Chapitre 5 : Croissance urbaine et foncier urbain périphérique à Port-au-Prince.

Introduction

La géographie urbaine d'Haïti, comme celle de certains pays latino-américains, est le résultat des changements dans lesquels on trouve des ruptures et des permanences (Fernándes Christlieb (2002, p. 59). Cette perception de la géographie d'Haïti, émise depuis le début des années 2000, a été plus récemment reprise par André Calmont et Pierre Jorès Mérat qui en ont fait le titre de leur volumineux ouvrage : « Haïti : entre permanences et ruptures » publié en 2015. Dans ce texte, la croissance urbaine d'Haïti et celle de Port-au-Prince en particulier prennent une place importante. « La croissance urbaine résulte classiquement de trois mouvements : l'accroissement naturel de la population des villes, les migrations des campagnes vers les villes et le reclassement d'établissements humains considérés auparavant comme ruraux » (Damon, 2011, p. 3).

La croissance urbaine s'opérer selon deux modalités d'occupation des sols : soit de façon verticale de ou de manière horizontale[72]. En effet, la croissance urbaine verticale se pratique dans des contextes où le sol est exigu et qu'il ne peut plus vraiment contenir de nouvelles constructions. Dans le cas d'un espace saturé de constructions, ce qui importe est moins la représentation au sol d'une parcelle que le développement de la construction en étages, en ajouts ou en compléments, avec un numéro sur la rue, un dressage ou d'autres repères qui peuvent le remplacer (Bourillon et Jaquand, 2022, p. 13). Ce type de croissance urbaine s'observe surtout dans les périphéries des villes du nord. Pour ce qui est de la croissance horizontale, elle procède par l'étalement de la ville (Valette, 2017). La ville s'étale ou s'étend vers le milieu rural. Ainsi, apparaissent des zones périurbaines, des périphéries dans la dynamique de croissance urbaine à travers les villes du Sud notamment. Car, la périphérie reste l'espace de prédilection pour loger les nouveaux citadins. Parce que ces derniers, selon leur contexte d'arrivée, et faisant face à des contraintes de toute sorte (manque d'espace dans le centre-ville, insuffisance de moyens financiers, etc.) sont obligés de faire un choix résidentiel dans les périphéries où il peut y exister des terrains à construire. En fait, les périphéries ont toujours été ces espaces à proximité, plus ou moins éloignée, des villes et potentiellement urbanisables. Le vecteur permettant l'apparition des périphéries est l'étalement urbain.

[72] Les termes d'urbanisation horizontale et urbanisation verticale ont été développés par Jean-François Valette dans un article : Post-criss, et après ? Inerties et mutations dans a production résidentielle périphérique après le traumatisme de 1984, publié en 2017, dans ''Pré-Actes'' du colloque International du Programme de Recherche dans le Champ de l'Urbain.

5.1- L'étalement urbain : facteur puissant de production de nouvelles périphéries informelles et de sol urbain

La question de l'étalement urbain est ici convoquée dans la perspective de déterminer le lien que ce phénomène entretient avec notre problématique de recherche qui sont les « Modes de production et d'accès au sol urbain dans les périphéries de Port-au-Prince». A notre avis, l'étalement urbain tient une place déterminante dans l'apparition de nouvelles périphéries urbaines et dans la production du sol urbain dans les périphéries de Port-au-Prince avant et après le séisme du 12 janvier 2010. Ce sous-chapitre est essentiellement articulé autour de deux points : une mise au point sur la littérature scientifique disponible sur la question de l'étalement urbain, d'une part, et l'analyse des données du terrain relatives à cette question, d'autre part.

5.1.1- Etat de la recherche sur la question de l'étalement urbain

5.1.1.1- Définir l'étalement urbain : une tâche ardue

Notre première préoccupation ici serait la proposition d'une définition à la notion d'étalement urbain. Une telle tâche se révèle à la fois complexe dans la mesure où cette notion renvoie à une réalité (ou à des réalités) diverse (s). Différents auteurs ayant travaillé sur cette thématique ont déjà fait état de cette complexité. Guelton et Navarre (2010, p. 35) en ont fait la remarque : l'une des premières sources de problèmes réside dans la définition même de l'étalement urbain puis dans sa mesure, lorsqu'il s'agit de mener des analyses effectives de coûts. Guillaume Santini va dans le sens en rappelant qu'il est ardu de saisir la problématique de l'étalement urbain. De son point de vue, cette notion peut prendre plusieurs formes, plusieurs sens ; donc elle est protéiforme au confluent de plusieurs autres questionnements ou politiques (urbanisme, transports, logement, ville, agriculture, biodiversité, eau, changement climatique …) (Santini, 2008, p. 7). La définition de la notion d'étalement urbain est d'autant plus difficile que diverses autres notions ou vocables sont utilisés pour traduire cette idée. Ainsi, dans les travaux de recherche notamment en géographie, l'usage des termes comme extension urbain, rurbanisation, voire même croissance urbaine sont citées comme synonymes de l'étalement. On en veut pour preuve le vocabulaire circonstancié utilisé pour définir cette croissance, souvent non coordonnée, des villes hors de leurs centres ou de leurs limites traditionnelles(4): la suburbanisation, la périurbanisation, la rurbanisation, la contre-urbanisation, voire la désurbanisation(De Keersmaecker, 2002) désignent autant de réalités nuancées aux yeux des spécialistes qui conjuguent, pour qualifier l'une ou l'autre des dynamiques, des critères

sociodémographiques, des indicateurs fonctionnels, les changements de paysage, des modes d'occupation des sols, etc. (Guelton et Navarre, Op. Cit.).

Pour contribuer à la compréhension de la notion d'étalement urbain, Jean Marie Théodat (Op. Cit.) propose une approche à trois temporalités basées sur trois catégories sociales : d'une part, l'afflux des élites urbaines de province, pour se rapprocher du pouvoir ou pour disposer des agréments liés à la fonction de capitale économique du pays ; d'autre et à partir des années 1970 viennent les plus pauvres, en nombre croissant à mesure que s'épuisait la réserve de « bourgeois » de Port-de-Paix, de Bainet, de Jérémie, de Léogâne ou de Jacmel.

Carte 2 : Les départements d'Haiti



Légende :

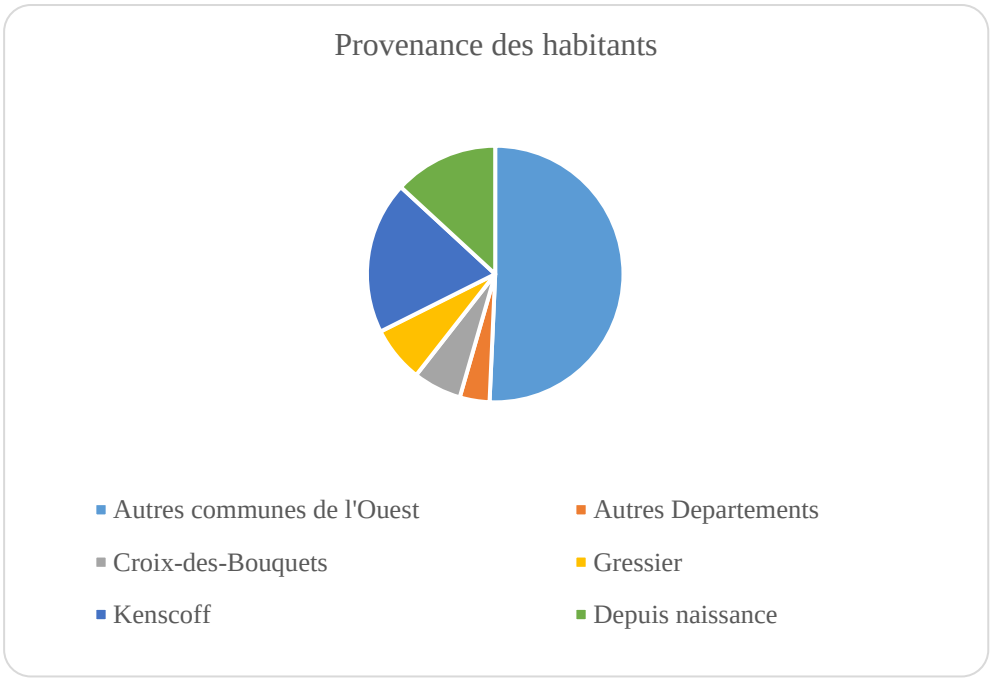
1- Commune de Croix-des Bouquets (avec le secteur de Canaan)
2- Commune de Gressier (avec le secteur de Boko)
3- Commune de Kenscoff (avec le secteur de Fermathe)

Nos données de terrain montrent une certaine cohérence avec la logique de Théodat. Une proportion tant soit peu faible de nos enquêtés (3, 76 %) affirment être d'origine d'autres départements que ce celui de l'Ouest où se localise la capitale haïtienne. En réalité la proportion de 3, 76 % n'est pas négligeable dans le contexte de notre étude. Nos enquêtes ont été menées

en 2018, sur trois sites d'étude : Canaan (Commune de Croix-des-Bouquets), Boko (Commune de Gressier) et Fermathe (Commune de Kenscoff) (Carte présentant les secteurs d'étude, p. 42). Le fait que la proportion de nos enquêtés venant d'autres départements soit faible n'implique pas que la dynamique migratoire des zones de province vers la capitale soit quasi nulle. Cela montre que cette dynamique est en cours dans nos zones d'étude, mais pas de manière accélérée. De plus, la question n'a pas été posée sur l'origine des parents. Dans ce cas, on pourrait tomber sur des chiffres démontrant les origines rurales ou des villes de province.

Cela revient à dire que la croissance urbaine de Port-au-Prince est aussi alimentée par l'exode des espaces ruraux et des villes de province. La carte 2 présente les différents départements d'Haiti. Des habitants des autres départements viennet habiter dans le département de l'Ouest, notamment dans les communes (Croix-des-Bouquets, Gressier et Kenscoff) où se localisent nos secteurs d'étude. Sauf que nous pouvons noter que la période de l'enquête ne coïncide pas à la première génération des migrants des zones de provinces. On a rencontré, pendant nos enquêtés, plus de descendants des migrants (13, 15 %) que les migrants eux-mêmes.

Figure 3 : Provenance des habitants de Port-au-Prince



5.1.1.2- Proposition d'une définition à l'étalement urbain

Au-delà de ces difficultés définitionnelles que pose la notion d'étalement urbain, nous estimons nécessaire de délimiter ce concept. En effet, il est couramment noté que l'étalement urbain est l'augmentation de la superficie d'une ville, et la diminution de sa densité de population. Il est l'une des manifestations spatiales de la périurbanisation.

Pour aller plus en profondeur, nous nous référons, à nouveau, aux auteurs cités précédemment. En effet, pour Santini (Op. Cit.) l'étalement urbain est l'extension urbaine qui se fait plus rapide que la croissance démographique. Ainsi, explique-t-il, que la surface consommée par habitant s'accroit, découplant croissance démographique et artificialisation du sol. Nous devons préciser que sa définition est en lien avec le développement durable. C'est-à-dire qu'il étudie le rapport qu'il peut y exister entre l'étalement urbain et développement durable. A ce niveau, il considère l'étalement urbain comme incohérent face au développement durable, voire contradictoire. Le développement durable préconise, souligne-t-il, d'éviter les irréversibilités, de découpler la croissance économique des ressources naturelles, des matières premières et des facteurs de production employés …

Pour faire plus simple, l'on notera que l'on parle d'étalement urbain quand le processus d'urbanisation condit a une diminution de la densité des zones d'urbanisation peu denses en périphérie des pôles urbains et/ou, parfois, d'une diminution de la population (Sainteny, Op Cit.).

Glaizol, de son côté distingue plusieurs types d'étalement urbain, dans les pays développés comme la France. En effet, dit-il- différents types d'étalement urbain ont été facilités par des politiques urbaines communales fractionnées, voire concurrentielles (Glaizol 2019). Ces politiques locales se sont elles-mêmes adossées à des directives qui ont favorisé un urbanisme de zonage, c'est-à-dire un urbanisme qui découpe les périphéries en tranches affectées à des activités spécifiques : zones résidentielles, zones commerciales, zones d'activités, zones industrielles, etc. Ainsi, s'est développé, précise-t-il, un paysage constitué de collages entre lotissements pavillonnaires, grandes surfaces commerciales, bâtiments d'activités, voies rapides, rocades, ronds-points et impasses.

Selon son point de vue, l'étalement résidentiel, quant à lui, varie selon les catégories sociales visées par le secteur à urbaniser. Cela se traduit par des cadres de vie disparates, en fonction de densités calées sur le marché immobilier. Une part importante d'urbanisation diffuse liée à la vente parcelle par parcelle, sans organisation préalable, s'associe au phénomène. Il en résulte une diversité de situations selon les contextes.

5.1.1.3- L'étalement urbain : un phénomène à endiguer ou à maitriser?

La question de l'étalement urbain ne fait pas l'unanimité parmi les chercheurs (géographes, urbanistes, sociologues) et parmi les acteurs participant à la production et à la gouvernance urbaine. En effet, du point de certains chercheurs, l'étalement urbain est un phénomène à limiter voire à enrayer et à maitriser pour d'autres. C'est l'avis de Jean-Philippe Atoni l'étalement urbain, c'est comme la météo, tout le monde en parle mais personne ne semble pouvoir y faire quoi que ce soit. Le processus d'´étalement des villes est en effet identifié depuis plusieurs années comme un phénomène néfaste pour les agglomérations françaises : aucune administration, aucun urbaniste ni aucun géographe ne s'en fait l'avocat (Atoni, 2013).

Par ailleurs, dans un article *Pourquoi les villes s'étalent,* publié en 2019, par Albane Gaspard, un de ces sous-titres a attiré notre attention : L'urbanisme est-il la clé contre l'étalement urbain? Ce sous-titre suggère avec évidence qu'on est à la recherche d'une solution, ou des mesures pour endiguer l'étalement urbain dans les pays du Nord. Il incombe ainsi aux autorités communales de lutter contre l'étalement, du moins de travailler afin de le gérer. Les leviers généralement mis en place par les autorités locales des pays industrialisés pour contrôler le phénomène d'étalement urbain est de maitriser les migrations internes et d'empêcher que certaines zones deviennent très attractives au détriment d'autres qui perdraient des habitants.

D'autres auteurs comme Claude Cheverry, Chantal Gascuel et Roland Poss priorisent la logique de la maitrise de la ville. Leur travail porte sur les villes européennes, où, semble-t-il, l'étalement urbain pose de réels soucis. Dans les villes européennes, la plupart des acteurs de l'aménagement sont dormais d'accord pour contrôler l'étalement urbain, pour limiter le mitage en zone périphérique et prendre en compte la qualité des terres retirées a leurs usages antérieurs (Cheverry et al. 2009, p. 192). Cette remarque vient surtout dans un contexte où l'on se rend compte des contraintes imposées par l'urbanisation face au sol. Celui-ci doit assurer l'approvisionnement alimentaire des populations en milieu urbain, sauvegarde des forêts, des paysages etc. D'autant que la consommation d'énergie baisse avec la densité (Chenal, 2015)[73] et effectivement, ce principe fonctionne dans les villes déjà denses des modèles européens et américains. Néanmoins, l'on comprend les mobiles qui poussent les familles à s'installer dans les périphéries et du même coup provoquer l'étalement urbain. En ce sens, les problèmes fonciers restent déterminants, le prix du mètre carré constructible en est un facteur-clé (Ibid.).On tient compte également des facteurs économiques et sociologiques de l'étalement

2- Dr Jérôme CHENAL, Directeur de la CEAT, École Polytechnique Fédérale de Lausanne. Il a communiqué dans la Journée anuuelle d'ADP, en 2015, autour du sujet libellé : «Le lotissement, outil producteur de foncier urbain périphérique »

urbain. Cela dit les motivations des ménages choisissant de vivre dans les zones périurbaines sont plurielles : logement a meilleur marché, attractivité du milieu, pollution peu élevée etc.
Entre temps, l'étalement urbain continue d'être parmi les vecteurs les plus efficaces de croissance urbaine dans les pays en développement. Cette croissance urbaine est alimentée, d'une part, par une demande grandissante de terrains urbains à bâtir résidentiel venant des jeunes familles, d'autre part, par le manque ou l'absence totale d'une politique urbaine.

5.2- Les approches en lien avec la croissance urbaine

Il y a environ vingt ans, François Moriconi-Ebrard, traitant de la ville, a présenté trois types d'approches statistiques permettant de comprendre l'évolution des villes. Les institutions nationales qui produisent les chiffres officiels se basent sur trois types de contenant géographique: la « ville », l'« agglomération urbaine » et l' « aire métropolitaine » (Moriconi-Ebrard, 2000). Ces approches émises depuis ont été actualisées.
Il y d'abord la ville proprement dite, ou éponyme, ou encore ville-centre, est une entité politique administrative. Ses limites sont précises, bien que visible seulement sur les cartes et non pas dans la nature. Elle est dirigée par un maire, souvent assistés d'un conseil et, selon sa taille, de diverses administrations (Moriconi et Chatel, 2022).
Vient ensuite, l'agglomération urbaine. Pour François Moriconi-Ebrard et Cathy Chatel, l'agglomération urbaine est définie par la présence d'un habitat continu, sans rupture. Son unité est morphologique : ses contours ne correspondent pas nécessairement à une unité administrative. La plupart des grandes agglomérations d'Amérique intègrent plusieurs villes. Ainsi, au recensement de 2017, la ville de Lima ne compte que 268 000 habitants, tandis que l'agglomération en rassemble 10 millions (Ibid.).
Et enfin, l'aire métropolitaine qui est, selon eux, appréhendée comme un ensemble de flux polarisés par un centre. Elle intègre des localités dites « périurbaines », non agglomérées au centre, mais polarisées par celui-ci, ce qui est généralement calculé à partir de l'intensité desflux de navettes domicile-travail des actifs. Cette définition est réservée aux agglomérations d'une certaine taille, et non pas aux petites villes (Ibid.).

5.2.1.- La croissance urbaine : un phénomène mondial

Aujourd'hui, 55 % de la population mondiale, soit 4,2 milliards d'habitants, vivent en ville. Cette tendance devrait se poursuivre : d'ici 2050, le nombre actuel de citadins devrait doubler, et pratiquement 7 personnes sur 10 dans le monde vivront en milieu urbain (Banque Mondiale, 2020).

5.3.- Les dynamiques d'étalement urbain : un vecteur de la création du sol urbain dans les périphéries de Port-au-Prince

L'étalement urbain est un processus très ancien[74] à Port-au-Prince. Nous en avons, en effet, fait la démonstration dès le chapitre 4 : la ville de Port-au-Prince a connu son premier moment d'étalement depuis sa fondation avec l'achat et l'aménagement de Randot, le site du quartier de Bel Air. Au-delà de la période coloniale, la capitale de Port-au-Prince a connu divers autres moments d'étalement dans son passé relativement ancien tant dans son passé récent et ce processus d'étalement est actuellement en cours dans divers directions.

Au cours du dix-neuvième siècle, la ville de Port-au-Prince n'a pas vraiment connu de croissance significative. Et la raison qu'on peut retenir à ce propos parait plutôt simple : après l'indépendance d'Haïti, en 1804, la ville de Port-au-Prince a été désaffectée de sa fonction de capitale au profit d'une ville intérieure. En effet, les autorités de l'époque ont décidé de transférer la capitale du pays à Marchand (Dessalines-Ville actuellement). Aux dires de Thomas Madiou, cette ville nouvellement construite et à la va vite, était selon la logique du moment, mieux appropriée pour accueillir la capitale défensive en vue d'un éventuel retour des Français. Elle est construite dans les contreforts des montagnes des Chaos qui la surplombent et la rendent facilement défendable grâce aux sept forts sur les sommets des montagnes.

Ainsi, le transfert de la capitale de Port-au-Prince à Marchand a défavorablement impacté le développement de la ville de Port-au-Prince. Quoique Port-au-Prince ait pu redevenir la capitale du pays deux ans plus tard, cela n'a pas eu d'effet significatif sur sa croissance. En terme clair, le dix-neuvième siècle n'a pas vraiment vu une capitale qui s'étale. Deux facteurs seraient à la base de ce développement discret de la ville. D'une part, on avait un pays divisé (entre la république de l'Ouest et le royaume du Nord) et opposés par une guerre fratricide ; et d'autre part, il y avait, une interdiction formelle depuis la période coloniale imposée aux esclaves de se rendre en ville. Cette interdiction demeurait intacte au lendemain de l'indépendance en étant

[74] Très ancien si on le considère a partir de la création de cette ville (1749). Nous avons démontré qu'elle a commencé à s'entendre de sa fondation.

imposée aux paysans, en ce sens, il était difficile voire même impossible aux habitants de zones rurales de se rendre et de s'établir en ville librement.

On peut ainsi comprendre les raisons pour lesquelles la ville de Port-au-Prince n'a pratiquement pas crû spatialement au cours des années allant de 1804 à 1915. Lucien (2013, Op. Cit. p. 143) corrobore cette idée en affirmant que jusqu'au début du XXe siècle, la ville ne dépasse guère le tracé de 1750. Cependant, passé cette période, la ville de Port-au-Prince allait entrer dans une période de croissance à la fois significative et continue sur un temps long.

5.3.2- La croissance urbaine de Port-au-Prince : une question de gradient temporel

La croissance urbaine est avant tout une acceptation statistique se traduisant par l'augmentation de la population urbaine. En géographie urbaine, on 'y ajoute fort souvent l'étalement urbain, ou l'extentsion urbaine qui sont des phénomènes spatiaux. Ainsi, la croissance urbaine est, d'un point de vue spatial, l'extension de la ville vers ses périphéries rurales ou non encore urbanisées. Il peut s'agir, en effet, d'espaces agricoles, des réserves foncières, de forêts etc. La croissance démographique et l'étalement urbain sont le plus souvent les facteurs qui se trouvent en amont de la croissance urbaine. En effet, c'est l'augmentation de la population urbaine qui crée la croissance urbaine.

À partir de la première décennie du vingtième siècle, Port-au-Prince a connu une croissance démographique importante, en comparaison aux années 1850 où la population de la capitale était de 29 000 habitants. Ainsi, de 70 000 habitants en 1900, la population de la capitale atteint 80 000 en 1928. Faisant référence à Weldon (cité par Lucien Op. Cit. p. 146), l'on peut considérer que la croissance urbaine résulte de la croissance de la population des villes et de l'augmentation de la consommation de l'espace par habitant. Cette croissance démographique a impacté la transformation physique de la ville.

5.3.2.1- L'occupation américaine et la croissance urbaine de Port-au-Prince

Cette croissance de la population urbaine est corrélée avec l'extension de l'espace urbain de Port-au-Prince. La croissance urbaine en question est ici est planifiée par les autorités compétentes et régie par des lois. C'est l'arrêté du 26 aout 1924 qui a fixé les nouvelles limites de la ville de Port-au-Prince. Pour Georges Eddy Lucien : cette croissance a débuté vers le

deuxième quart du vingtième siècle, l'occupation américaine constitue un moment fort d'étalement urbain de Port-au-Prince.

Dès 1927, Port-au-Prince avait 60.000 habitants et la ville moderne commençait à prendre sa physionomie actuelle (Devaugues, Op. Cit., p. 113). A partir de 1928, la ville est représentée par une figure non géométrique. En effet, pour la période concernée, la ville Port-au-Prince est limitée dans zone septentrionale par la route de Delmas, partant quasiment du Pont Rouge[75] et allant de l'est à l'ouest jusqu'à Pétion-Ville. L'Avenue de Delmas traverse bien de champs agricoles avant d'arriver à Pétion-Ville (Godard, 1985). La route de Bourdon, allant de l'est à l'ouest, et aboutissant à la source de Turgeau, sert de limites méridionales à la capitale. Ses limites méridionales se poursuivent avec la route de Desprez[76] en passant par Carrefour-Feuilles et le Fort-Mercredi jusqu'à parvenir à la Source de Leclerc[77]. Ce tracé concerne aussi la source de Diquini pour différer vers les monuments de Thor d'où se terminent les frontières méridionales de Port-au Prince. La Baie de Gonâve, à l'ouest du Boulevard Jean Jacques Dessalines, limite la Capitale à l'ouest.

[75] Le Pont Larnage est l'ancien nom du Pont Rouge. L'appellation du Pont Rouge se justifie par le fait que c'est le lieu où l'Empereur Jacques 1er a été assassiné, le 17 0ctobre 1806. Il est, en effet, situé quelques mètres au Sud-Est du Portail Saint-Joseph, à l'entrée nord de Port-au-Prince.

[76] C'est une route qui concède son nom au quartier de Croix-Desprez.

[77] Cet espace loge actuellement aussi l'habitation Leclerc.

Carte 3 : Schéma d'étalement urbain à Port-au-Prince au cours de l'occupation américaine d'Haiti



Fig. 2. — Port-au-Prince. Le développement historique de la ville.

1. Limites actuelles de la ville : 2. Limites de la ville coloniale (1749-1750) ; 3. Principaux accroissements ; 4. Ligne de séparation des deux premiers quartiers ; 5. Tracé du rivage à la fin du XVIIIe siècle ; 6. Courbe de niveau ; P.N. Palais national ; H. Hôtel de Ville ; C. Cathédrale ; E. Eglise Sainte-Anne ; P.C. Port de commerce.

(Devauges, 1954, p. 111)

Il importe d'être prudent par rapport à ces informations relatives aux limites de Port-au-Prince, les précisions apportées sur ces dernières n'impliquant pas nécessairement que l'intérieur des frontières de la ville ait été aménagé. Au contraire, à lire Emmanuel Lamautme, on décèle une ville dont l´état critique de certaines zones laisse à désirer :

> « Au temps où le Champ-de-Mars n'était qu'une savane aride et déserte, les quelques maisons qui l'encadraient semblaient être déjà assez loin de la ville. Aussi, quand on avait traversé cette place et qu'on était soit à Turgeau, soit dans les quartiers de l'exposition, soit au Bois-de-Chêne, soit au Bois-Verna, on avait illusion d'être en pleine campagne et on paraissait être isolé au milieu d'un fouillis d'arbres. On y apercevait quelques constructions […]. On ne voyait sur ces routes que des personnes qui habitent les lieux et quelques campagnards qui descendaient des hauteurs de Turgeau ou qui revenait de la

ville. Le soir, aucun être n'osait s'aventurer à travers le Bois-Verna, le Bois-de-Chêne ou Turgeau ».

Emmanuel Lamautme cité par Lucien (2013, Op. Cit. p. 145)

En effet, l'étalement urbain commençait par se manifester au courant des années 1920. Selon Emmanuel Lamauthe et Rigaud Candelon (cités par Lucien, Op. Cit), les deux premiers quartiers ayant bénéficié de cette extension sont le Bois-de-Chêne et Turgeau. Ces deux quartiers sont devenus des zones résidentielles. Comment y procédait-on et comment des sols qui étaient a priori ruraux sont-ils devenus des sols urbains ? Comment accédait-on à ces sols urbains ?

Faute de données, nous ne pouvons pas nous aventurer à fournis des réponses précises à ces questions. Nous pouvons, néanmoins, remarquer les transformations notables qui se produisirent sur les lieux, sous l'occupation américaine. Les travaux d'aménagement et de viabilisation se réalisaient dans un temps record. Les grandes propriétés en friche ont été morcelées et mises en vente, des voies de communication étaient tracées, asphaltées. La route de Bois-Verna, allant de l'est à l'ouest, de l'Avenue Martin-Luther King au centre-ville, a été construite pendant cette période. Au cours de la décennie de l'année 1920, Turgeau passe d'une campagne d'habitat dispersé (5 maisons au plus) a un quartier dense, marquant une conurbation entre le Champ-de-Mars et la route de Pétion-ville.

Cette croissance urbaine entraine nécessairement de la demande en sol urbain. Les travaux d'aménagement, de traçage et de bitumage de rues ont comme conséquence d'attirer l'installation des familles dans ces quartiers. Les types de constructions en cours dans ces quartiers, les formes de circulation observées, les modes de vie des habitants, tout cela témoigne de la rénovation de quartiers déjà urbains et de la transformation du sol rural en sol urbain. Dans le dernier cas, ceci implique d'importantes modifications dans le foncier. Ces changements se montrent tant dans les modes d'appropriation du sol, dans les transactions foncières que dans la gestion du foncier. Le morcèlement des grandes propriétés rurales en petites propriétés urbaines est l'une des grandes transformations qui s'effectuent dans la zone. Les sols qui étaient en friche, allouées à l'agriculture ou servant de lieu de villégiature sont désormais devenus des sols urbains. Les prix des sols ont également subi une variation vers la hausse. On a des superficies plus étroites pour des coûts plus élevés. En effet, le changement de fonctions des sols a comme corollaire la hausse des prix.

La zone septentrionale de la capitale a également connu une extension urbaine, mais plus ou moins modérée pour la période. Le Portail Saint-Joseph était surtout un lieu de commerce : on y retrouvait des marchés où les campagnards venaient vendre les produits de leurs champs. De-là, l'on pouvait voir les maisons constituant l'habitat dispersé servant d'environnement immédiat à ce lieu de commerce. L'occupation américaine aidant, cette zone s'est transformée en un habitat urbain dense. Un village coquet où sont alignées une multitude de maisons confortables détrônant les cases anciennes (Lamaute cité par Lucien Op. Cit., p. 147).

Un autre cas qui attirait l'attention était le quartier de Saint-Antoine[78]. Nous pouvons affirmer, avec un peu de réserve, les données pour le confirmer font défaut, que l'Avenue Poupelard, allant de Poste Marchand à l'est vers le lieu-dit Carrefour Samida où elle est perpendiculaire avec l'Avenue Martin Luther King à l'ouest, a été construite pendant cette période. L'urbanisation du quartier de Saint-Antoine sortait de l'ordinaire. Car le tracé de cette route et la construction de l'Eglise de Saint-Antoine a eu un effet intéressant sur la zone.

Ces deux équipements structurants ont attiré l'établissement d'autres activités induites dont le commerce et notamment l'installation des familles. Ces transformations ont provoqué la hausse des prix des sols sur le marché foncier. Un notable essor se dessine au quartier de Saint-Antoine au point qu'on éprouve déjà quelques difficultés à y acheter une propriété (Lucien, Ibid.). En d'autres termes, ces équipements provoquent une pression accrue sur les terres non encore urbanisées (Valette, 2017).

Mis à part ces quartiers qui se développent dans les périphéries orientales et septentrionales de la capitale, la région méridionale de Port-au-Prince n'avait pas encore connu de développement notable, elle restait essentiellement en friche. En fait, paraphrasant l'idée d'Emmanuel Lamaute cité par Lucien (Ibid.), on peut affirmer que les zones de Carrefour-Feuilles, Bolosse, Martissant sont des zones constituées par des forêts d'arbres majestueux, servant le plus souvent de repères aux bandits. On n'y rencontre que rarement des maisons où logent des marchands de produits alimentaires saisonniers. Même la zone septentrionale qui paraissait suivre une croissance urbaine remarquable avait encore une vaste zone rurale. Il s'agit de la Plaine de Cul-de-Sac qui était essentiellement caractéristique par une activité agricole et un habitat dispersé.

5.3.2.3- Le développement urbain de Port-au-Prince au prisme du foncier dans la deuxième moitié du XXème siècle.

[78] Saint-Antoine est d'abord le nom d'une église catholique qui est située sur l'Avenue Poupelard, a quelque 200 à 300 mètres, au nord-est de Poste-Marchand. Cette église concède son nom au quartier où elle se place.

Au lendemain de l'occupation américaine, la croissance urbaine de Port-au-Prince n'a fait qu'accélérer, ceci, tant du point de vue de la démographie que de celui de la consommation d'espaces. Se fiant aux données de Devaugues, la population de la capitale a, en effet, doublé de 1927 à 1950, passant de 60 000 à 120 000 habitants. Cette croissance démographique a impacté la demande et la consommation des terrains à bâtir résidentiel.

Carte 4 : Etalement de la ville en 1950

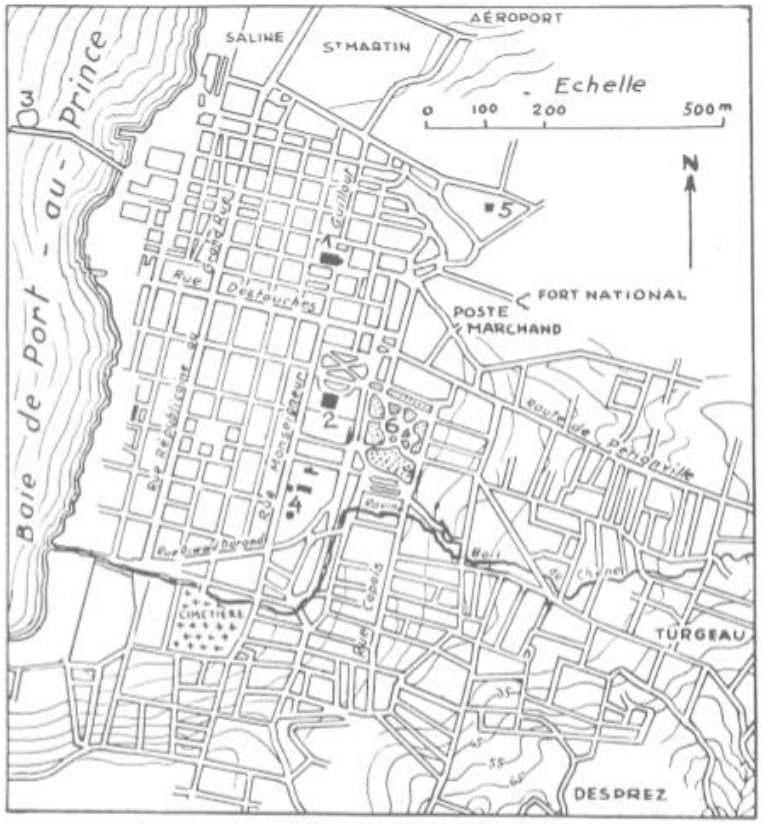


Fig. 3. — Port-au-Prince. Le damier primitif de la ville et les quartiers périphériques récents.
1. Cathédrale ; 2. Palais national ; 3. Port Islet ; 4. Hôpital ; 5. Station Radio ; 6. Champ-de-Mars.

(Devauges, 1954, p. 114)

Signalons qu'à partir des années 1950, deux facteurs vont fondamentalement expliquer la croissance urbaine de Port-au-Prince. D'une part, la célébration du bicentenaire de la fondation de la capitale et d'autre part, les festivités célébrées sous la dictature de Duvalier. En effet, sous l'administration du Dumarsais Estimé (1946-1950), il a été question de célébrer le deux-centièmes anniversaire de la fondation de Port-au-Prince. Cet évènement grandiose a rendu la capitale très attractive. Des étrangers artistes de diverses catégories et des touristes internationaux venaient de partout pour prendre part aux festivités. Aussi, des haïtiens des campagnes et des villes de province sont venus pour participer aux célébrations, nombreux

sont ceux qui décidèrent alors de s'établir à Port-au-Prince. De plus, la venue au pouvoir du président François Duvalier (de 1957-1971) a introduit un phénomène facilitant l'entrée, en nombre très important, d'habitants des zones rurales vers Port-au-Prince. A chaque célébration de son anniversaire, ses « fans » étaient invités en masse à se rendre dans la capitale pour participer à des liesses dithyrambiques en son honneur. Beaucoup d'entre eux arrivent à Port-au-Prince sans moyens pour payer les frais de transport de retour, et une part importante se fond dans la masse des populations précaires de la ville. C'est un peu avant la venue au pouvoir de la dictature des Duvaliers, en 1956, que la limite de l'espace urbain de la capitale va dépasser au sud l'usine sucrière de la HASCO (Godard, Op. Cit.).

La population citadine se caractérise par une part de plus en plus importante d'habitants pauvres. Certaines familles n'ont ainsi d'autre choix que de dormir dans la rue, sous des galeries en attendant un espace ; soit une maison abandonnée ou un terrain vide, dans la ville. Ces sans abris se tournaient le plus souvent vers les périphéries de la capitale pour se loger. En pareille situation, ce qui importe pour le sans-abris, c'est de se trouver un endroit, un toit où se loger. Certains vont privilégier la stratégie de squatter des logements vides. Au premier moment de la squattérisassions, l'occupant préfère rester dans l'anonymat jusqu'à un certain moment où il se sent à l'aise de se montrer, de s'exprimer voire de défendre le bien qu'il considère être le sien. S'agissant d'un terrain de superficie importante, plusieurs familles ou chefs de famille s'organisent, des fois, en association pour planifier l'invasion de ce terrain en y construisant des logements. C'est ce qui se passe aussi dans les pays latino-américains. Durand-Lasserve (1986), Rochefort (2000), Dureau (2006) sont unanimes à reconnaitre que l'invasion des terrains (publics ou privés) est l'un des moyens les plus courants par lequel les familles vulnérables accèdent à la propriété foncière dans les pays en développement.

Figure 4 : Schéma d'étalement urbain à Port-au-Prince

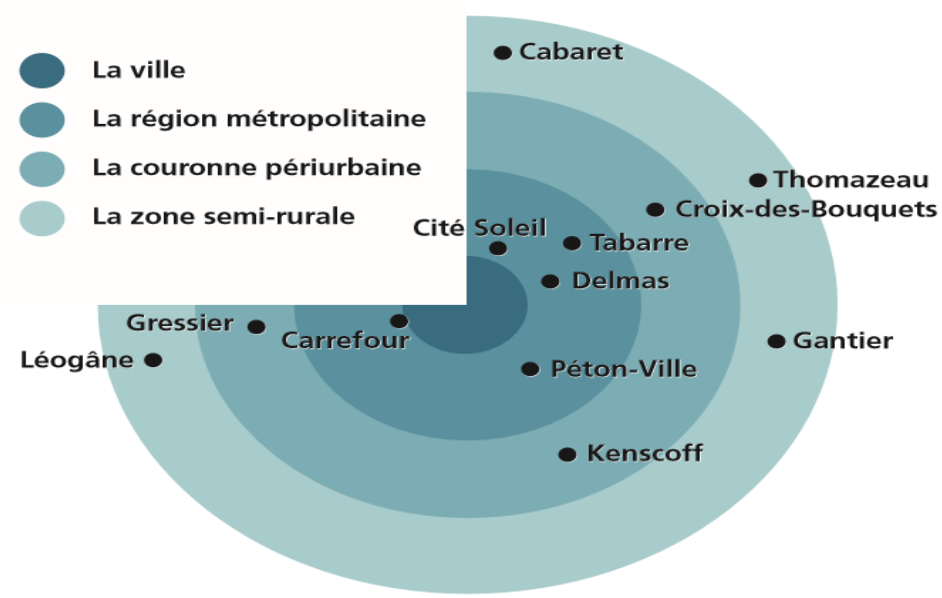


Figure 2 – Schéma de l'étalement urbain à Port-au-Prince
Source : Calmont et Mérat, 2015, p. 475.

Cette figure illustre avec évidence le métropolisation du département de l'Ouest. En utilisant un dégradé de couleurs, la carte de Calmont (2015) distingue les différentes auréoles d'influences urbaines autour du noyau de Port-au-Prince (Dathus et Tamru, Op. Cit). Ce schéma montre, par ailleurs, que les communes de nos sites d'étude : Croix-des-Bouquets, Gressier et Kenscoff se trouvent localisées dans la couronne périurbaine de Port-au-Prince.

En outre, pour une meilleure compréhension de la croissance urbaine de Port-au-Prince, nous nous référons aux données avancées par Henry Godard à travers son texte : Port-au-Prince (Haïti). Les « quartiers » et les mutations récentes du tissu urbain, publié en 1985. Procédant par la méthode comparative, l'auteur a utilisé les images satellites pour étudier l'extension urbaine de Port-au-Prince qui, selon lui, a été significative pour la période allant de 1956-1978. Au cours de cette période, la ville a crû dans toutes les directions, en donnant naissance à divers quartiers, aux dires de Godard. D'abord vers le nord : la réalisation, en 1958, d'un projet de construction de logements sociaux a eu lieu et permettant à cinquante-deux familles de se loger. Ce qui nous intéresserait le plus dans ce projet de construction de logements sociaux c'est les conditions d'accès au sol pour la réalisation de ce projet. A ce niveau, nous avons le regret de ne rien trouver pour étancher notre soif. L'auteur (Henry Godard) n'a pas clarifié les

modalités d'accès à ce terrain, les documents traitant de cette période n'en disent rien. Même un article « La législation haïtienne et l'occupation de l'espace dans la zone métropolitaine de Port-au-Prince, 1957-1987 », publié en 2017, n'a pas pris en compte ce projet pourtant très important. Nous n'avons donc aucune précision sur la superficie du terrain, comment il a été rendu disponible pour l'exécution de ce projet, les critères d'attribution des logements, etc. Pour ainsi dire, nous ne pouvons procéder que par hypothèse. Dans ce sens, nous pouvons déceler que le terrain sur lequel a été réalisé ce projet a été la propriété d'Etat et son utilisation pour l'exécution de ce projet de construction des logements a été ordonnée par la puissance publique. Et nous fondons notre hypothèse sur le fait que cet habitat a émané d'un projet d'urbanisation panifiée. De ce fait, l'Etat est supposé se trouver en amont d'un tel projet. La tenure foncière de cet habitat doit donc relever du domaine privé de l'Etat.

La Cité Simone fut ainsi créée entre les années 1958-1964. La période 1966-1967, continue Godard, marque le début de l'extension spatiale sans précédent de cette zone. Cette période correspond à l'apparition d'un ensemble de nouveaux quartiers dans la zone nord 'ouest de la capitale, suite à l'incendie de la Saline. Le quartier de Brooklyn, Boston (1972), le Wharf (1978), Bettekou (1975-1978) sont parmi les quartiers qui apparaissent au cours des années 1960-1970. La carte (4) illustre très bien cette crooissance urbaine.

5.3.2.3- Les stratégies d'accès aux nouveaux quartiers périphériques de Port-au-Prince : entre le réglementaire et le non réglementaire

Cette croissance urbaine s'explique par le fait qu'au début des années 1980, une population de plus de 100 00 habitants sur une superficie totale de 80 hectares (Ibid.) vivent dans des quartiers caractérisés par le manque des services urbains de base, l'insalubrité etc. En effet, quelles ont été les stratégies des populations en question pour accéder au sol dans les quartiers périphériques ? Quelle est la tenue foncière de ces nouveaux quartiers ? Nous avons tenté de répondre à ces questions par deux logiques. Puisqu'il s'agit de fait de deux types d'habitat.

Les quartiers des logements sociaux : Simone et Jean Claude sont des quartiers planifiés, ils émanent des décisions des autorités publiques. En général, la mobilisation des terrains pour l'exécution de ces projets passe par deux filières. Si le terrain en question relève, au départ, du domaine privé de l'Etat, les opérations commencent par les délimitations par les arpenteurs publics qui ouvrent la voie à l'exécution du projet en fonction des plans envisagés et les normes urbanistiques relatives. Mais dans le cas où il s'agit de terrains privés appartenant à des personnes, la stratégie utilisée par l'Etat procède par la déclaration d'utilité publique. A ce

moment, l'Etat doit prévoir une juste indemnisation à l' endroit du propriétaire exproprié. En effet, selon l'article 36. 1 de la constitution haïtienne amendée, renseigne que l'expropriation pour cause d'utilité publique peut avoir lieu moyennant e paiement ou la consignation ordonnée par la justice aux ordres de qui de droit, d'une juste et préalable indemnité fixée à dire d'expert.

S'agissant des quartiers de Brooklyn, Boston, Bettekou, ils n'ont pratiquement rien de différent des habitats populaires latino-américains en matière de stratégie d'accès au sol. En fait, dans ces pays, les habitants des quartiers, les filières d'accès au sol sont les occupations dites informelles manifestées par les invasions (Dureau et al. Op. Cit, Durand-Lasserve, Op. Cit.). Ces types de quartiers sont catégorisés comme étant des habitats spontanés. Ils sont caractérisés par une densité de population élevée, l'absence de cadastre et de titres de propriété, un développement urbain apparemment anarchique, l'absence ou la rareté d'infrastructures publiques et une dominance de la pauvreté (Goulet et al. 2010).

5.3.3.- Le séisme de 2010 : un accélérateur de la croissance de Port-au-Prince

Comme nous l'avons démontré, la croissance urbaine a débuté très tôt à Port-au-Prince ; et nous avons surtout circonscrit ce phénomène à partir de la deuxième moitié du vingtième siècle. La création des cités ouvrières, la production des logements sociaux, la libre installation ont été, entre autres, les mécanismes les plus couramment employés. Le lendemain du départ de Jean-Claude Duvalier (en 1986) et les débuts des années 2000 caractérisés par les catastrophes survenues après le passage des cyclones Jeanne (2004), Anna et Ike (2004), n'ont fait qu'augmenter le processus de la croissance urbaine. Cependant, le tremblement de terre du 12 janvier 2010 a, comme provoqué une « surc*roissance urbaine »* à Port-au-Prince. Cette extension accélérée s'est fondamentalement manifestée de trois manières : d'abord, par la densification ou le comblement des quartiers déjà existants avant le tremblement de terre de 2010, ensuite, par l'expansion horizontale et par l'apparition de nouveaux sites. Dans notre cas , et comme c'est déjà mentionné dans le libellé de notre travail, nous nous intéressons à deux quartiers (Canaan et Village FLM) qui sont apparus à la suite de la catastrophe de 2010 et Fermathe, connaissant une forte croissance, au lendemain du tremblement de terre.

Carte 5 : Croissance urbaine de la zone Nord-Ouest à Port-au-Prince, 1958-1982

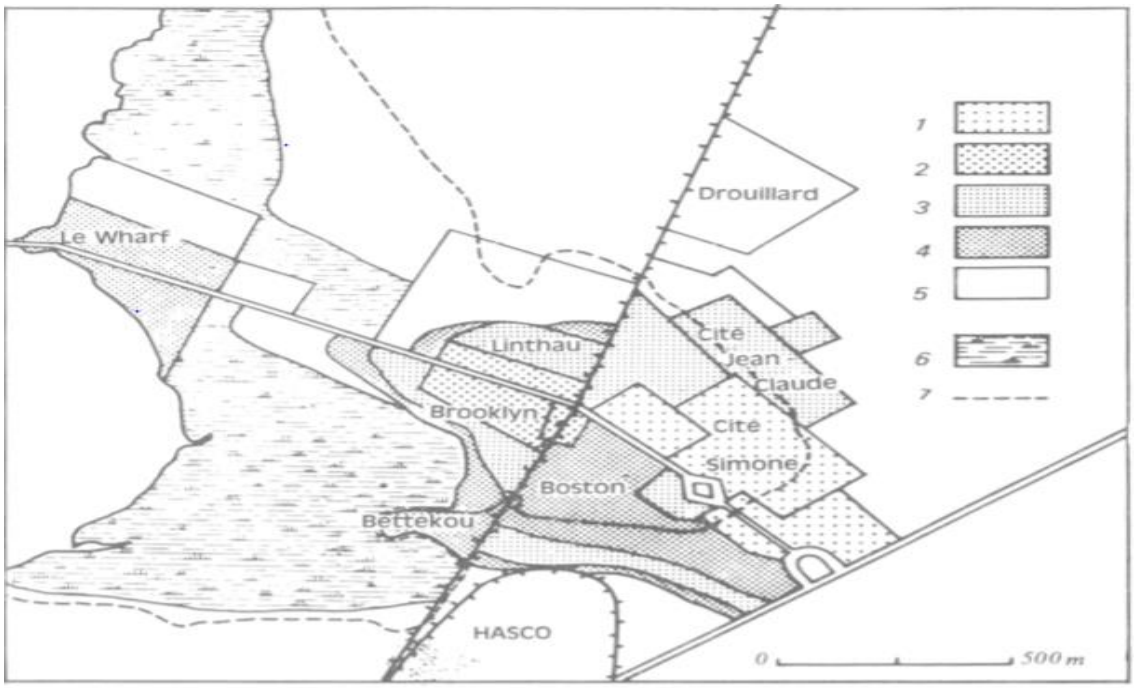


Fig. 1.— L'accroissement spatial de la zone Nord-ouest de Port-au-Prince de 1958 à 1982.
1. 1958-1964.— 2. 1964-1967.— 3. 1967-1975.— 4. 1975-1978.— 5. 1978-1982.
6. Zone marécageuse.— 7. Courbe de niveau de 2 mètres.
Source : Fondation coopérative de l'Habitat (FCH International Inc.) *Etude d'améliorations physiques des Çités Simone, Jean-Claude,* ....— Port-au-Prince, 1981, tableaux A2 et A3.

De la décennie des années 1960 jusqu'avant les années 1980, le phénomène de croissance urbaine de Port-au-Prince, sont étudiés par Théodat (2013), à partir des années 1960, la capitale haïtienne est ainsi entrée dans une transition urbaine qui la vit se détacher du lot des capitales départementales et adopter un modèle de croissance qui est multidimensionnelle. La création de certains quartiers dans les nouvelles périphéries de Port-au-Prince, comme Cité Simone en 1986, ou le phénomène de poldérisation communément appelé « *fè tè* » dans la zone du littoral sont autant de manifestations de la croissance urbaine de Port-au-Prince. Ce processus dévoile du même coup, les différentes stratégies mises en place par les acteurs pour s'approprier la terre dans ces nouvelles zones d'extensions urbaines.

Les limites de la ville de Port-au-Prince n'ont pas vraiment excédé celles de l'occupation américaine jusqu'aux années 1980. Les communes avoisinantes de la capitale, constituées essentiellement d'habitats dispersés, ne constituaient pas un continuum du tissu urbain de la capitale.

La période allant de 1986 à 2010 a été marquée par un ensemble de troubles sociopolitiques et économiques qui ont bouleversé le fonctionnement de la capitale et impacté sur le rythme de sa croissance. La fin du régime de la dictature des Duvalier en 1986, le coup d'Etat militaire de 1991 contre le président élu Jean Bertrand Aristide, le retour de ce dernier et son rétablissement dans ses fonctions en 1994, les troubles graves qui ont précédé sa destitution et son nouveau départ forcés en 2004 sont quelques fait marquants illustrant cette période.

Ces situations de troubles et de relâchements du contrôle étatique, sur l'accès au sol urbain, sont communes à beaucoup de pays dans le monde. Par exemple au cours des années 1980 où de nombreux pays latino-américains étaient gouvernés par des régimes dictatoriaux, les invasions de terre étaient limitées, car les militaires y sévissaient avec sévérité, voire avec violences. Selon Godard (2003), jusqu'aux années 1980, les dictatures civiles et militaires réprimèrent et organisèrent des déguerpissements massifs. Les populations démunies des pays de l'Amérique Latine profitent des occasions créées par les moments de crises, des moments où les Etats sont affaiblis pour envahir les terres non occupées dans les périphéries urbaines des pays en question. Mais, continue l'auteur, « Après une période de transition plus ou moins longue, l'installation de régimes démocratiques entraîna des réactions plus nuancées de la part de l'État. Dans un premier temps, la tolérance passive s'installa: les pouvoirs établis laissèrent la population envahir les terres mais ne facilitèrent ni la régularisation des lots, ni l'installation des services de base. Dans un second temps, l'État s'engagea dans une politique de tolérance active (régularisation et amélioration du cadre bâti et des services) » (Godard, Ibid.).

Dans ce sens, de 1986 à 2010, un nombre important d'événements ont eu lieu en Haïti et ces derniers ont, de manière significative, impacté la croissance urbaine du pays. Ces évènements sont à la fois, des faits socio-politiques marquants et des catastrophes naturelles. Parlant des faits socio-politiques, nous faisons allusion, d'abord à la fin du régime des Duvalier marquée par le départ de Jean-Claude Duvalier, le 6 février 1986; ensuite le coup d'Etat contre le président haïtien démocratiquement élu, M. Jean-Bertrand Aristide, en 29 septembre 1991 et enfin le départ pour l'exil du président Jean-Bertrand Aristide, au cours de son second mandat, en février 2004. Ces différents évènements politiques ont créé, comme l'a mentionné Godard, des occasions propices à des occupations illicites des terrains urbains. Ce qui participe de la croissance urbaine dans le pays. Et, s'agissant des catastrophes naturelles, pour cette période de vingt-quatre ans, le pays a connu des moments vraiment sombres. Nous insistons sur les ouragans et les inondations provoquées, d'une part, et sur les tremblements de terre d'autre part. Au sujet des inondations, Michelet Clerveau, dans sa thèse de doctorat, fournit des détails assez pointus pour la période considérée. De 1990 à 2000, le pays a connu 16 inondations et

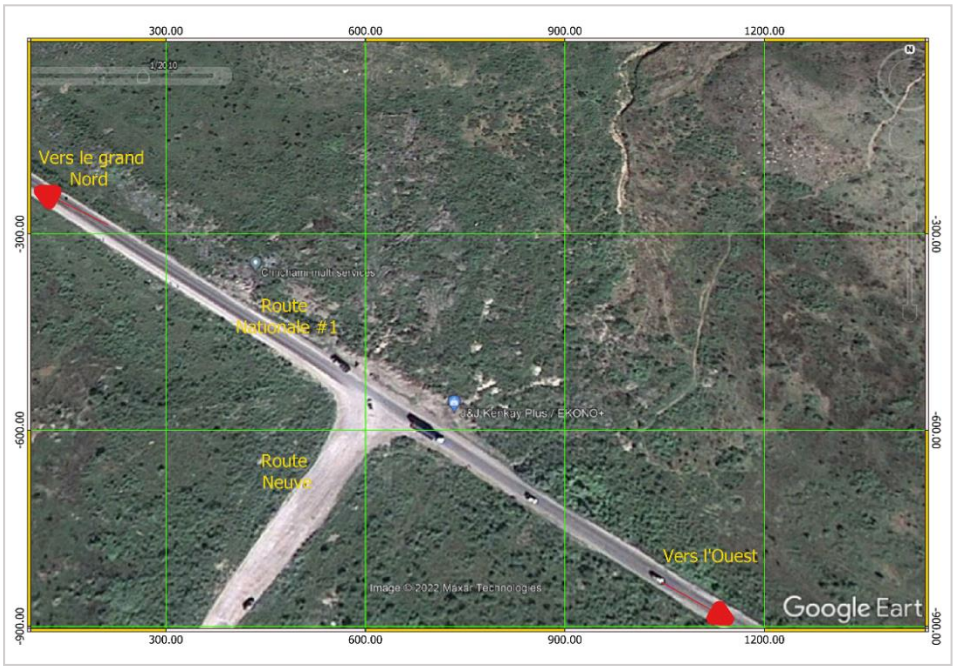
en a connu 10 pour la décennie allant de 2000 à 2010 (Clerveau, 2016, p. 147). Les ouragans Jeanne, Ana et Ike qui se sont abattus sur la ville des Gonaives, ont entrainé l'étalement de cette ville en facilitant l'apparition des quartiers comme Bienack et Ti Boucan dans les hauteurs de la ville. Le séisme du 12 janvier 2010 qui a dévasté Port-au-Prince a eu comme impact l'apparition de beaucoup de nouveaux quartiers en périphérie, et la densification de plusieurs anciens) quartiers. Ces dynamiques de densification et de création alimentent l'étalement urbain. C'est au travers de ces dynamiques spatiales, que nous avons retenus nos quatre secteurs d'étude.

5.3.3.1- Canaan et le Village FLM : deux quartiers nés au lendemain du séisme de 2010

Les secteurs de Canaan (commune de Croix-des-Bouquets) et le Village FLM (commune de Gressier) sont deux quartiers qui ont pris naissance au lendemain du tremblement de terre de 2010. Ces deux quartiers jouent un grand rôle dans la croissance urbaine de Port-au-Prince.

5.3.3.2.- Canaan : un nouveau quartier dans au nord de la Capitale

Photo 3: Canaan avant le séisme de 2010 (janvier 2010)



L'image satellite (photo 3) présente le site de Canaan avant le séisme de 2010. On observe un espace dans un état quasi naturel, avec des surfaces herbacées et des sols arides.

Photo 4 : Canaan en octobre 2010



La deuxième image satellite (photo 4) du mois d'octobre 2010 montre la situation dix mois après le tremblement de terre et huit mois après la publication de l'arrêté présidentiel du 22 mars 2010, déclarant Canaan et le reste des secteurs d'utilité publique pour reloger les victimes du séisme de 2010. Les secousses n'étaient pas encore terminées que certaines populations, terrorisées et dans une recherche d'endroits libres des masses de béton encombrant la capitale, ont cherché à s'installer dans cet espace avant même la publication du décret présidentiel. Les premières occupations sont éparpillées (photp 4) dans une direction générale nord-est, allant de la Route nation numéro 1 vers la Chaine des Matheux. Les familles ne semblent pas chercher la proximité mais plutôt une tendance à l'étalement.

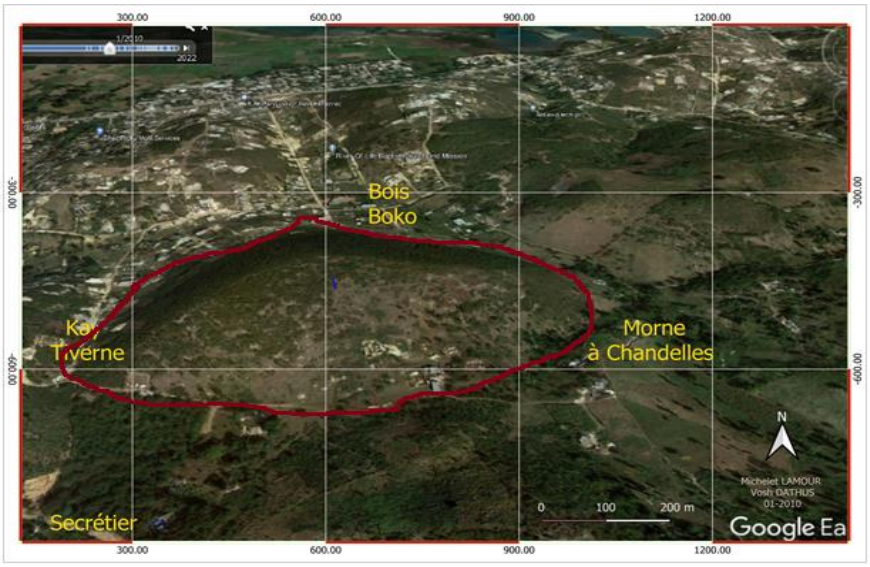
Photo 5 : Canaan en 2020



Cette troisième carte de google earthe(photo 5) montre un quartier à la fois densifié et en extension continue selon trois directions : au nord vers la Chaine des Matheux dont Canaan occupe le piémont ; vers l'Ouest (en direction de Titanyen et vers l'est en direction de Corail dont le bâti se juxtapose avec celui de Canaan. Cette extension spectaculaire de Canaan nous conduit à interroger les pratiques foncières en cours car il faut du sol disponible pour continuer à recevoir les nouveaux habitants. Depuis l'année 2020, la population de Canaan était estimée à 200 000 habitants, et le secteur continue de recevoir de nouveaux arrivants. Ces derniers continuent de créer leur espace de vie en cherchant une parcelle où ils peuvent construire leur logement contribuant à l'étalement urbain de Port-au-Prince.

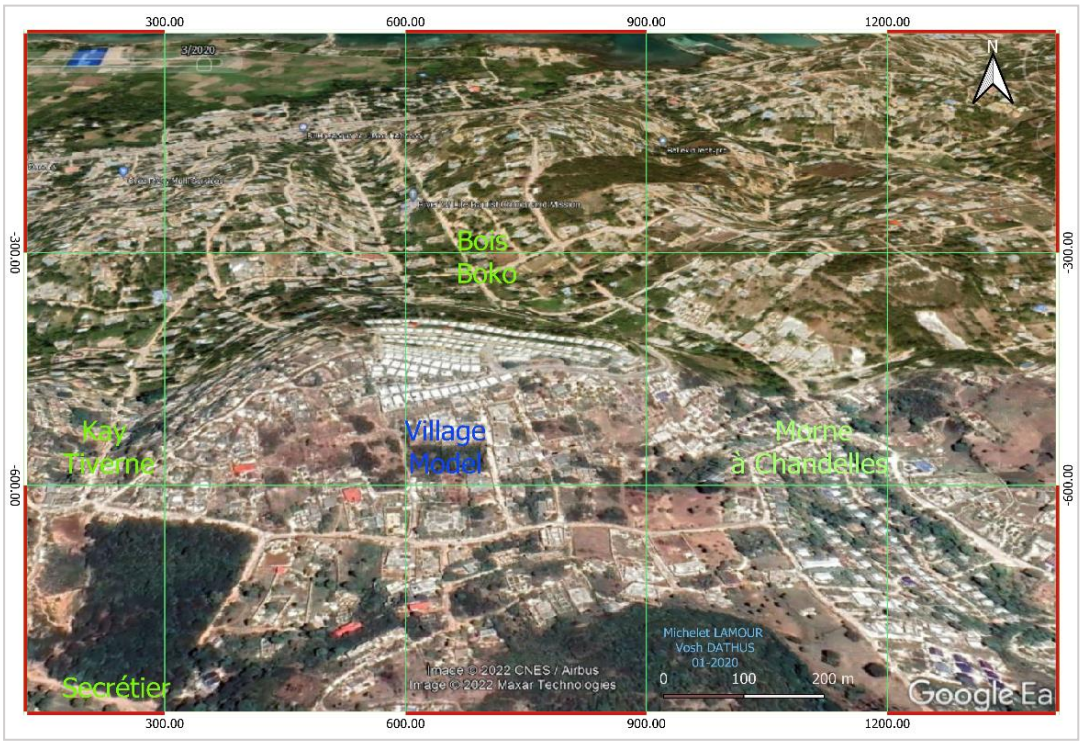
5.3.3.3.- Le Village FLM : un nouvel habitat dans les conforts de Gressier

Photo 6 : Le site du Village FLM



La photo 6 montre l'état du site en janvier 2010 choisi pour accueillir la construction du Village de la Fondation Luthérienne Mondiale (FLM). Comme l'espace de Canaan, le site dit de Boko, délimité en rouge, est quasi vide.. À la différence de Canaan, le site du prochain Village est encadré par des constructions qui annoncent une dynamique urbaine à venir. En effet, il s'agit de deux quartiers : Bois Boko et Kay Tiverne.

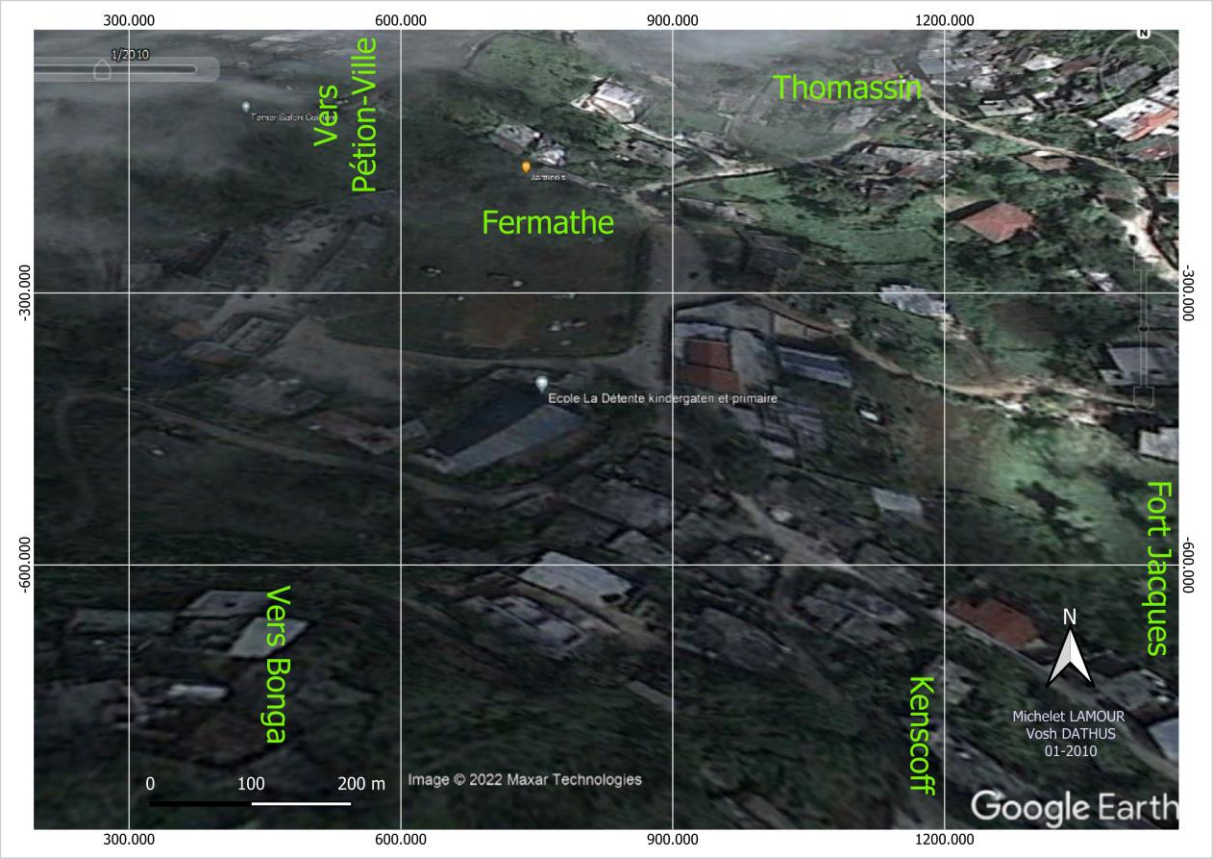
Photo 7 : Le secteur de Boko en 2020



La deuxième image satellite de Boko (photo 7) offre à voir un secteur quasi-totalement urbanisé. On identifie le Village FLM qui dessine un triangle, au pied du Morne à Chandelle. Comme nous en avons déjà fait mention, ce village fut construit en 2013 et les logements distribués aux bénéficiaires au cours de la même année. La construction de ce village a impacté la dynamique de l'extension urbaine, notamment dans son environnement immédiat. On peut observer dans toute la zone australe du Village occupé par le quartier de Ségretier totalement bâti. Alors qu'avant la construction du Village, l'espace occupé par le quartier Ségretier était totalement vide. L'apparition du village et celle de la route goudronnée le connectant à la voie principale participe ainsi à une urbanisation accélérée du secteur et à l'étalement par le sud de la capitale haïtienne.

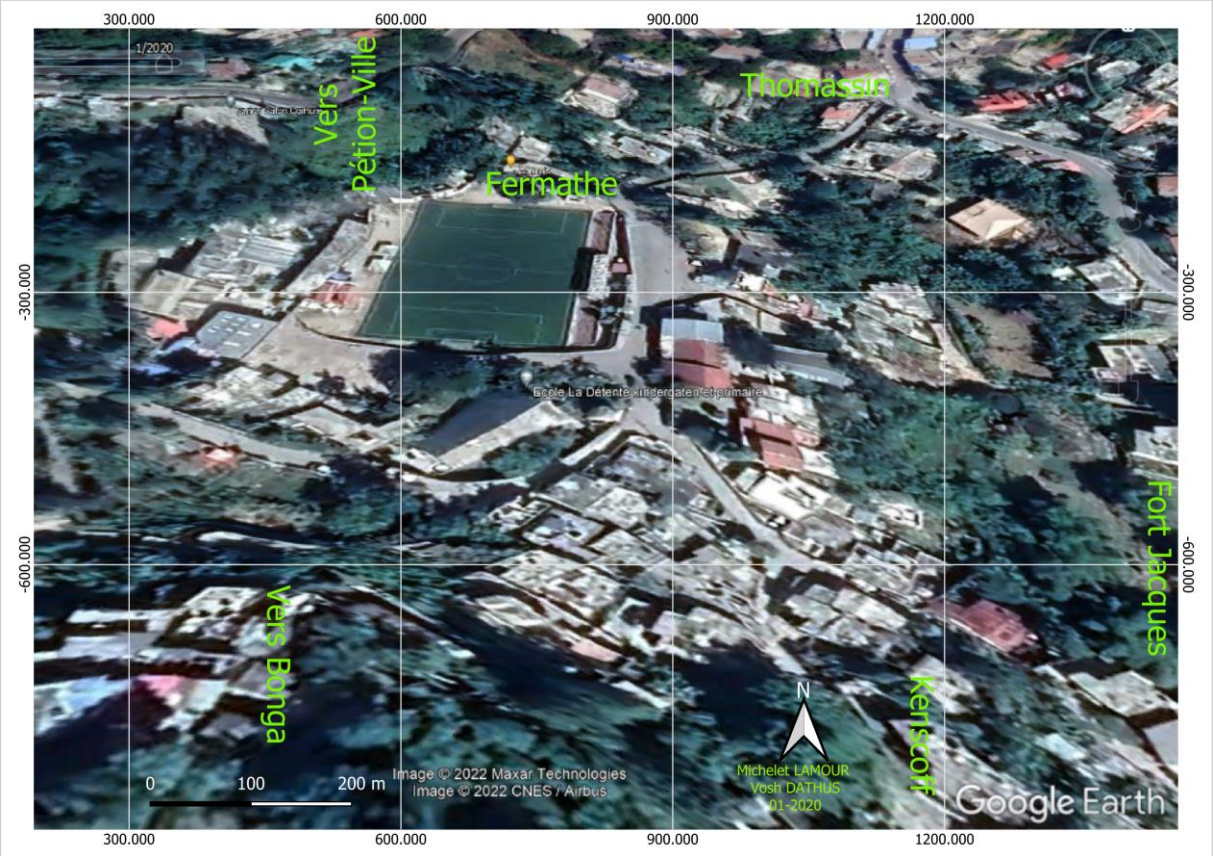
5.3.3.4.- Fermathe : un effet indirect du séisme de 2010

Photo 8 : Fermathe avant le séisme de 2010



Le cas de Fermathe (commune de Kenscoff) s'est avéré différent des deux autres cas étudiés. Cette différence tient à deux éléments fondamentalement. D'une part, la commune n'est pas considérée comme étant totalement urbaine, mais plutôt semi-rurale (entretien #.....). D'autre part, la commune de Kenscoff n'était pas directement affectée par le tremblement de terre de 2010 et n'a reçu aucun camp de refugié. Alors que l'on sait qu'en général, ce sont les abris dans les camps qui ouvrent la voie à des occupations de facto de terrain urbain. Malgré ces différences, le quartier de Fermathe n'est pas épargné pzt la croissance urbaine de l'agglomération de Port-au-Prince. A bien observer l'image satellite précédente (photo 8), l'on se rend compte qu'en 2010, Fermathe était un secteur avec un habitat très dispersé. Pour la période considérée, l'un des éléments qui animait la zone était le marché de Fermathe.

Photo 9 : Fermathe en 2020



L'image satellite de Fermathe, pour l'année 2020 (carte #...) montre un secteur quasi-totalement urbanisé et caractérisé par diverses infrastructures : un terrain de football, un marché de renommée départemental voire nationale, une station-service, une agence de transferts d'argent . Le développement de l'habitat est aussi remarquable à Fermathe , fruit de l'action des familles arrivées essentiellement après le tremblement de terre du 12 janvier 2010, même si la densification et l'extension urbaine de Fermathe ne constituent pas une conséquence immédiate du séisme, ceci parc qu'on n'a pas eu les cas typiques des autres zones de l'agglomération de Port-au-Prince ayant reçu beaucoup de sinistrés dès le lendemain du séisme dont des camps de fortune. Mais cette extension urbaine peut être considérée comme un résultante du séisme dans la mesure où une grande partie des nouveaux habitants se sont installées à Fermathe ces dix dernières années .

Conclusion

Ce chapitre nous a permis de revoir les débats autour de la problématique de l'étalement urbain. Vu du haut, il parait être un phénomène sinon à enrayer, du moins à limiter. A l'opposé, l'étalement urbain reste un facteur important des villes en développement, facilité par leur extension horizontale et participant du même coup de la production de du sol urbain. La ville de Port-au-Prince, comme la majorité des villes des pays du Sud, connait une croissance sans commune mesure à partir de la deuxième moitié du vingtième siècle. Les périodes de crise, affaiblissement de l'Etat, les catastrophes naturelles, sont les moments les plus propices d'étalement par un accès plus laxiste aux sols urbains ou à urbaniser. A Port-au-Prince, comme dans beaucoup de villes en développement, le phénomène d'étalement urbain va de pair avec la satisfaction d'un besoin fondamental : celui de logement.

Chapitre 6 : De l'insuffisance du foncier urbain et de la pénurie de logement à Port-au-Prince.

Introduction

La question du logement pose de sérieux problèmes à l'échelle mondiale, car la satisfaction d'un tel besoin reste très limitée tant dans les pays du nord que dans ceux du sud. Cette déficience en matière de logement est souvent analysée sur le volet de la carence en matière de politique de logement. Cette faiblesse de la part de la puissance publique laisse la prédominance du secteur locatif sur le marché du logement. Quelques travaux abordent cette question sous l'angle de la disponibilité du foncier constructible. Vu sous cet angle, l'exiguïté et la cherté du foncier constructible auraient un lien avec la pénurie du logement dans les villes en développement.

Port-au-Prince est l'une des villes du sud où le problème de logement est le plus courant. Dans cette capitale, les populations les plus vulnérables sont les plus exposées au phénomène. Car, ces dernières, piégées par leurs conditions matérielles d'existence, ont du mal à se conformer aux exigences du marché locatif. De ce fait, l'une des alternatives serait l'accès au foncier pour répondre à ce besoin fondamental. Malgré les efforts consentis et les mécanismes déployés, ces deux paramètres, le foncier et le logement, restent largement insuffisant par rapport à la demande.

6.1- Le logement : un besoin fondamental de l'humanité

Tout comme la santé ou l'éducation, la Confédération Général du Logement (GCL) considère que le fait de disposer d'un toit comme l'un des besoins fondamentaux de l'être humain. En d'autres termes, accéder au logement reste essentile pour pouvoir répondre aux besoins primordiaux, mais c'est également une condition préalable à la participation à la société et à l'accès à l'emploi. Ainsi, l'homme a toujours eu besoin de s'abriter, de se protéger, et de s'approprier des espaces (Leroux, 2008). Car le logement permet d'assurer la stabilité et la sécurité d'un individu ou d'une famille (Haut-Commissariat des refugiés, 2010). Ainsi donc, le logement ne répond pas uniquement au besoin de se loger, il permet de se reposer, de dormir, d'éviter les dangers en protégeant son intégrité physique et mental .Vu sous cet angle, le logement est au cœur de notre vie sociale, émotionnelle et parfois économique, et doit être un refuge : un endroit où l'on peut vivre en paix, en sécurité et dans la dignité (Ibid).

L'accès à un logement convenable peut être une condition préalable à l'exercice de plusieurs droits de l'homme, y compris le droit au travail, à la santé, à la sécurité sociale, le droit de voter, le droit à la vie privée ou à l'éducation (Ibid.). L'on sait que, dans une certaine mesure, la satisfaction de ces besoins se réalise mieux dans les milieux urbains. Car, la ville moderne favorise l'accès à l'emploi, a une meilleure santé, a l'éducation, aux loisirs et à la culture (Boukaraeheva et Marloie, 2011).

6.1.1- Vers une définition de la notion de logement

Selon le Petit Robert, un logement est un « local d'habitation », une « partie de maison ou d'immeuble où l'on réside habituellement ». Parmi les principaux types de logement figurent : « demeure, domicile, abri, toit ». Cette liste proposée par le Dictionnaire pour définir la notion de logement peut être complétée par d'autres termes comme ménage, résidence, foyer etc. Ainsi, pour l'occupant, le logement prend donc une valeur particulière : c'est le lieu du foyer, de l'intimité, de la vie familiale (Yché, 2011, p. 17). Mais, plus précisément, maison : Le terme maison est défini par *Les agents des Contributions directes en France* comme une unité cadastrale de base comprenant dans un espace, en général, contraint ou destiné à l'être dans le cas de l'extension de ville, avec le sol et les constructions qui l'occupent (Bourillon, 2022, p. 12)

L'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) propose une définition basée sur les caractéristiques et les catégories de logement. En effet, pour cette institution, un logement est un local utilisé pour l'habitation :

> *« séparé, c'est-à-dire fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local sauf avec les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, etc.) ; indépendant, c'est-à-dire ayant une entrée avec accès direct sur l'extérieur ou sur les parties communes de l'immeuble »*[79].

Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants. Bien qu'ayant des caractéristiques particulières, les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées et les habitations précaires ou de fortune (caravanes, mobile home, etc.) sont aussi des logements au sens de l'INSEE.

- André Yché aborde la problématique du logement par une approche fonctionnaliste. De

[79] https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1437

son point de vue, le logement remplit deux fonctions fondamentales : d'une part, d'insertion en procurant un toit et une adresse et d'autre part, de promotion en permettant la constitution d'un patrimoine à entretenir, à valoriser et a léguer (Yché Op. Cit.).

Par ailleurs, le droit au logement peut être défini comme le droit pour chacun d'avoir un endroit pour vivre décemment et dignement Habitat World Map (2019). Ce droit est inscrit dans plus de 100 constitutions nationales ainsi dans plusieurs textes internationaux. Dans certains pays du Nord comme la France, l'Ecosse, entre autres, ce droit est devenu opposable ; en d'autres termes une personne sans-logement peut exiger d'un tiers, tel que l'Etat, la Commune etc., d'obtenir réellement un logement (Ibid.).

Dans l'évolution sémantique du mot logement, divers adjectifs y sont ajoutés pour mieux en déterminer le sens selon le contexte. De logement décent à logement convenable en passant par le logement digne, ce terme désigne des réalités particulières.

6.1.1.2.-Le logement décent

Reprenant la loi du 6.7.89 dans son article. 6, l'Agence National pour l'Information sur le Logement définit comme logement décent, un logement ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (ANIL, 2016). Par contre, depuis 2018, le logement doit aussi répondre à un critère de performance énergétique minimale pour être décent **;** ainsi, tout logement doit, depuis le 1er janvier 2018, être doté d'une étanchéité à l'air suffisante et doit également avoir, depuis le 1er juillet 2018, une aération correcte (Cailloux et Lamielle, 2021).

6.1.1.3- Le logement convenable

Le Comité des droits économiques, sociaux et culturels de l'ONU a souligné qu'il convenait de ne pas donner du droit à un logement convenable une interprétation trop étroite mais de le considérer comme étant le droit de vivre en un lieu dans la sécurité, la paix et la dignité (ONU-Habitat, Haut-Commissariat aux Droits de l'Homme Fiche d'information n°21, 2019). Le droit à un logement convenable est de portée plus vaste que le droit de posséder des biens car il recouvre des droits qui ne sont pas liés à la propriété et vise à garantir que *tout le monde* dispose d'un lieu sûr où vivre en paix et dans la dignité, y compris les personnes qui ne sont pas propriétaires. La sécurité d'occupation, qui est la pierre angulaire du droit à un logement convenable, peut prendre des formes diverses et être garantie par la location, l'habitat en copropriété, le leasing, l'occupation par le propriétaire, le logement d'urgence ou les

établissements spontanés. En tant que telle, elle ne se limite pas à l'attribution de titres juridiques officiels.

6. 1.1.4.- Le logement ordinaire

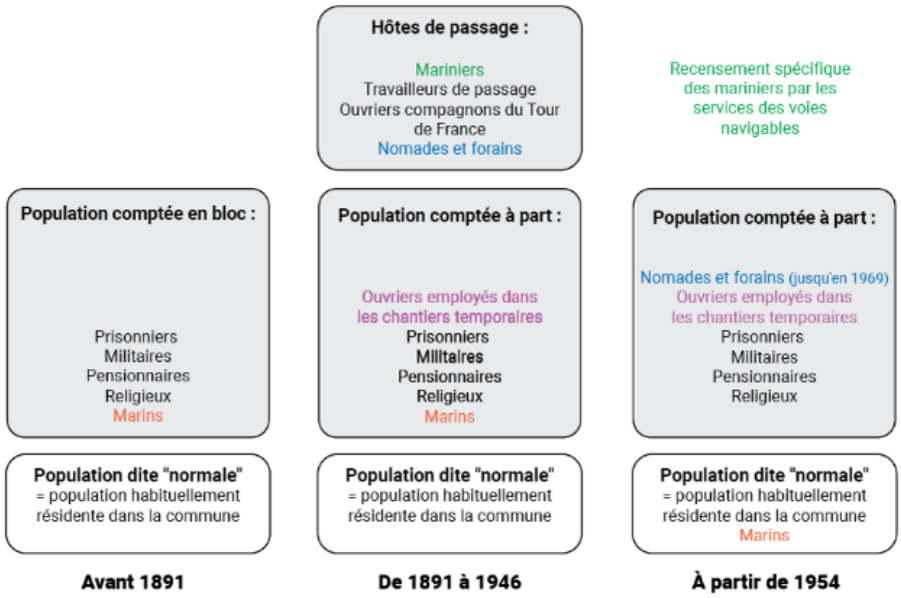
Ce type de logement de logement a surtout été étudié dans les pays occidentaux, notamment en France. Au sens de l'Institut National des Statistique et des Etudes Economiques, le logement ordinaire est un local utilisé pour l'habitation, il séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule…) ; de plus, il est indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local. Ne sont pas considérés comme logements ordinaires les locaux utilisés pour l'habitation par les personnes qui résident au sein d'une communauté1 ou dans une habitation mobile. Toutefois, les logements de fonction situés dans l'enceinte des communautés sont des logements ordinaires. Le logement, repéré comme tel, est recensé à l'aide d'un questionnaire ad hoc : la feuille de logement (INSEE).

Par ailleurs, toujours selon l'INSEE, le logement ordinaire est le point d'entrée pour la réalisation du recensement de la population. Dans celui-ci seront repérés les différents ménages et recensés ensuite les individus dans chacun de ces derniers. Aujourd'hui la définition du logement dit « ordinaire » selon l'Insee est « un local à usage d'habitation, séparé (fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble), indépendant (une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble)». Nous avons compris, a travers les travaux d'Arnaud Le Marchand que le logement ordinaire a certain lien avec l'action des salariés ayant détourné des conteneurs pour en faire des logements ou des habitations (Le Marchand 2011)

La figure ci-dessous illustre un recensement spécifique qui a été réalisé en France dans le but de déterminer des personnes sans-abri, des habitations mobiles terrestres, et des mariniers est réalisé**.** Est considérée par l'Insee comme personne sans-abri une personne qui dort la plupart du temps dans un lieu non prévu pour dormir. Le recensement des personnes sans-abri et en habitation mobile terrestre s'effectue tous les cinq ans seulement lors des enquêtes annuelles de recensement des populations des ménages, et le tirage se réalise selon une liste de lieux à enquêter réalisée par les communes elles-mêmes (Marpsat, 2009 ; Djirikian et Laflamme, 2006). Pour comprendre la logique du procédé de recensement et de classification de situations marginales de logement, il faut différencier en priorité d'une part les personnes comprises dans un bâtiment répertorié dans le Répertoire d'immeubles localisés et en résidences principales

(critère toujours prioritaire), ce qui constituera les logements ordinaires, et d'autre part dans les logements non ordinaires, celles en habitation mobile ou pas.

Figure 5 : Schéma simplifié de l'évoution des catégories de logement et population



Source: Christopher Imbert, Julie Chapon et Madeleine Mialcoq pour Géoconfluence, 2018

6.1.2- Etat des lieux sur la question du logement

On estime que 1,6 milliard de personnes dans le monde- dont 70% sont des femmes - sont sans abri ou mal logées ; entre 30 et 70 millions d'enfants vivent dans la rue ; 1,7 milliard de personnes n'ont pas accès à l'eau potable ; et 3,3 milliards n'ont pas de services sanitaires (UNCHS, 2001). Le lien entre processus de relégation urbaine et pauvreté fait de l'accès au logement une variable stratégique de la lutte contre la pauvreté. Ce constat étant fait, quelles politiques d'intégration par le logement mettre en œuvre (Marrateck, 2001)?

En Haïti, déjà avant le tremblement de terre du 12 janvier 2010, la carence en offre de logements pour les masses populaires urbaines et l'incapacité des pouvoirs publics à y faire face étaient des plus criantes, ce, malgré les diverses prescriptions constitutionnelles s'y référent (Dominique, 2014)[80]. En effet, les besoins d'Haïti en logement avant même le séisme ont atteint plus 50 000 logements

[80] Didier Dominique a contribué dans le 4e numéro du CEPODE, en 2014.

6.1.3.- Les actions des institutions internationales en lien avec la problématique des logement et du foncier urbains

La notion «Institutions internationale » renvoie à un ensemble d'institutions existant et fonctionnant sous les auspices de l'Organisation des Nations Unies (ONU). On y retrouve l'Organisation mondiale de la santé (OMS), le Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme, Haut-Commissariat des Nations Unies pour les réfugiés, l'Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO), et les institutions de Breton Wood comme la Banque Mondiale et le Fond Monétaire Internationale. Elles constituent pour Aurélie Quentin (2016) les institutions du post néolibéralisme. Cette notion de post-néolibéralisme, est définie dans le contexte de l'Amérique latine, ce courant rend compte des efforts entrepris par les régimes politiques du « virage à gauche » de la décennie 2000 pour revenir sur les principes néolibéraux du consensus de Washington (Quentin, 2016). Dans le cas d'Haïti, le début de l'application du plan néolibéral date des années 1970-1980 (Bathélémy, 2008). Cette définition du post-néolibéralisme spécifique au contexte latino-américain est, elle-même, intimement liée à une conception du néolibéralisme à la fois comme période et comme modèle d'intervention économique qui correspond à l'application des programmes d'ajustement structurel des années 1980, puis de réforme (ou modernisation) de l'État dans les années 1990 (Quentin, Op. Cit.).

En 2016, lors des rencontres préliminaires pour la préparation du troisième sommet ou Habitat III, nous avons, avec l'équipe du projet PRCU, participé activement aux discussions avec l'équipe haïtienne. C'était l'occasion pour un ensemble d'acteurs œuvrant dans le domaine du foncier urbain, dans l'enregistrement foncier, des représentants des mairies, les urbanistes, les chercheurs travaillant sur la ville, les architectes etc. d'émettre, après discussions, leurs visions, leurs préoccupations et leurs attentes au sujet de la capitale de Port-au-Prince.

Dans le cas de la France, les Assises USH du foncier ont abouti à une série de préconisations en partie présentées aux pouvoirs publics. Un cycle de trois visioconférences et la Journée des acteurs de l'habitat de fin 2021 ont contribué à la préparation du programme de recherche sur *Les défis économiques d'un foncier et d'un logement abordables* – 2022-2025 dans lequel les organismes et leurs partenaires sont invités à s'impliquer. Il ouvrira encore d'autres pistes pour faire émerger de nouvelles solutions.

En outre, une assemblée plénière, organisée par la CNCDH et ATD Quart Monde, autour du thème : « Logement : un droit pour tous» a été tenue à l'Université Paris I Panthéon Sorbonne, le 25 mai 2016 (Journal officiel électronique authentifié, 2016). Au cours de cette assemblée,

on a considéré que l'accès au logement est un prérequis a l'exercice de divers autres droits de l'homme inscrits dans la Déclaration des droits de l'homme de 1948, on a rappelé que l'accès au logement est un droit a part entière reconnu par les textes internationaux et européens. On a particulièrement insisté sur les articles 8 de la Déclaration universelle des droits de l'homme ; l'article 34 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union Européenne.

Par ailleurs, dans un article intitulé "Accéder au foncier pour produire du logement abordable : enjeux et leviers d'actions pour les collectivités locales et les organismes Hlm" […], publié en 2021, il est fait état d'un projet de la puissance publique de produire 250 000 logements sociaux sur les deux prochaines années (à savoir les années 2022 et 2023). Mais le plus grand souci reste la question de la disponibilité du sol constructible. En effet, l'accès à un foncier abordable est une absolue nécessitée (Rainaldi, 2021). Le manque de terrains à bâtir est une antienne de tous les colloques, tribunes et articles depuis au moins 1950 sans forcer le trait. Les causes multiples de la pénurie seraient l'absence d'une politique foncière digne de ce nom, l'insuffisance de la « production foncière » par les collectivités territoriales, la multiplication des recours, la complexité toujours croissante de la réglementation, l'attentisme des propriétaires, ou, enfin, les insuffisances du système fiscal (Rodret, 2012).

6. 1.4. - L'accès au logement : des modalités diverses

Rappelon ici que l'accès au logement peut s'effectuer de différentes manières : soit par l'achat, soit par la succession, soit par la location ou par la construction voire par la squattérisassion. Dans le but de rester dans notre problématique de recherche, nous n'accordons la priorité aux modalités achat, la succession et non plus à la location. En fait, un logement locatif est un appartement ou une maison que le propriétaire confie à un ou plusieurs occupants moyennant une compensation financière.

Mais, l'alternative au locatif social ou abordable n'est que très peu développée dans les pays du Sud (Question de Développement, 2021).Pour ce faire, nous étudions la problématique de l'accès au logement dans les périphéries urbaines de Port-au-Prince avec comme entrée la question de la construction. En ce sens, la problématique de l'accès au logement parait indissociable de celle de l'accès au sol.

Pour réaliser la construction de son logement, l'une des conditions essentielles est d'effectuer des démarches pour disposer d'un sol constructible. En ce sens, vouloir accéder au logement implique, dans une certaine mesure, une volonté voire une nécessité d'accéder à la terre. Toutefois, la problématique de l'accès au logement est indissociable de celle de l'accès au foncier. Car, l'accès au foncier est un enjeu central du développement du logement abordable

[…] (Belargent et Le Rouzic, 2022). Ainsi, le sol est la question centrale pour les acteurs œuvrant dans le domaine du foncier. Son appropriation soulève des contradictions de taille. L'accès à la terre et à ses ressources a longtemps été considéré comme secondaire, mais il est aujourd'hui reconnu comme un problème majeur, porteur d'enjeux politiques, économiques, sociaux et environnementaux (Les services de l'État dans l'Eure, 20 19). L'enjeu est l'accès au logement en lien avec le foncier urbain en Haïti. Dans ce contexte, la question du foncier urbain occupe une place de choix dans cette réflexion : les débats sur la contribution du foncier urbain et de l'habitat au développement durable pointent la nécessité de dépasser l'objectif de généralisation de la propriété privée et de régulation par le marché de la production de logements abordables des politiques de développement jusqu'au début des années 2000 (Simonneau et Denis, 2020). Ainsi, en Haïti, notamment, au cours de ces dix dernières années, l'accès au logement urbain ne se pense pas en dehors de l'appropriation du sol urbain. Cela sous-tend que la lutte et les stratégies pour accéder au logement valent autant pour l'accès au sol, sans lequel toute initiative de construction est intenable. Pour être trop souvent confrontées à des contraintes de diverses sortes pour accéder au sol et construire leurs logements, les populations de faibles revenus, en Haïti, comme dans d'autres pays en développement, recourent fort souvent à des stratégies dites informelles. Toutefois, si ces filières informelles répondent à un besoin immédiat, celle d'une demande de parcelles urbaines, elles génèrent également une précarité qui se manifeste en premier lieu par une insécurité foncière : les ménages, sans autorisation officielle pour occuper les lieux ou attester de la conformité des constructions sur les sites, vivent sous la menace d'être expulsés de leur lieu de vie (Moisonneau et Denis, 2011, p. 13).

6.1.5.- L'accès au sol urbain ou l'accès au logement urbain : antériorité ?

Comme nous l'avons mentionné précédemment, nous ne priorisons pas, ici, l'aspect locatif du logement pour insister sur celui de la construction. Ce, dans le but de décrypter ces deux phénomènes : l'accès au logement et l'accès sol urbain, lequel précède l'autre, c'est découvrir en d'autres termes, lequel de ces phénomènes est auxiliaire de l'autre dans la dynamique urbaine à travers les périphéries des villes du sud.

Nous nous trouvons ici face à une double problématique : faut-il disposer du sol avant d'entreprendre le processus de la construction de son logement ? Ou peut-on espérer s'approprier un terrain en y érigeant, préalablement et illicitement, un abri ? D'où, parler de foncier et de logement c'est se poser deux questions […](Delarue**,** 2018). Ces deux

interrogations peuvent paraitre banales en considérant que leur réponse relève de l'évidence. Et pourtant, elles abordent deux aspects essentiels d'un phénomène complexe : (se) loger avec sa famille sur une propriété complète et privée. L'expression propriété complète et privée est entendue comme le fait d'avoir à la fois un terrain et un logement qui appartiennent à soi-même, comme patrimoine de la famille. En effet, relever cette double interrogation revient à prioriser l'un des deux aspects par rapport à l'autre.

6.1.5.1- Quand la propriété du terrain est antérieure à la construction de la maison

En effet, si l'on part de la logique cartésienne basée sur la ville rationnelle, une idée mise en avant par Fernandez Chritslieb, nous pouvons considérer l'idée qu'il faut partir de l'accès au sol à l'accès au logement. D'autant que cette idée s'aligne, dans une certaine mesure à la théorie néolibérale faisant la promotion pour la ville formelle. Dans cette perspective, il s'avère nécessaire, voire indispensable pour un particulier désireux de construire son logement, de disposer, au préalable, de sa parcelle. Il se doit donc de développer des mécanismes lui donnant l'accès à ce terrain. Toute stratégie foncière doit donc permettre de réduire les difficultés rencontrées pour répondre aux besoins en logements (Direction Départementale de l'Equipement de l'Oise, 2006). Et du point de vue formel, il existe différentes stratégies d'accès au sol : l'achat, l'affermage, le don, la succession etc. quelles que soient les stratégies utilisées, l'on s'attend à ce que les terrains à construire soient aménagés, viabilisés voire situés proches des services sociaux de base. Dans certains cas où les prix fonciers sont trop élevés, la puissance publique, par le truchement de l'aménagement public supporte les coûts (Vilmin, 2015, p. 103). En effet, la construction d'une maison est jalonnée d'étapes importantes qui peuvent susciter de nombreux questionnements pour les particuliers (Travaux.com, 2021). Il faut, tout au moins, penser à faire faire l'étude du terrain, d'une part, et le faire viabiliser, d'autre part. En effet, l'Institut National de la Consommation identifie six principaux risques auxquels sont exposés ceux qui veulent faire construire leurs maisons sur des terrains déjà acquis : des sols argileux qui gonflent en présence d'humidité et se rétractent en face de sécheresse ; des sols de mauvaise qualité ; différentes natures de sol au niveau d'une même maison ; un glissement de terrain ; la présence d'eau dans le sol et une zone inondable (INC, 2015).

S'agissant de l'étape de la viabilisation du terrain, elle est constituée de tous les raccordements du terrain aux différentes voies. Plus particulièrement à la voie d'eau, de gaz, de téléphone, d'assainissement, d'électricité, en d'autres termes, c'est de rendre la maison habitable (Cadot,

2023)[81] Néanmoins, un terrain viabilisé est différent d'un terrain constructible. En fait, un terrain est dit constructible lorsqu'il est prêt à recevoir ces différents réseaux en vue d'y intégrer une construction valable (Ibid.).

Cette manière de faire, c'est-à-dire aller de la propriété du terrain à la construction, est conforme aux normes dictées par l'opinion dominante. C'est ainsi que l'on procède dans tous les pays industrialisés où le niveau de vie des ménages est élevé et leurs revenus leur permettent de résoudre le besoin de logement sans grand souci. Ces modalités de production et d'accès au logement sont observées au niveau des catégories sociales aisées dans les pays en développement. Néanmoins, ces modes d'accès au sol et au logement sont défavorables aux populations économiquement fragiles. Elles ne disposent pas toujours des moyens nécessaires pour accéder au sol et au logement dans les conditions précédemment exposées. Tandis que, elles aussi, ont besoin de satisfaire cette grande priorité qui est celle de se loger.

6.2- La pénurie de logements : une question d'échelle

La pénurie du logement est un phénomène planétaire, tant dans les pays dit du Nord que dans les pays en développement. Dans la littérature scientifique disponible pour ces dernières années, on parle plus couramment de crise du logement. En effet, la crise du logement est abordée sous plusieurs angles : économiquement, cette crise se traduit la plupart du temps en termes de déséquilibre entre l'offre et la demande ; et c'est à partir d'écarts quantitatifs qu'elle se mesure (Daine et al. 2011, 96). Politiquement, la crise du logement renvoie à la capacité des dirigeants à assurer un logement adapté aux besoins de la population. L'action politique tente donc, au moyen de lois, de dispositifs, de pallier l'insuffisance. On peut néanmoins considérer qu'il y a crise du logement quand le droit au logement, reconnu par la déclaration universelle des droits de l'homme, n'est pas respecté (Ibid.).

6.2.1- Les pays du Nord face à la problématique du logement

Cette pénurie de logement affecte les pays développés. En effet, dans le 27e rapport annuel sur l'état du mal-logement en France, publié janvier 2022, il est dit qu'en 10 ans, allant de 2012 à 2022, le nombre de sans abri, en France, a doublé pour atteindre les 300 000 (Vie publique, 2022)[82]. Ce même rapport considère que 4,1 millions de personnes sont mal logées**.** Parmi

[81] https://actualite.seloger-construire.com/construction/terrains/etapes-de-viabilisation-d-un-terrain-article-15032.html

[82] Anne Duclos-Gressier est directrice de l'information légale et administrative et directrice de la publication, la rédaction de vie-publique.fr est composée d'une quinzaine de personnes, aux expertises et profils variés (analystes, rédacteurs, documentalistes, iconographes, secrétaires de rédaction). Elle est en charge de l'animation éditoriale

elles (Ibid.). Les populations les plus démunies vivent dans des taudis construits sur des terrains libres en ville ou dans les zones périphériques constituant ainsi des bidonvilles peuplés de maisons ***« durcies »***, de taudis construits avec des tôles (Aguilera Peralta, 2008)

Le Canada fait face également au manque logement. En fait, chercheuse associée à l'Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS), Marie-Sophie Banville reconnait que « Sur le marché immobilier, il est évident qu'il y a une crise d'amorçabilité qui empêche les ménages de répondre adéquatement à leur besoin de se loger » (IRSF, 2022). Pour expliquer cette pénurie de logement, cet institut évoque la question des trois mythes. En effet, ces trois mythes s'expriment de la manière suivante : d'abord, Montréal est plus abordable que Vancouver et Toronto, ensuite, il faut augmenter l'offre de logements été enfin Les jeunes rêvent d'accéder à la propriété (Ibid.). Malgré, les associations du logement avouent qu'elles ne maitrisent la situation de la pénurie de logement. On a complètement perdu le contrôle de la crise du logement », croit Mario Mercier, porte-parole de l'Association des locataires de Sherbrooke. « Chez nous, les gens qui se retrouvent à la rue au 1er juillet doublent tous les ans. » (Sampson, 2022).

6.2.2- La crise du logement en Amérique latine : des réponses nuancées

Dans les pays du Sud, notamment en Amérique Latine, la problématique du logement est posée selon une approche multiséculaire. En effet, les spécialistes de la question du logement en Amérique latine distinguent quatre formes de production du logement : la production sous commande, la promotion capitaliste, la production publique, lesquelles interviennent dans la production légale de logements, et l'auto construction (Dureau et al. 2006, p. 238). Ces types de production sont accessibles aux populations en fonction de leurs moyens économiques. Ainsi, les modes dits formels de production de logements sont le plus souvent accessibles aux caties sociales aisées tandis que celle dites informelles sont plutôt pratiquées par des catégories sociales vulnérables.

La production sous commande se réalise comme suit : le futur propriétaire acquiert le terrain et fait appel à un constructeur professionnel pour la construction du logement mais sous la commande du client. Ainsi, c'est le commanditaire qui dirige la construction, non le producteur.

La production capitaliste du logement a lieu surtout dans les pays à économie libérale. Le principe est qu'à partir d'un capital initial, le promoteur capitaliste achète un terrain constructible et y bâtit des édifices qu'il met en vente, dans la perspective de récupérer le capital

---

du site vie-publique.fr et fait occasionnellement appel à des spécialistes et auteurs pour illustrer et compléter ses dossiers.

investi et d'obtenir un bénéfice. Les logements produits dans ce secteur sont plus accessibles aux classes moyennes. Car, n'ayant pas accès au crédit, les populations défavorisées ne peuvent pas accéder à ces logements. Et la production publique se fait dans e but de faciliter l'accès à la propriété aux populations modestes en accédant aux terrains et en construisant le logement. Dans ce type de construction, le rôle de l'intervention publique est dominant. La population partiellement bénéficiaire participe dans la construction. Ces trois formes de production relèvent de ce que l'on appelle, en général, la production formelle de logements. Mais, i y a parallèlement d'autres mécanismes de production qui qualifiées d'informelle.

Par ailleurs, s'agissant des modalités d'accès au logement des catégories sociales vulnérables, Dureau précise que les citadins pauvres n'ont que deux options : l'insertion dans le marché locatif privé, en louant un logement de taille réduite ou la construction d'un logement sur des terres occupées illégales (Dureau, Op. Cit.). Les logements loués sont en général des immeubles abandonnés propriétaires au profit d'autres quartiers plus attrayants. On rencontre ce phénomène dans les villes de Salvador, Brésil, Colombie etc. La deuxième option pour le logement des pauvres dans les quartiers périphériques est d'origine illégale (Ibid.).

On procède par deux modalités pour accéder au logement : le lotissement clandestin et les invasions. En effet, les lotissements clandestins sont pratiqués à Buenos Aires, Caracas, Sao Paulo, Rio de Janeiro, Lima, sur des zones inconstructibles et en dehors du périmètre urbain défini par les autorités urbanistiques. Ces parcelles, une fois délimitées, sont vendues sans être viabilisées à des familles à faibles revenus (Ibid.). Cependant, ces parcelles ont des tailles variées (Durand-Lasserve, 3203 cité par Dureau). Et en termes de la qualité des logements auxquels ont accès les populations de niveau de vie modestes. En effet, l'habitat des pauvres demeurera-t-il inéluctablement un habitat de mauvaise qualité, dont le niveau ne répond pas aux règles minimales d'hygiène et de salubrité, ou existe-t-il des alternatives, des voies nouvelles que pourraient emprunter aussi bien les usagers des espaces urbains que les autorités publiques et les professionnels de l'habitat (Dureau, 2002).

Enfin, l'invasion est l'une des stratégies très courante employée par les familles démunies afin d'accéder au logement et à la propriété dans les pays du Sud. Ces terrains sont occupés sans le consentement préalable de leur propriétaire légal, voire des fois à leur insu. Pour réaliser une invasion, les familles intéressées se regroupent, elles s'organisent en se faisant aider par une ONG. Les propriétaires se font généralement aider par la police afin d'évacuer et de récupérer leurs terrains (Ibid.). Cependant, les politiques mises en place ces quatre dernières décennies présentent un certain nombre d'acquis, avec notamment la fabrique de masse de logements dans

le secteur formel dans un contexte de déficit quantitatif et de la constitution des classes moyennes émergentes (Marot et al., 2022).

Brésil : des milliers de familles en quête de logement à Sao Paulo, c'est le titre d'un article publié le 10 janvier 2014 pour décrire l'état du besoin en logements exprimé par les personnes et des familles vulnérables et sans abri. Environ, dix mille familles sont sur une liste d'attente de logements de la part du gouvernement. De ce nombre, huit mille ont déjà occupé, illégalement, un terrain vallonné de 1 km2, encerclé par la forêt tropicale (AFP, 2014). Cette occupation est opérée avec des matériaux légers tels que : bois, tôle, bâche etc. "On a besoin de maisons sinon on ne serait pas là à vivre sous des bâches en plastique où l'on peut à peine respirer avec cette chaleur" (Ibid.), est le cri de l'une des personnes vivant dans le camp de la nouvelle Palestine. Selon les données officielles avancées par l'Institut de Recherches d'Economie Appliquée, le manque de logements est estimé à 5,2 millions de domiciles, dont 1,1 million à Sao Paulo (Ibid.).

Photo 10 : Le camp Nouvelle Palestine à Sao Paulo



Marissa newman 15 January 2014,

Le soleil est de plomb mais l'activité est incessante dans la Nouvelle Palestine, un campement illégal où des milliers de familles luttent pour obtenir un domicile à Sao Paulo, mégapole et capitale économique du Brésil en proie à une pénurie de logements. afp.com/Nelson Almeidal

Pour remédier à une telle situation, la puissance publique a posé un ensemble d'actions et en a annoncé diverses autres. A titre d'exemple, la mairie a déclaré cette zone d'utilité publique. En effet, depuis des années ce terrain s'était trouvé dans une zone de protection environnementale

où la Municipalité voulait créer un parc (Ibid.). Ce terrain a été détourné de sa vocation au profit des sans-abris. C'est ce que Yapi-Diahou appelle ‘’détournement foncier (2008). La deuxième mesure est qu'ayant été d'un gouvernement de gauche, la présidente Dilma Rousseff a lancé le programme "Ma vie, Ma maison", qui a déjà permis de construire un million de logements sociaux dans le pays (AFP., Op. Cit).). Et, du même coup, le maire de Sao Paulo, de l'époque, Fernando Haddad, du Parti des Travailleurs (PT au pouvoir) s'est engagé en 2013 à construire 55.000 logements en quatre ans (Ibid.). La présidente en a profité pour annoncer la construction deux autres millions sont prévus cette année.

Cette pénurie est accentuée par le fait que les matériaux de construction deviennent de plus en plus chers au fil temps, ce qui a une incidence sur le prix moyen des habitations. Pour pallier à ce problème et lutter à sa façon contre la pénurie du logement une start-up basée au Mexique, Econdom bâtit des maisons à base de plastique recyclé. C'est peu cher, et ça respecte l'environnement (Kevin, 2018).

En fait, la pénurie de terrain résidentiel est parmi les principales contraintes à laquelle se confrontent les collectivités pour construire en fonction de leurs besoins. De ce fait, la stratégie foncière est un enjeu central pour l'habitat, la loi relative aux libertés et aux responsabilités locales ayant par ailleurs autorisé un élargissement des compétences des collectivités locales dans ce domaine (Ibid.). La stratégie foncière n'est pas une fin en soi mais une des conditions d'opérationnalité des politiques de l'habitat.

Le bassin de la Caraïbe n'est pas exempt du problème de pénurie du logement, notamment dans les territoires d'Outre-mer. En effet, dans son rapport annuel paru le 2 février 2021, la Fondation Abbé Pierre[83] donne des précisions sur la situation du mal-logement en France ; laquelle situation est aggravée par la pandémie du Covid-19. En Outre-mer, les disparités sociales déjà existantes et le manque de financements creusent les difficultés d'accès au logement pour les catégories sociales les plus démunies**.**

6.2.3- La pénurie de logements : un fléau dans les territoires de la Caraïbe :

A travers son 26e rapport annuel, publié le 2 février, la Fondation Abbé Pierre rend compte de la situation critique de l'habitat dans les territoires caribéens et les contraintes d'accès au logement. C'est une situation qui s'explique par des "*revenus inférieurs*", des aides sociales

[83] La fondation Abbé-Pierre pour le logement des défavorisés (FAP), reconnue d'utilité publique le 11 février 1992, a pour mission de permettre à toute personne démunie d'accéder à un logement décent et à une vie digne, quels que soient le montant de ses ressources et sa situation sociale.

"*moins solvabilisatrices qu'en métropole*" et "*un habitat privé fortement dégradé*" (Boscher, 2021). En effet, le ministère des Outre-mer a dénombré 110 000 logements insalubres et qui 12% du parc total de 900 000 logements. Si on y ajoute l'habitat informel non déclaré ou du moins les logements qui paraissent insalubres au niveau extérieur des bâtiments, la Fondation Abé Pierre arrive à un total de 218 455 logements jugés indignes dans l'ensemble des Outre-mer. Sur le plan global, il y a 2 819 000 personnes vivant dans des conditions de logement très difficiles dans l'ensemble d'Outre-mer. Tout compte fait, il est difficile à définir et à repérer, les différentes formes de l'habitat indigne en Outremer, conjuguées à leur développement continu, sont également difficiles à quantifier.

Nous devons toutefois être prudent face à ce tableau nous présentant la situation globale de la pénurie de logements dans les territoires d'outre-mer. Car, il manque un ensemble de précisions sur quelques-uns de ces territoires. Les illustrations qui suivent en donnent beaucoup plus de détails

6.2.4- Des spécificités par territoire de la Caraïbe par rapport à la crise du logement

6.2.4.1- Le cas Guyanais

Dans le cas **Guyanais**, on recense 37 300 habitations "*spontanées*", sans autorisation, elles sont organisées en bidonvilles. Il y existe également 8 700 logements potentiellement insalubres et 5 300 logements jugés irrémédiablement insalubres et dangereux, qui devraient être détruits (Ibid.). Par ailleurs, du côté de Mayotte, on fait mention des constructions "*fragiles*" ; en d'autres termes, ce sont des constructions constituées avec des matériaux légers comme du bois, de tôle, de terre ou de végétal, au nombre de 25 200, là aussi sous forme de bidonvilles. On y ajoute 20 000 logements en dur qui présentant "*au moins un défaut d'infrastructure grave*" : soit l'absence de WC, ou l'installation des infrastructures électriques dangereuse, pas de cuisine... À La Réunion, par exemple, on a recensé 33 526 bâtis précaires, de même que 15 601 bâtis indignes comptés dans 20 communes (dont 30 à 40% sont inoccupés). Là, ces constructions se trouvent plutôt en milieu rural, dans les Hauts, par exemple.

6.2.4.2- Le cas Guadeloupéen

S'agissant du cas guadeloupéen, il est annoncé par la Fondation que 30 000 logements indignes, dont 11 000 malsains et 4 700 habitations de fortune (ou cases traditionnelles). 31 828 logements ont été recensés en Martinique, dont 24 419 "*dégradés*" et 7 409 "*très dégradés*", à savoir des cases traditionnelles (756), des habitations de fortune (953) et des

logements en bois (5 576). Il s'agit souvent pour les Antilles de logements occupés par des personnes âgées, installées dans les campagnes. Mais on en trouve aussi dans les centres-villes de Pointe-à-Pitre et de Fort-de-France (Ibid.).

In fine, le problème de logement se manifeste sous diverses formes dans les territoires d'outre-mer : manque de logement, insalubrité, manque d'infrastructures et de services urbains etc. En effet, les habitants en Outre-mer sont particulièrement touchés par les défauts graves de confort (existence d'un vis-à-vis de moins de 10 mètres, problèmes d'étanchéité et d'isolation des murs, du toit ou du sol, infiltrations ou inondations...)

6.2.4.3.- La République Dominicaine en plein dans la crise du logement

Plus proche de nous, en République Dominicaine, le problème de la pénurie du logement se pose dans toute son acuité. Le constat est qu'il manquerait aujourd'hui plus de 600 000 logements dans la métropole qui compte plus de 4,5 millions d'habitants pour le pays globalement, ce qu'on appelle le *grand Saint-Domingue* (Institut des Amériques, 2022). Avec 40 % de la population métropolitaine qui vit sur des terrains non cadastrés, et des quartiers très denses, l'accessibilité en termes de transports et d'infrastructures (eau, électricité) demeure compliquée pour une grande partie des citadins (Ibid.).

Parallèlement, la République Dominicaine fait face à une urbanisation par le bas[84]. Cette forme d'urbanisation est, effet, une réponse non seulement à la carence de logement qui sévit dans le pays, mais aussi, un prétexte pour pallier au besoin d'accès au sol. Les familles à revenus faibles sont, à partir des mesures de restriction développées par les autorités politique, circonscrites dans des zones particulières. Elles sont en effet entassées dans les quartiers de San Lazara, San Anton et de Santa Barbara (cf. Figure 5). Ces quartiers sont au nord de la rue El Conde (Buzenot et González Pérez, 2019). En fait, environ 200 ménages pauvres sont concernés ont été dénombrés dans ces quartiers, continuent les auteurs. Sur 185 maisons recensées, 16,36 % n'ont pas de système d'assainissement ; 12,03 % ont un toit en zinc ; le matériel de la construction de murs extérieurs n'est pas fait de ciment ou de pierre. Sur les 185 maisons, sept logements ont été détectés avec un sol en terre battue ; 196 ménages ayant des problèmes de surpeuplement, 48 avec un surpeuplement extrême et jusqu'à 107 ménages sans dortoir (Ibid.).

Dans sa communication intitulée « la *politica urbana, la nueva y el nuevo* » autour du cas des quartiers précaires de Saint-Domingue (*barrios*)Darysleida Sosa Valdez[85], a rappelé les

[84] Nous empruntons de Joseph Comby cette expression ''Par le bas'' pour traduire ce processus d'urbanisation d'où sont absentes toutes les autorité dirigeantes du pays. Il s'agit ici d'une urbanisation assumée par la population riveraine.

[85] Docteure en urbanisme et architecture et post-doctorante à l'IRD

différentes expériences urbanistiques qui ont été réalisées dans la capitale du pays au cours du siècle dernier et il aussi insisté sur la manière dont des politiques publiques *a priori* conduites au nom du développement durable pouvaient servir de prétexte à l'éviction et à la marginalisation des quartiers et populations populaires (Ibid). Pour Sosa Valdez, l'urbanisation informelle ne devait pas être considérée comme un problème mais bien plutôt comme une ressource pour penser la ville de demain. Car, insiste-t-elle, 75 % de la production de logements à Saint-Domingue émane en effet de l'auto-construction dans les *barrios,* où les habitants font preuve d'une grande inventivité architecturale et urbanistique ; des solutions peuvent être trouvées dans un dialogue entre experts techniques, architectes et ingénieurs, et populations et savoirs vernaculaires. Les politiques publiques *top down*, émanent des instances gouvernementales, sont alors incompatibles avec la réalité des enjeux urbanistiques de la capitale et une plus grande place doit être accordée aux processus participatifs qui incluent les habitants.

Ana Moyano[86] propose, par une approche participative, à cartographier des risques dans la capitale pour une meilleure gestion de la ville. Par la mise en place de plateformes de cartographie et à travers des formations dans l'ensemble des quartiers du grand Saint-Domingue, les habitants sont invités à délimiter des zones vulnérables à partir de leurs connaissances du terrain et de la réalité locale. Le projet *Mapea mi barrio* permet ainsi la création de données locales à une échelle très fine, données utilisées et destinées aux citadins qui sont acteurs de la planification urbaine. Ana Moyano a rappelé les problèmes soulevés par la fragmentation de la capitale dominicaine, qui fonctionne de manière extrêmement duale, dans un contexte de boom de l'immobilier destiné aux classes moyennes et supérieures. La verticalisation du bâti qui résulte de ce processus (urbanisme de tours) ne répond en fait que très peu aux défis socio-environnementaux de la ville. L'enjeu est d'intégrer tous les citadins et de limiter l'explosion des inégalités socio-spatiales dans une métropole caribéenne qui est aujourd'hui la deuxième ville la plus chère d'Amérique latine.

6.3- La pénurie du logement dans les villes haïtiennes : une résultante de la crise foncière

Le mot «crise» a envahi le champ des idées (Renard, 2013), en particulier en sciences sociales et humaines. En effet, la crise du foncier est définie par Dominique Brayer et Tthierry Répentin comme l'insuffisante mobilisation des terrains disponibles et la flambée des prix du foncier apparaissant comme des données majeures de l'actuelle crise du logement (Brayer et Répentin,

[86] Ana Moyano, membre d'ARCOIRIS, un collectif dominicain

2005)[87] Le foncier et le logement ne font en rien exception à cette règle. Par ailleurs, le foncier est en quelque sorte la matière première du constructeur de logements (Thépot, 2013). En ce sens, le foncier devient la clé de voute permettant de comprendre et de concrétiser les projets de construction de logement. Dans le contexte haïtien, comme dans celui de beaucoup d'autres pays en développement, la construction des logements constitue le vecteur principal de la croissance des villes. Alors que le foncier urbain est indispensable à la construction des maisons, cette ressource semble se raréfier de plus en plus à l'égard des populations à faible revenu.

Depuis l'application de la politique néolibérale dans les pays latino-américains et Haïti, les institutions publiques ont développé une tendance au désengagement de leur responsabilité de soutien aux populations les plus vulnérables dans leur besoin de se loger ainsi que d'autres impératifs vitaux. Même en considérant que l'Etat ne s'est pas totalement désengagé, les actions qu'il a entrepris pour faciliter l'accès au sol et au logement urbains pour les ménages les plus fragiles se révèlent néanmoins très insuffisantes.

6.3.1- Etat des lieux sur la question du logement et du foncier à Port-au-Prince

En ce premier quart du 21e siècle, la capitale d'Haïti, Port-au-Prince, comme les autres villes de l'Amérique latine, fait face à un problème de logement aigu. Le parc de logement du pays est largement insuffisant pour satisfaire à la demande sans cesse croissante de sa population. Cette insuffisance ne tient pas seulement compte de l'aspect quantitatif des logements disponibles, mais aussi, sur leur qualité et leur accessibilité aux populations les plus démunies. Dans ce sous-chapitre, nous dressons la situation du logement à Port-au-Prince avant le tremblement de terre de 2010 et son évolution.

6.3.1.1- Le logement : une marchandise ou un bien commun ?

Avant d'entrer de pleins pieds dans l'évolution de phénomène du logement en Hait, il n'est pas inutile de s'attarder sur ce point du titre jugé important autour de cette ressource et qui nous pousse à nous interroger sur la signification du logement. En effet, le logement est-il une marchandise ou un bien commun. Cette question annonce un débat très animé. En fait,

[87] Dominique Brayer et Thierry Répentin sont deux sénateurs français qui ont introduit la problématique de la *crise de foncier* dans le parlement français. Cette question a été présentée dans le rapport d'information # 42, du Sénat, au mois de juin 2005.

inscrivant cette discussion dans une perspective plus globale, elle fait intervenir deux visions économiques non univoques.

Une première catégorie d'auteurs abordent le paramètre ''logement'' par une approche capitaliste. Pour eux, le logement est considéré comme un bien de la même manière que tout autre bien. C'est la position de Didier Dominique pour lequel le logement est une marchandise dont le coût pour les travailleurs salariés, entre en contradiction avec le salaire (Dominique, 2014)[88]. Cette contradiction s'explique par le fait que le salaire des ouvriers, étant généralement très bas, ne leur permettra pas de pallier au besoin de logement, que ce soit par la location ou la construction. Ainsi, la problématique du logement fait partie de celle de la ''reproduction de la force du travail'' (Ibid.).

L'ONU-Habitat va dans le même sens. Pour cette institution, ce n'est pas à l'Etat de construire des logements pour sa population. Elle l'exprime en des termes très clairs : *« L'une des principales idées erronées qui ont cours concernant le droit à un logement convenable est que l'État est tenu, en vertu de ce droit, de construire des logements pour la population tout entière et que les personnes n'ayant pas de logement peuvent automatiquement demander au gouvernement de leur en fournir un. Si la plupart des gouvernements participent dans une certaine mesure à la construction de logements, ils ne sont pas du tout tenus, en vertu du droit à un logement convenable, de construire un parc de logements pour l'ensemble de la nation*» (L'ONU-Habitat, 2013, p. 12). Alors que cet organisme parle d'accès au logement convenable, il précise ce qu'il entend par cette expression : « *Le droit à un logement convenable s'entend par des mesures qui doivent être prises pour éviter que des personnes se retrouvent sans toit, interdire les expulsions forcées, mettre fin à la discrimination, concentrer l'attention sur les groupes les plus vulnérables et marginalisés et garantir à tous la sécurité d'occupation et un logement convenable. Ces mesures peuvent nécessiter que le gouvernement intervienne aux niveaux législatif, administratif, politique ainsi qu'au niveau de la détermination des priorités budgétaire (Ibid. pp.* 12-13). »

Cela dit que quand les institutions internationales parlent de droit au logement, droit au logement convenable etc., elles n'entendent pas à ce que l'Etat se saisisse directement du problème pour les catégories sociales les plus vulnérables. Elles préconisent surtout de créer les conditions administratives et législatives favorables à cet accès au logement sans considérer les conditions dans lesquelles les populations les défavorisées pourraient accéder au logement.

[88] Didier Dominique a contribué dans "Cahiers du CEPODE'' en publiant, en2014 un article intitulé: Logement et terre en Haiti : actualité d'une lutte de longue durée, pp. 107- 118.

Dans cette perspective où le logement est vu comme étant une marchandise, il est soumis à la loi du marché, celle de l'offre et de la demande. Ce marché sur lequel la concurrence est la règle, et où seuls les propriétaires de moyens de production, les catégories sociales les plus aisées peuvent avoir un choix plus large et accéder aux meilleurs logements. Pour ainsi dire, dans les villes d'Haïti, comme ailleurs, le type de logement auquel on accède est tributaire de son revenu. Fort de ce principe, les ménages à hauts revenus se procureront les maisons dans les quartiers résidentiels très chics ; témoins d'une urbanisation ''planifiée'', et ayant accès à tous les services urbains et aux réseaux techniques urbains (eau, électricité etc).

Les membres de la classe moyenne, selon leurs moyens, habitent dans des quartiers dits intermédiaires. S'ils sont dans la location, ils subissent le poids et les conséquences du marché plus durement. Dès le lendemain du séisme de 2010, le marché du logement est sous tension et les transactions s'effectuent en devises américaines. S'ils sont propriétaires, le choix de la zone à habiter et le type de maison à construire sont inévitablement déterminés par leurs revenus. Ces quartiers, sauf exception, s'urbanisent simultanément avec la construction des habitations et l'installation des familles. Si les connexions aux réseaux sont absentes ou inefficaces, c'est ce qui arrive le plus souvent, l'on tend vers l'autoproduction en se procurant son groupe électrogène et son réservoir d'eau approvisionné par camion-citerne ou par les eaux de pluie. Enfin, les populations vulnérables, souvent dans les petits métiers et le petit commerce, sont exclus des logements dits « décents ». S'ils s'orientent vers le marché locatif, seuls les logements dans les quartiers construits sur des zones à risques, pentes, fonds de ravins ou poldérisations, ou les nouvelles périphéries, leurs sont accessibles.

In fine, cette approche selon laquelle le logement est une marchandise, conforme avec l'économie néolibérale, place le ménage ou l'individu à vivre à la hauteur de son revenu. Dans ce type d'économie, les institutions se sont désengagées face à leurs citoyens. Ainsi, si pour une raison quelconque, un chef de ménage perd son emploi, il se trouvera assigné à une chute vertigineuse en terme de déclassement social dont la perte d'un logement décent. Néanmoins, il faut noter que ce modèle selon lequel le logement est une marchandise ne fait pas l'unanimité. Il y a un point de vue selon lequel, le logement est plus qu'une marchandise.

En effet, « Le logement : une marchandise impossible » est un sous-titre de l'article du docteur Chenet Jean-Baptiste, dans Cahiers du MAPODE, en 2014. Dans ce texte, il insiste sur la nuance entre habitat et logement. Rappelant Nicole Haumont 1968, l'auteur affirme que le logement n'est pas l'habitat, mais, continue-t-il, ils sont indissociables (Jean-Baptiste, 2014). Loin d'être une marchandise, le logement est une composante essentielle de l'habitat et remplit deux fonctions dont, d'une part, l'insertion car il procure un toit et une adresse ; d'autre part,

la promotion économique par ce qu'il permet la constitution d'un patrimoine à entretenir, à valoriser et a léguer (Yché, 2011, cité par Jean-Baptiste, Op. Cit). Dans de pareilles conditions, il devient tout à fait illusoire de considérer le logement principalement sous l'angle d'une logique marchande (Ibid).

6.3.1.2- La question du logement avant 2010 : Une production urbaine largement insuffisante

Pour bien comprendre la question de la carence du logement urbain en Haïti, il importe de la placer dans le contexte global de l'économie libérale. Car, comme nous venons de le démontre, par l'application de la politique néo libérale en Haïti, la puissance publique s'est d'engagée face aux responsabilités qui étaient les siennes à l'égard de sa population. Ce retrait de l'Etat du domaine de la construction, s'il n'est pas total, du moins la réponse qu'il donne à cette question se révèle largement insuffisante.

Comme nous l'avons démontré dans le chapitre 4, la croissance urbaine de Port-au-Prince a débuté depuis l'occupation américaine (Lucien, 2014, op. Cit). Cette extension urbaine a été planifiée au profit des catégories sociales aisées et les éléments de la casse moyenne. Les populations démunies n'étaient pas encore présentes en nombre important dans la capitale. Les familles des villes de province et des milieux ruraux commençaient à s'installer dans la capitale au lendemain de cette occupation. Le facteur le plus couramment retenu comme responsable de cette migration interne est la centralisation de Port-au-Prince. La population à Port-au-Prince a atteint une forte croissance à partir des années 1940 (Lucien, Op. Cit). Et, dix ans plus tard, soit en 1950, on assiste à l'explosion démographique de la capitale (Ibid.). En effet, ces croissances et explosions démographiques ont inévitablement impacté l'extension spatiale de la capitale et du même coup, l'augmentation du besoin en logement. Ces besoins de logement ont été pris en compte par les gouvernements qui se sont succédé au pouvoir en Haïti avant même les années 1950.

Les efforts gouvernementaux pour la construction des logements à travers diverses villes du pays ont débuté avant le départ des soldats américains du pays, et ont continué jusque vers les années 1970, avant l'application de la politique néo libérale. Ces actions s'inscrivaient dans une perspective globale d'urbanisme d'une part, et dans une solution au problème du logement des ouvriers, d'autre part. En 1940, les autorités haïtiennes ont entrepris la construction de nouvelles cités pour faire face aux problèmes de logements sociaux devant accueillir les familles ouvrières composées notamment de populations migrantes (Olivier, 2019). La ville de Belladères fut construite, sur les frontières haïtieno-dominicaines, presque dans la même période (ISPAN,

2010). En effet, le président Sténio Vincent (1930-1941), ancien maire de Port-au-Prince, avait pris des mesures visant à garantir l'accès aux logements des ouvriers (Olivier, 2019).

Par ailleurs, les différents travaux réalisés sur la période font état d'un problème grave en matière de logement. Ce phénomène était caractérisé par deux indices : d'une part, en terme quantitatif, le parc de logement était insuffisant pour répondre au besoins exprimés, d'autre part, en terme qualitatif, car les logements déjà disponibles se trouvaient en très mauvais état. La pénurie de logements a favorisé la présence d'une multitude de taudis dans les banlieues, et parfois au cœur même des quartiers résidentiels de la ville (Blanchet et Pereria, 1947, cité par Lucien, Op. Cit.). D'autres auteurs comme Léon Mathon (1942, cité par Lucien Opo. Cit.) mettent l'emphase sur les conditions dans lesquelles l'on vit dans ces quartiers cités et quartiers défavorisés. Il souligne que les ilots dans lesquels vivent les populations défavorisées sont dans une situation très insalubre et une révoltante promiscuité.

La politique du logement allait suivre son cours pendant la décennie des 1950 à 1960, sous le label de cités ouvrières ou de logements sociaux. En effet, le président Paul Eugene Magloire (1950-1956) a fait de la création des cités ouvrières une priorité de son gouvernement. Nous fiant aux données avancées par Djems Olivier dans son mémoire de doctorat, nous affirmer que, pendant son mandat de six ans, il a créé quatre cités ouvrières dont Cité Militaire, Cité Magloire n°1 et Cité Magloire n°2 et le quartier de La Saline. Un an plus tard, soit en 1951, la cité Magloire n°1 a été inaugurée dans la zone de Saint-Martin, située à l'extrémité nord-est de la capitale (Lucien, 2014). C'est un organisme dénommé Office d'Administration des Cités ouvrières (OACO), créé le 10 septembre 1951 par le Département du Travail qui était chargé de ce projet. Les précisions sur les dimensions de ces logements sont connues : ce sont des chambres logements de 2,80 mètres de large, de 4 mètres de long (Jean-Vernet, 1999). Environ 206 familles abritaient les 210 premières maisons construites qui comportaient chacune deux chambres à coucher, salon, salle à manger, chambre de toilettes, cuisine. Un avant-poste de police a été mis en place pour assurer la sécurité de la zone (Olivier, Op. Cit).

La politique du logement a continué à suivre sa lancée jusqu'à la fin des années 1950, notamment en 1958. En effet, le président François Duvalier a poursuivi la construction des cités ouvrières. Jean-Vernet (1999, p. 17) affirme que 52 unités de logement ont été inaugurées en 1958 à l'extrémité nord de Port-au-Prince donnant naissance aux cités Simone n°1 et n°2 érigées «sur des terres faites de cactus, d'arbres rustiques et de marécage». En 1966, une nouvelle loi, celle du 6 mars, a institué l'Office National du Logement (ONL). Cette nouvelle structure s'est vue confier la tâche de lutter contre la multiplication des taudis et des logements malsains (Olivier, Op. Cit.). Ce gouvernement aura beau s'efforcer dans l'intention de pourvoir

au besoin de logements de la population, mais les retombées restent maigres. Car, Jusqu'en 1971, environ 1 200 unités de logement ont été construites à Cité Simone Ovide Duvalier, devenue aujourd'hui Cité Soleil (Olivier, Op. Cit.). Marchant dans les pas de son père, le tout jeune président Jean-Claude Duvalier avait assuré la continuité de ce projet. Pour ce faire, il a mis en place la Banque de Logement (BDL), en date du 15 juillet 1974, ce, dans le but d'assurer la promotion des classes laborieuses à revenus moyens Il a fait construire 130 nouvelles unités de logement, en 1974 (Ibid.). Sept ans plus tard, soit en 1981, le chef de l'Etat a initié un nouveau projet consistant à construire 1 100 unités de logement près de l'aéroport (Godard, 1983 cité par Olivier, Op. Cit.). Cette année, Le 13 mars 1981, la loi de 1966 s'est vue transformée par un décret présidentiel attribuant le droit à l'ONL de définir et de réaliser la politique nationale du logement. En 1981, Jean-Claude Duvalier a adopté une nouvelle loi visant la création de l'Entreprise Publique de Promotion des Logements sociaux (EPPLS). Au lendemain du départ Jean-Claude Duvalier, L'EPPLS continuait de fonctionner jusqu'à la création, le 24 novembre 1988, d'une structure parallèle dénommée Fonds National de l'Habitat (FNH). Cet organisme dont la mission consistait à financer des projets productifs générateurs d'emplois et des projets d'assistance sociale a, par la suite, connu le même sort que la Banque de Logement (Olivier, Op. Cit.).

Ces initiatives gouvernementales de construction ne représentaient qu'environ 2.2% du nombre total de logements disponibles à la capitale et répondre à environ 10% des besoins en logement de la classe moyenne (Fass, 1990). Cela prouve effectivement que la quantité de logements construits par l'Etat haïtien était, de loin, insuffisant pour répondre au besoin de la population défavorisée. Nous avons l'intention d'interroger cette insuffisance de logements au prisme de la politique néolibérale. L'on sait que les gouvernements haïtiens des années 1970 ont été dans la conjoncture de la mise en application de la politique néolibérale. Nous nous demandons, en fait, si cette insuffisance n'est pas tributaire du fait que l'Etat haïtien subissait de la pression de l'international pour qu'il se soustraie à son devoir de loger décemment et dignement sa population.

Tableau 5 : Nombre de logements construits par EPPLS de 1986 à 1989

NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS PAR L'EPPLS DE 1986 A 1989			
Années	Port-au-Prince	Province	Total
1986-1987	419	620	1.039
1987-1988	463	1.010	1.564
1988-1989	1.679	742	2.421
Total	2.561	2.463	5.024

EPPLS, cité par Olivier (Op. Cit.)

Ce tableau présente, sur trois ans (1986-1989), l'évolution des activités de construction de logements par la puissance publique. Cette époque coïncide à la période de crise politique d'Haïti, suite au départ de Jean Claude Duvalier. Elle est caractérisée par l'instabilité politique et la succession des présidents au pouvoir. Malgré nos efforts et nos recherches, nous ne parvenons pas à trouver des données traitant des projets de construction de logements par la puissance publique pour la période allant de 1990 à 2010.

Par ailleurs, il y a une grande interrogation à soulever : elle concerne les conditions dans lesquelles l'Etat a récupéré les terres pour la réalisation de ces projets de construction des logements sociaux et cités ouvrières. En effet, les documents consultés et traitant de ces projets de construction ne se sont pas attardés sur la (ou les) tenure (s) foncière (s) des terres utilisées par l'Etat pour matérialiser ces projets. Nos recherches ne nous ont pas permis d'accéder à des données traitant de cet aspect. Dans ces conditions, nous ne pouvons procéder que par des interrogations susceptibles de conduire à des pistes. Ainsi l'on se demande si les terrains utilisés pour la construction de ces projets étaient déjà des propriétés de l'Etat haïtien ; ou étaient-ils des propriétés privées et dans ce cas, est-ce que l'État a procédé par des déclarations d'utilité publique pour mettre ces terrains à la disposition de ces projets. En tout cas, nous sommes restés sur notre faim quant à l'accès aux documents pouvant nous permettre d'étayer et d'argumenter cet aspect. Néanmoins, nous pouvons nous baser sur le fait que les principaux sites (terrains) sur lesquels a été matérialisée la majorité des projets de construction des logements et des cités sont des terrains localisés à proximité des littoraux. Nous savons que, selon la constitution haïtienne de 1987, dans son 36.5 stipule : « Le droit de propriété ne s'étend

pas au littoral, aux sources, rivières, cours d'eau, mines et carrières. Ils font partie du domaine public de l'Etat ».

6.3.13- Le laisser-construire : une attitude contradictoire de la puissance publique

Nous venons de voir que la production de logements assurée par l'Etat haïtien est largement insuffisante pour répondre aux besoins de sa population, notamment les plus défavorisées. Cette situation n'est pas spécifique à Haïti, elle est au contraire commune à beaucoup de pays en développement. Dans ces pays où l'Etat est incapable de répondre ou du moins d'accompagner les besoins d'accès au sol et au logement de sa populations, il adopte une attitude ambigüe proche du laisser-faire .

En effet, les pouvoirs centraux et les autorités municipales laissent se multiplier, dans les environs des villes, des quartiers informels, privés de services de proximité et d'équipements. Selon le contexte politique et les besoins des villes en main d'œuvre, les pouvoirs publics ont oscillé entre laisser-faire et répression, la manifestation la plus brutale de celle-ci étant l'éviction des populations et la démolition des quartiers concernés (Durand-Lasserve, 1998 cité par Marrakeche, 2001). Si l'État tolère les lotissements illégaux, sa réaction face aux invasions dépend, d'une part, du rapport de force entre les occupants et les pouvoirs publics, d'autre part, du type de régime politique en place (Godard, 2003). Jusqu'aux années 1980, insiste l'auteur, les dictatures civiles et militaires réprimèrent et organisèrent des déguerpissements massifs. Cette situation a un peu évolué au courant des années 1980. Ainsi, une fois l'installation de régimes démocratiques est assurée, trois modes réaction sont envisagés par l'Etat : d'abord, la tolérance passive s'installa: les pouvoirs établis laissèrent la population envahir les terres mais ne facilitèrent ni la régularisation des lots, ni l'installation des services de base ; ensuite, l'État s'engagea dans une politique de tolérance active (régularisation et amélioration du cadre bâti et des services) (Ibid.). 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'accession au sol urbain et au logement, conclut l'auteur.

Port-au-Prince, la capitale d'Haïti ne fait pas exception à qui vient d'être décrit. En effet, au cours des périodes de crise qu'a connues le pays, certains groupes ont profité des troubles pour occuper des terres relevant, soit du domaine privé de l'Etat, ou du patrimoine privé des familles. Ne pouvant réagir sur le coup soit pour empêcher l'invasion en amont ou pour expulser dans un temps record en aval, l'Etat donne l'impression de laisser- faire. C'est-à-dire, il laisse les

populations bâtir sur des terrains ciblés au moment des crises. Au début, ces occupations prennent des formes d'abris provisoires faits de matériaux légers ou de récupération.

Suite au séisme environ 1 500 000 personnes se sont retrouvées sans abri (Jabouin, 2010). Ces habitants, en quête de logements, ont occupé tous les espaces libres de la ville et de ses périphéries dont les jardins privés, les terrains de sport, les cours d'hôpitaux, les propriétés privées, les terrains vagues etc. (Peck, 2012) L'immense terrain de Golf, dans les hauteurs de Pétion-Ville a été ainsi occupé pendant la période qui a suivi le cataclysme (Ibid.).. A ce moment où l'Etat est considérablement affecté et très affaibli, il était incapable d'empêcher la population d'envahir les propriétés privées. Mais, quelques mois plus tard, soit le 16 avril de la même année (Radio Métropole, 2010), les familles installées dans le camp du Golf furent contraintes de vider les lieux vers un autre camp : Corail Cesseless.

Photo 11: Terrain du Golf choisi par les sans-abris



Peck, 2012

Photo 12 : Le camp de réfugiés du Golf89



Peck, 2012

[89] Les photos 11 et 12 sont des captures d'écrans effectués à partir du film du cinéas Raoul PECK. Ce film a pour titre : Assistance mortelle», sortie en 2o12.

En effet, le déplacement des sinistrés du camp du terrain du golf a été décidé par une panoplie d'acteurs dont le Gouvernement haïtien, la MINUSTAH, l'OIM, des ONG etc. Le motif retenu pour approcher les sinistrés afin de les convaincre de vider le camp du Golf vers le camp de Corail Cesseless était que celui du Golf était trop à risque et les populations occupantes pouvaient donc perdre leur vie au cas du passage des cyclones et autres intempéries. On les a, en plus, fait croire que le nouveau camp où ils allaient se rendre était meilleur. Jean-Michel Dorville, le responsable du secteur 4 du camp de Corail Cesseless rappelle les promesses qu'on leur avait faites avant de quitter le camp du Golf : « On nous a promis une vie meilleure à Corail, on nous aurait créé du travail, nous aurions l'accès à l'éducation, à la santé, au logement etc. » (dans Peck, Op. Cit.). Le propos ayant trait au logement est confirmé par le Premier Ministre haïtien de la période Jean Max Bellerive, dans ce même film. Aucune de ces promesses n'a été tenue.

De quoi était-il vraiment question au sujet du terrain du Golf ? Ce terrain était parmi les tout premiers à être désoccupés, en avril, c'est-à-dire quatre mois seulement après le séisme. Pour quoi autant d'urgence ? Quels sont les enjeux derrière tout cela ? Autant d'interrogations que soulève cette affaire ? Les réponses à ces questions permettrait de déterminer, d'une part, la tenure de ce terrain, et d'autre part, son propriétaire pour enfin découvrir les intérêts qui se cachent derrière la célérité qui animent les acteurs nationaux et les grands organismes internationaux dans la délocalisation des familles du camp du Golf vers celui de Corail Cesseless.

Au bout du compte, l'idée selon laquelle l'installation, au moment où l'Etat est faible, sur un terrain implique l'appropriation définitive de ce terrain par ses occupants de facto, ne tient pas la route. Tout est une question de contexte. La puissance publique peut décider de sévir en expulsant les occupants ou de formaliser les occupations selon le cas. En effet, le cas du camp du Golf ne prouve pas que l'Etat haïtien fût déjà devenu fort et qu'il pouvait déguerpir des occupants ‘'illégaux ». L'Etat n'était pas seul dans cette opération. De puissants acteurs internationaux comme la MINUSTAH, l'OIM entre autres ont activement participé dans la désoccupation du terrain de Golf.

6.3.1.4- Construire son logement : une stratégie d'accès au sol urbain dans un contexte post-catastrophe dans les périphéries de Port-au-Prince

Nous venons de montrer que le problème de la carence de logement a préexisté au tremblement de terre du 12 janvier 2010. Et les autorités dirigeantes, en dépit de leurs efforts, se sont déjà montrées impuissantes à résorber ce besoin de logement venant notamment de la part des catégories sociales les plus démunies. Cette catastrophe n'a fait qu'exacerber cette pénurie déjà vielle d'au moins un demie siècle. Ce séisme a considérablement fragilisé la population urbaine de Port-au-Prince et de ses environs, en détruisant ou en endommageant plus de 208 000 constructions, en provoquant l'effondrement de 1 200 établissements d'éducation et plus de 50 hôpitaux de santé et en détruisant le Palais présidentiel, le Parement, le Palais de Justice, la majorité des bâtiments des Ministères de l'Administration publique (François et al., 2012). Economiquement parlant, ce tremblement a non seulement appauvri des familles de la classe moyenne qui avaient déjà une certaine stabilité, mais les catégories les plus défavorisées se sont aussi retrouvées plus appauvries. S'agissant de la question du logement, les besoins éclatent au grand jour. Il devient donc plus qu'urgent que les instances concernées régissent afin de trouver une solution à ce problème vital.

Les réactions ne se sont pas fait attendre. Plein d'organismes internationaux, des Organisations non Gouvernementales, des pays amis, des stars nationales et internationales toutes catégories confondues ont fait des promesses alléchantes. Mackendie Toupuissant[90], répondant aux questions de la Radio France 24, affirme que Bill Clinton, au nom de l'ONU, a parlé de 10 milliards de dollar lors de la conférence à New York. A ce jour, continue-t-il, 56 % des fonds ont été distribués en Haïti, ce qui représente plus de 5 milliards. De son côté, la France dit avoir décaissé près de trois quarts de son aide bilatéral, soit 326 millions d'euros. La gestion desdits fonds semblait poser de sérieux problèmes. Car les instances et commissions créées pour le management de cette reconstruction semblent n'avoir pas fonctionné selon les règles de la transparence. Par exemple, les 12 haïtiennes-haïtiens qui étaient membres de la CIRH se sont incessamment plaints du fait de n'avoir pas été invités (es) dans les grandes rencontres de ladite commission (Assistance mortelle, Op. Cit)[91]. En outre, la primature semble avoir perdu le contrôle de la machine de la reconstruction. D'où, les résultats restent très maigres et la majorité des haïtiens, notamment les plus vulnérables demeurent négligés.

Entre temps, les sinistrés du tremblement de terre continuent de se frayer des espaces à vivre, à se loger. Comme on l'a déjà mentionné dans le film de *''Assistance mortelle''* de Raoul Peck, les victimes du cataclysme ont occupé beaucoup d'espaces vides de la capitale. Mais bon

[90] Mackendie Toupuissant est un français d'origine haïtienne. Il était, pour la période, président de la plateforme d'associations franco-haïtienne.

[91] Ces remarques ont été soulignées par Suze Percy Philippini, représentante du pouvoir exécutif haïtien à la CIRH. Son intervention retenue de 27'56'' a 29'06''.

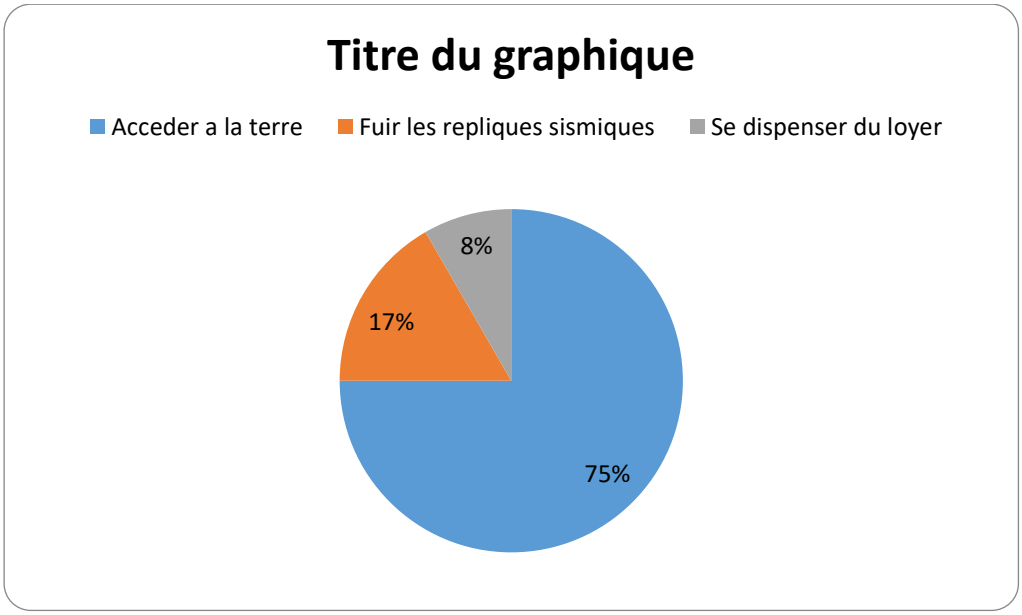
nombre d'entre eux en ont profité pour occuper des terrains où ils pourraient demeurer sur le long terme. Dans le fond, la question de la pénurie du logement parait être en corrélation avec un autre problème aussi profond, voir plus profond : la propriété foncière. Dans une certaine mesure, nous pouvons dire que le besoin du logement était assimilé à l'accès au sol urbain. Ainsi, le tremblement de terre a créé l'occasion à une forte partie de la population d'accéder à la propriété foncière.

En effet, les travaux réalisés sur la problématique de la reconstruction, du (re) logement et de l'accès au sol, dans le contexte post-séisme ont retenu diverses zones. Par exemple, le travail de François et al. (Op.Cit) a retenu les zones comme Carrefour, Gressier, Léogâne, Jacmel, Morne a Cabri, Corail Cesseless, Canaan, Zoranger, Haut Damien, Morne Hercule (Pétion-ville), Morne Lazarre (Pétion-ville), Bowfield (Port-au-Prince) et Vallée de Bourdon. Le travail de Pierre (2014)[92] s'est porté sur le quartier d'Onaville dans la commune de Croix-des-Bouquets. Joseph (2014)[93] a publié un article sur Canaan où il étudie les impacts de l'auto construction non assistée sur le cadre de vie et la situation économique des habitants. Ces différents travaux montrent, en essence, que le fait d'accéder au sol dans les périphéries de Port-au-Prince a permis d'apporter une certaine solution au besoin de logement. Pour ce qui est de notre recherche, comme nous l'avons déjà dit depuis la présentation de notre travail, nous travaillons sur trois sites..

En effet, les populations habitant ces différentes périphéries ont, investi les lieux en y construisant leurs logements. Ce processus s'est inscrit dans un temps à la fois long et graduel. Cela dit qu'au début de l'occupation des terrains, les sinistrés ont érigé des abris provisoires avec des matériaux légers ou des matériaux de récupération. Et ces constructions étaient appelées à se modifier progressivement et avec le temps, selon attitudes des propriétaires des terrains occupés.

[92] Hancy Pierre a contribué dans "Cahiers du CEPODE'' en publiant, en2014 un article intitulé: Le mythe d'habiter en Haiti : le cas de la population de l'ONAVILLE 22, Croix-des-Bouquets, âpres le séisme du 12 janvier 2010, pp. 153- 179.

Figure 6 : Motifs d'installations à Canaan en 2012

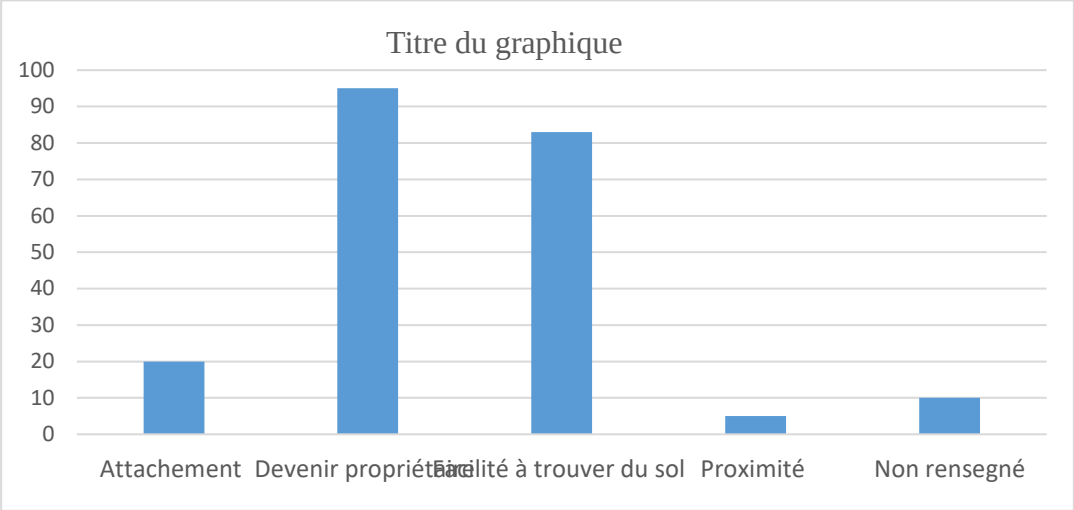


Enquete V. Dathus, 2013[94]

Dans une enquête que nous avons réalisée en 2012 dans le cadre de notre master de géographie, 75 % de l'échantillon enquêté ont affirmé avoir quitté leur de résidence habituel en quête d'un terrain ; 16,6 % fuyaient les secousses sismiques et 8,3 % cherchaient une autre alternative par rapport au loyer. Ce qui reviendrait à dire, dans l'ensemble, que plus 83 % des déplacés observés l'ont été en quête d'une alternative liée au logement. Et les nouveaux fronts urbains naissants des périphéries de Port-au-Prince offraient la possibilité de répondre à ce besoin. L'offre du foncier urbain opérée soit par la puissance publique ou par d'autres acteurs comme les organisations non gouvernementales était une occasion dont profitait une grande partie de la population pour résoudre un problème essentiel : celui de se loger.

[94] Ces données ont été recueillies lors des travaux de terrain réalisés en 2012 dans le cadre notre master de géographie.

Figure 7: Motifs de déplacement vers les périphéries de Port-au-Prince



Enquete V. Dathus, aout 2018

Nous avons, en effet, posé à peu près la même question dans nos travaux de terrain dans le cadre de cette thèse : pourquoi êtes-vous venu construire votre logement ici ? L'ici renvoie à notre terrain d'étude : Canaan situé dans la commune de Croix-des Bouquets, Boko localisé dans la commune de Gressier et Fermathe dans la commune de Kenscoff. Diverses réponses ont été avancées. Mais la volonté de devenir propriétaire et la facilité à trouver du sol viennent en teste de liste (figure 12). En effet, 44,6% de la population enquêtée explique que ce choix résidentiel est déterminé par la volonté et le besoin de devenir propriétaire (tableau 7). Et 38,9 % affirment qu'ils ont choisi de se loger dans ces périphéries à cause de la facilité à accéder au sol dans ces endroits-là (tableau 7). Viennent après et par ordre d'importance les raisons liées à l'attachement (9 %), et à la proximité (2.3 %). Une part non négligeable de notre échantillon (4,6 %) n'a pas renseigné cette question. Ces motivations de mobilité résidentielle ne sont typiques à Haïti. Ces mêmes pratiques sont observées en Amérique Latine, notamment au Pérou. En effet, selon les témoignages recueillis par la Commission de la Vérité et de la Réconciliation[95], le facteur déterminant pour le choix de la destination a été l'attachement liées

[95] La Commission de la Vérité et de la Réconciliation est une commission non juridique mise en place dans le cadre de la justice transitionnelle après des périodes de guerre civiles ou de troubles politiques, de dictatures, de répression ou d'un génocide. Cette justice restauratrice œuvre dans un esprit de réconciliation nationale.

à la présence sur place d'un parent ou d'un membre du village d'origine ou du village voisin qui s'y était installé auparavant (Chagnollaud, 2016, p. 64).

Photos 13 et 14 : Du provisoire au permanent

Cliché J. Milian avril 2017



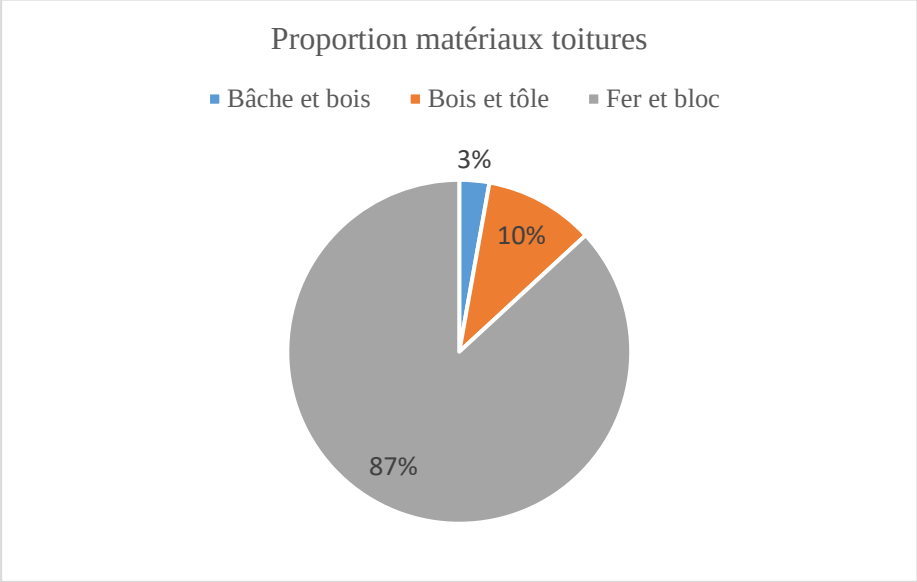


6.3.1.5- Se loger dans les périphéries de Port-au-Prince dans une perspective de longue durée

Si voulez comprendre le projet des individus et des familles qui s'installent de facto sur un terrain privatif ou sur un terrain du domaine privé de l'Etat, observez la manière dont ils occupent les lieux et notamment les matériaux qu'ils utilisent dans leurs constructions. En effet, les familles installées dans les périphéries de Port-au-Prince, au lendemain de la catastrophe du 12 janvier 2010, semblent s'inscrire dans une perspective de la longue durée. Cela s'explique tant dans leurs logiques de construction que dans les discours qu'ils portent.

S'agissant des matériaux de construction, la figure 12 nous fournit des informations très significatives. 86,85 % des habitants de Canaan, de Boko et de Fermathe utilisent les matériaux comme le fer et le ciment pour construire leurs maisons. Quand on construit son logement avec ces types de matériaux, cela ne sous-tend pas une occupation temporaire mais plutôt une inscription dans la durée. Et les acteurs as desquels nous nous sommes entretenus nous laissent comprendre que ces types de construction ne sont pas le fruit du hasard. Les habitants savent pertinemment qu'il est plus difficile de les déguerpir s'ils construisent en dur sur des terrains occupés en dehors des normes établies. Ceux dont les abris restent en bois et en tôle (10, 33%) et en bâche et en bois (2,82%) n'ont pas encore le moyen de transformer leurs constructions. Mais le projet est là.

Figure 8 : Type de matériaux composant la toiture des maisons



Enquête V. Dathus, aout 2018

Ce graphique (figure 7) concerne surtout les types de matériaux utilisés dans la construction des logements, et particulièrement les matériaux composant la toiture des maisons. En fait, les données sont très claires et expriment l'état de l'évolution des constructions. Les matériaux de construction (fer et bloc) qui caractérisent les constructions en dur viennent au premier rang avec 86,85% ; le tôle et le bois viennent au deuxième rang en parfaite régression (10.33%) et le bâche et bois en voie de disparition avec seulement 2.82 %. Ce tableau explique la troisième phase de la transformation des périphéries de Port-au-Prince. Dans la mesure où elle est celle du permanent caractérisé par des constructions en dur. A ce moment, le plancher est en béton, les bordures en brique ; on trouve même des constructions à plusieurs étages.

Tableau 6 : Répartition des chefs de famille selon les conditions des logements

Item	**Niveau de vie amélioré**	**Niveau de vie détérioré**
Toiture		
Tôle	88,7	84,6
Béton	14,3	0

Plastique	0	7.7
Prélat	0	7.7
Ensemble	100	100

Source : Joseph, 2014, Cahiers CEPODE, pp. 146-147

Le sociologue Joseph a réalisé son travail sur la problématique de l'auto construction à Canaan. Dans ce tableau, il cherche précisément à comprendre si oui ou non l'installation à Canaan a amélioré ou a détérioré le niveau de vie de la population. Il nous faut dire que son tableau est plus global et prend en compte les bordures et les planchers des logements. Mais, nous, dans le cas qui nous concerne, nous extrayons la partie concernant la toiture. Car cette question est identique avec l'une des questions contenues dans notre questionnaire d'enquête. S'il a retenu le critère du niveau de vie pour son étude, nous nous sommes plus intéressé aux transformations qui se produisent dans les types de logement. C'est une question de temporalité : au début de l'occupation, c'était des abris provisoires. Ce moment était marqué par l'incertitude et la peur d'être à tout moment expulsé. Deux ou trois ans plus tard, on est passé à ce que nous pouvons appeler des maisons de types intermédiaires avec des matériaux tels que les tôles, le bois, des murailles en pierres sèches etc. Le travail de Joseph, publié en 2014, coïncide avec cette deuxième phase de la transformation de l'habitat de Canaan.

Conclusion.

En définitive, la littérature scientifique disponible au sujet de la question du logement fait état d'une insuffisance, à l'échelle planétaire, dans la production de ce bien précieux. Et cette insuffisance, pour certains, est expliquée à partir du manque de foncier constructible. Dans les villes des pays du Nord, ce problème est pris en compte de diverses manières : extension verticale, viabilisation de nouveaux terrains urbains, construction des logements sociaux etc. Par contre, dans les villes du Sud, les populations vulnérables se retrouvent généralement à l'initiative des stratégies pouvant leur permettre de surmonter cette carence de logement.

Dans le cas de Port-au-Prince, à côté de l'analyse documentaire sur Port-au-Prince en lien avec la problématique de logement, il faut replacer la capitale d'Haïti dans la même lignée que les autres villes du Sud. Les besoins en matière de logement dépassaient déjà largement l'offre, avant le séisme de 2010. Ce cataclysme a, à la fois, augmenté de manière vertigineuse les demande en logement et a, du même coup créé l'occasion à une forte partie de la population de Port-au-Prince d'occuper des terrains du domaine privé de l'Etat et des terrains privatifs. Les

données empiriques collectées permettent de remarquer que l'occupation de ces terrains se fait essentiellement par la construction de logements familiaux. D'où, le problème de la pénurie de logement semble effectivement se recouper avec le manque terrains urbains constructibles.

Tout compte fait, malgré ces importantes occupations de ces nouveaux terrains urbains et ces vagues de constructions de logement qui se sont opérées au lendemain du tremblement de 2010, les problèmes de manque de logement et de pénurie du foncier urbain constructible demeurent. Car, aujourd'hui encore, le pays continue à faire face à un important manque de logements qui atteint le chiffre de plus de 500 000 unités.

Chapitre 7 : Jeux et enjeux d’acteurs dans le foncier périphérique.

Introduction

Support d'activités humaines, le sol permet de : se nourrir, se loger, se déplacer, se divertir... (Agence Hauts-de-France et ARAA, 2020 – 2040, 2021, p. 3). L'Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'agriculture (FAO) rappelle qu'il est aussi une ressource limitée, ce qui signifie que sa perte ou sa dégradation n'est pas récupérable au cours d'une vie humaine (Ibid.). La production du sol urbain est un exercice d'une grande complexité. En comprendre la logique, les ressorts, les jeux d'acteurs, le potentiel des outils principaux, permet de mieux maîtriser son projet et sa stratégie. Par ailleurs, l'accès au foncier pour l'habitat est donc un enjeu majeur ; il est un besoin pressant pour la plupart des citadins ordinaires qui sont souvent aussi des résidents précaires (Simonneau et Denis, 2020, p. 11). La production du foncier urbain dans les périphéries de Port-au-Prince dans le contexte post-catastrophe a montré l'implication d'un ensemble d'acteurs caractérisés par une hétérogénéité très marquée, ce, tant par les intérêts en présence que par les stratégies employées sur le terrain.

Le foncier urbain détient une importance multi dimensionnelle pour les différents acteurs y œuvrant. Les populations des pays du nord comme celles des pays du sud accordent beaucoup d'importance à la question du foncier. Ces enjeux sont à la fois symboliques, économiques, sociaux, politiques etc. La propriété du sol est la source originelle de toute richesse [...] (J.P. Gili, 1969, p. 354). Par ailleurs, Nathalie Demeslay, responsable du service Habitat, rappelle: "La question foncière est dans notre ADN. Nous considérons qu'elle doit être régulée par la politique publique de l'habitat. De cette manière, nous avons pu contenir les prix du foncier qui sont fixés par le Domaine sur la base des transactions passées" (Rainaldi, 2021).

La puissance publique supposée être en amont de la production du foncier urbain dans les périphéries de Port-au-Prince semble avoir été dépassée par les évènements pour devenir une observatrice désarmée face à un tel phénomène. La présence inefficace de l'Etat laisse le champ libre à un ensemble d'autres acteurs tant institutionnels que non institutionnels.

7. 1- L'acteur : une notion pluridisciplinaire

7.1.1- L'acteur : une notion très prisée en sociologie

La mise en œuvre des outils de planification urbaine, aujourd'hui, impose la prise en compte de tous les acteurs impliqués de près ou de loin dans la production de la ville (Boudemagh, 2021). En clair, le concept d'''acteur'' est un terme transversal dans les sciences sociales. Jean-Pierre Gaudin affirme que l'acteur, est devenu un «mot de passe » dans les sciences sociales mais sans qu'il soit forcément réservé aux initiés qui en connaissent le sens précis (Gaudin 2001). La sociologie et la géographie sont parmi les sciences où cette notion est très prisée. En effet, pour Sandrine Rui, dans *Les 100 mots de la sociologie*, le concept ''acteur'', qu'il soit individuel ou collectif, désigne en général le support des conduites sociales ; ce terme récurrent du vocabulaire sociologique est toutefois utilisé de façons distinctes selon les conceptions de l'action sociale. Parfois, d'autres dénominations lui sont d'ailleurs préférées (Rui, 2020).

L'auteur étaie son idée en affirmant que quand une conception structurelle ou déterministe prévaut, l'action sociale est envisagée comme la manifestation de structures ou d'interactions (Ibid.). Elle montre que les sociologues n'ont pas la même conception de la notion d'acteur. Car, dans son schéma de pensée, certains sociologues mettent dans le même panier les notions d'acteur, d'agent et de sujet. C'est le cas de Foucault, par exemple, pour qui l'acteur est un sujet ou pour Bourdieu qui voit l'acteur comme étant un synonyme d'agent. En fait dans la conception de Bourdieu, l'individu n'est pas toujours autonome dans ses actions. Les actions de l'individu sont généralement déterminées par des contextes. Cette incorporation des exigences normatives ou situationnelles dote les individus de dispositions qui régissent les conduites tout en leur donnant l'illusion de se comporter de façon libre et autonome. À l'extrême, il y a une correspondance étroite entre la subjectivité des conduites et l'objectivité des positions (Bourdieu cité par Rui, Op. Cit).

Par contre, il existe des sociologues, d'après Sandra Rui, qui retiennent plus volontiers la notion d'***acteur*** s'attachant à la part d'autonomie des individus et des groupes. C'est une conception rationnelle ou utilitariste de l'action sociale. A ce moment, l'on considère que l'acteur est envisagé comme étant guidé par la recherche rationnelle de ses intérêts. C'est la position d'un sociologue comme Raymond Boudon (cité par Rui, Op. Cit.). En outre, selon l'approche de Boudon reprise par Rui, les individus choisissent librement parmi des possibles et ont de bonnes raisons d'agir. Dans une perspective systémique, *acteur*-en-interaction dans des situations sociales concrètes, faites non pas de transparence pure et parfaite, comme dans les problématiques du choix rationnel, mais caractérisées par de l'information éventuellement

partielle, et où les acteurs sont mus par une rationalité, elle aussi, limitée (H. Simon cité par Gaudin, Op. Cit.)

Cependant, même si, l'acteur agit selon une certaine rationalité, Michel Crozier (Cité par Rui, Op. Cit.) montre que des fois l'acteur est jugé limité et que les systèmes de jeux et d'interdépendance le contraignent à se faire stratège. C'est pourquoi, d'ailleurs, dans leur *Théorie de l'acteur stratégique,* Crozier et Friedberg (1970) proposent de se concentrer sur les stratégies individuelles des acteurs que sur leur fonction ou des systèmes au sein d'une organisation.

Par ailleurs, Rui considère avec le sociologue Latour, l'approche constructiviste de la notion d'acteur. Pour ce dernier, la notion de l'acteur n'est restreinte pas au seul humain. De ce point de vue, toute entité qui modifie une situation donnée participe de fait au déroulement de l'action et est envisagée comme un acteur : humains mais aussi non-humains (microbes, ordinateurs…) ont un rôle actif dans les chaînes d'associations que constituent les réseaux (Latour cité par Rui, Op. Cit). Ces entités sont, selon le sociologue Michel Latour, des ***actants*** tant qu'elles n'ont pas reçu de figuration précise. In fine, une conception créative de l'action sociale, sous la conduite d'Alain Touraine, François Dubet, définit l'acteur par ses capacités d'action autonome et ses capacités réflexives et interprétatives. Ni totalement contraint par les déterminations sociales, ni totalement gouverné par ses intérêts, l'individu est capable de distanciation et de critique (Touraine, Dubet cités Rui, Op. Cit). Il peut agir sur le monde et sur lui-même. L'aspiration de l'acteur à vouloir construire et juger sa propre vie fait de lui un ***sujet*** (Ibid.).

7.1.2- L'acteur : l'apanage des géographes

7.1.2.1- Clarification sémantique du terme ''acteur''

Selon Veronica Noseda et Jean-Bernard Racine, un acteur est un individu considéré en tant que composante de «systèmes sociaux » et agissant en conformité avec des normes et aux attentes qui convergent sur lui en tant qu'occupant une position sociale déterminée (Noseda et Racine, 2001). En ce sens, l'expression désigne le sujet d'un rôle et renvoie à la métaphore récurrente du *theatrum mundi*, selon laquelle la vie est un théâtre dans lequel chacun joue son rôle par rapport à la culture d'appartenance, le terme « rôle» est en effet la contraction du terme latin rotolus, le rouleau sur lequel l'acteur dans l'antiquité lisait sa partie sur scène.

7.1.2.2- L'acteur et l'agent : deux échelles de l'action

Si nous reprenons la définition de Pierre Ansart, tiré du vocabulaire sociologique édité avec André Akoun: «Le vocabulaire sociologique tend à distinguer les deux concepts d'agent et d'acteur. Par agent, on désigne l'individu qui exécute une tâche, qui est essentiellement déterminé à agir par des conditions qui lui sont imposées. Par acteur, on désigne l'individu qui agit selon ses propres desseins, selon ses propres motivations. Le fait de jouer un rôle dans une organisation ou une bureaucratie n'exclut pas que l'individu puisse se comporter en acteur: dans la mesure où il exécute le rôle prescrit selon ses propres besoins en l'adaptant ou en modifiant les interactions dans lesquelles il se trouve impliqué, il se comporte, dans une certaine mesure, en acteur. À certaines conditions, ce terme peut être appliqué à un collectif. Une entreprise, une institution qui coordonnent les comportements de leurs membres dans des actions communes et assurent une continuité à leurs initiatives constituent des acteurs de la vie économique ou institutionnelle» (Akoun et Ansart, 1999).

Pour Amor Belhdi, L'acteur est une entité sociale, il peut être un individu, un groupe, une entreprise, un lobby, un parti, une association, une collectivité territoriale ou un Etat…) dotée de la capacité d'action propre (ce qui est l'opérateur), autonome (ce qui est différent de l'agent) et possédant une compétence intentionnelle stratégique de nature à influencer les autres acteurs en terme de décision et de comportement (spatial). Deux aspects doivent se réunir : la capacité de décision-action et son impact spatial structurant et dynamisant (Belhedi, 2002).

7.2- Les enjeux du foncier urbain

Le mot enjeu est l'un des mots les plus couramment utilisés en géographie. Il est hélas trop souvent employé de manière vague, parfois pour embellir titres, problématiques, sujets, questions, programmes.

En effet, dans sa thèse de doctorat, Jean Odile Etienne, reprenant les travaux de Frédérique Leone, a défini les enjeux par les biens et les personnes exposés directement ou indirectement aux aléas. Ces éléments exposés, assortis d'une certaine valeur (marchande ou économique, environnementale, stratégique, fonctionnelle, affective, etc.), se caractérisent par différentes formes de vulnérabilités qui les rendent plus ou moins sensibles à l'endommagement ou dysfonctionnement. Cette vulnérabilité reflète la fragilité des biens, des personnes, des systèmes sociaux, des territoires face aux aléas, et leur éventuelle capacité à se restaurer, s'améliorer après un dommage (résilience) (Leone, F., et al, 2010, cité par Etienne, 2018, pp. 74-75). Cette définition est plutôt liée à la géographie des risques et des vulnérabilités.

Mais, dans le cas qui nous concerne, il est préférable de définir le mot enjeu comme étant un objet auquel des acteurs attribuent une valeur. Pour le dire autrement, c'est ce qui est « en jeu » dans une situation géographique. Une ressource ou un espace peuvent être des enjeux, de même que l'accès ou l'usage de cette ressource et de cet espace. Il peut en résulter un conflit d'acteurs ou conflit d'usage, à moins qu'une négociation ne parvienne à l'éviter. En géographie des risques, les enjeux sont les personnes ou les biens susceptibles d'être affectés par un aléa[96]. Nous avons, en effet, déjà expliqué, depuis le troisième chapitre de cette thèse, que le foncier a toujours été le centre d'intérêt des peuples dans l'ensemble mondial. Mais aujourd'hui ces enjeux se sont surtout particularisés autour de la propriété du sol urbain périphérique des villes, notamment celles des pays en développement. En termes clairs, le foncier urbain périphérique constitue un terrain multi-enjeu : politiques, économiques, fiscaux, culturels. Le foncier urbain périphérique cristallise des contradictions entre les acteurs et entre leurs enjeux, susceptibles d'engendrer des conflits voire des violences.

7.2.1- Les enjeux politiques du foncier urbain périphérique

Les enjeux politiques du foncier urbain sont multiples et relèvent de l'Etat central. Le foncier urbain périphérique constructible a fait partie des besoins immédiats de l'Etat haïtien dans le contexte post-séisme. Trois éléments fondamentaux caractérisent ce besoin, d'abord le manque cruel et dans la longue durée de logements en Haïti et notamment à Port-au-Prince, carence corrélée à celle du terrains constructibles et accessibles aux plus défavorisés (cf. chapitre 6). Ces besoins devrait participer d'une anticipation aménagiste des pouvoirs publics face à l'étalement urbain, malgré les défis toujours en cours de la reconstruction posée par le séisme du 12 janvier 2010.

Ainsi, l'Etat devrait mieux utiliser son meilleur levier par l'identification stricte des terrains faisant partie de son domaine et sur lesquels il peut agir afin de répondre aux grands enjeux qui s'imposent à lui. Pourtant, les textes disponibles et les travaux de terrain sont unanimes sur une grande lacune de l'Etat haïtien par son incapacité à identifier et protéger ses biens fonciers à travers le territoire de la République. On note dans les textes, la distinction classique de l'univers civiliste entre domaine public et domaine privé de l'État. Autrement dit, sont du domaine privé (la disction entre le domaine privé et le domaine public de l'Etat, cf. chap. 8), ou présumées comme telles, toutes les terres qui ne sont pas du domaine public ou qui ne sont

[96] http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/enjeu

pas appropriées privativement, selon les modalités du Code civil (Dorner et Rochegude, 2020, p. 44).

A travers nos entretiens auprès des directeurs des délégations de la Direction Générale des Impôts (DGI) des communes : de la Croix-des-Bouquets, de Gressier et de Kenscoff, nous avons noté une récurrence dans les discours se rapportant à la méconnaissance du domaine privé de l'Etat. A la question s'ils connaissent avec précision les différentes terres du domaine privé de l'Etat ou s'il existe une cartographie de ces terres à travers leur commune respective, les réponses des Directeurs étaient quasi identiques. Le Directeur de la délégation de Croix-des-Bouquets, s'étant fait accompagner par son Directeur adjoint, a répondu par la négation. *« Nous n'avons aucune idée des terres du domaine privé de l'Etat* », a affirmé le directeur adjoint. « *Aucun travail n'a été fait au départ pour permettre à la mairie et à l'Etat central d'identifier ses biens fonciers* » a renchéri le Directeur général. Généralement, nous nous rendons compte de l'existence des propriétés du domaine privé de l'Etat quand des particuliers s'adressent à la Délégation pour les louer, enclenchant une procédure. La réponse du Directeur de délégation de la commune de Kenscoff va dans le même sens : pas de cartographie, aucune parcelle identifiée. Pour le Directeur de la délégation Gressier, « *s'il existe une cartographie relative aux terres du domaine privé de l'Etat, c'est peut- être à la DGI centrale* ».

Cette situation démontrant l'ignorance de l'Etat des terres relevant de son domaine privé aura donc de grands impacts sa politique urbaine. En fait, *l'on se trouve devant une grande diversité des statuts juridiques et surtout une absence de connaissance de la consistance effective des terres domaniales et de leurs localisations précises. Cela tient sans doute en grande partie à la multiplicité des textes applicables, mais aussi à leur incohérence et à la difficulté de savoir ce que chaque nouveau texte abroge ou modifie de la situation juridique antérieure. Cela se traduit par de très nombreux terrains soumis à des règles différentes selon leurs modalités d'attribution….Il en résulte une situation globale d'absence de maîtrise de la consistance du domaine de l'État et en même temps, des détentions de terres nombreuses mais dont la plupart proviennent de distributions diverses, réalisées au cours de l'histoire souvent à partir de listes d'attributaires, sans qu'il y ait eu nécessairement, sur le terrain, d'opérations d'arpentage, ni d'établissement de titres reconnaissant lesdits droits fonciers qui résultent d'actions qui auraient dû faire l'objet d'un vote préalable du Parlement (*Dorner V. et Rochegude Op. Cit.)

7.2.2- Les enjeux économiques du foncier urbain périphérique

Avant d'entrer de pleins pieds dans cette question, il est utile de procéder à une explication et une différenciation des types de biens ou propriétés dont dispose l'Etat. L'on distingue, en fait, les biens du domaine public de l'Etat et ceux du domaine privé.

7.2.2.1- Les enjeux économiques du foncier : une tradition historique

Le foncier est une source de richesse par excellence, elle se manifeste sous diverses formes : transactions foncières, production agricole, construction des habitations, installation des équipements structurants, installations des entreprises etc. Le foncier a été utilisé, tout au long de l'histoire d'Haïti, en tant que contrepartie aux services rendus par des militaires ou des fonctionnaires. Jean-Jacques Dessalines, Alexandre Pétion, Henri Christophe et différents autres chefs d'Etat haïtiens ont opéré des dons de terres à des soldats et à des hauts gradés de leurs armées en guise de salaire. En effet, Le 21 octobre 1811, le sénat a voté une loi pour attribuer des dons domaniaux aux officiers à titre de récompense nationale. Selon Thomas Madiou, les officiers n'étaient pas les seuls à bénéficier de ces concessions de terres. Les chefs de bataillon recevaient 335 carreaux de terres, les capitaines 30, les lieutenants 25 et les sous-lieutenants 20. Pour éviter les erreurs, il a été formellement indiqué que chaque bénéficiaire devait faire arpenter la part de terre qui lui revient et de faire parvenir au président une copie du procès-verbal de l'arpentage. Jean Pierre Boyer va procéder par des concessions de terres aux militaires : 25 généraux et 109 officiers supérieurs ou hauts fonctionnaires furent dotés chacun d'une habitation-sucrerie ou d'une habitation-caféières d'environ 200 hectares par unité. Il y eut 176 concessionnaires de 35 carreaux de terre, 639 de 30 carreaux, 711 de 25 carreaux et 2322 de 20 carreaux. Quant aux concessionnaires de 5 carreaux leur chiffre s'élève de 1820 à 1843 à 6 000 environ. Les dons et concessions de terre accordés par Boyer étaient inscrits dans une perspective politique de pacification du territoire.

Tout récemment, le 11 février 2021, le président Jovenel Moise a octroyé une grande propriété à un homme d'affaire pour la création d'une zone franche : « Zone franche agro industrielle de Savane Diane », un projet d'investissement agricole, à Saint-Michel de l'Attalaye, dans le département de l'Artibonite. Selon le journal AlterPresse, ce projet devrait être implanté à Savane Diane, territoire relevant concomitamment des communes de Saint-Michel de l'Attalaye (l'Artibonite), Maissade (Plateau central), Pignon et Saint-Raphaël (Nord), selon l'arrêté du 8 février 2021.

7.2.2.2- Les enjeux du foncier urbain dans les périphéries de Port-au-Prince

Dans les périphéries récentes de Port-au-Prince, les enjeux économiques du foncier se manifestent par les transactions foncières qui s'opèrent entre les différents acteurs concernés. Aux lendemains du tremblement de terre de 2010, de nouveaux marchés fonciers s'ouvrent dans ces périphéries. La transformation des terres agricoles, forestières voire des terres arides en foncier constructible permet à ces terres de prendre de la valeur. Ainsi, les propriétaires fonciers en profitent pour vendre leurs terrains afin de faire des plus-values. Selon la localisation des terrains, les prix des centièmes varient entre 1 500 à 8 000 dollars américains. La hausse des prix a attiré tout un marché parallèle, où des aigrefins se font passer pour des propriétaires de terrains et vendre en toute illégalité des parcelles sur lesquelles ils n'ont aucun droit foncier.

7.2.3- Les enjeux fiscaux du foncier urbain périphérique

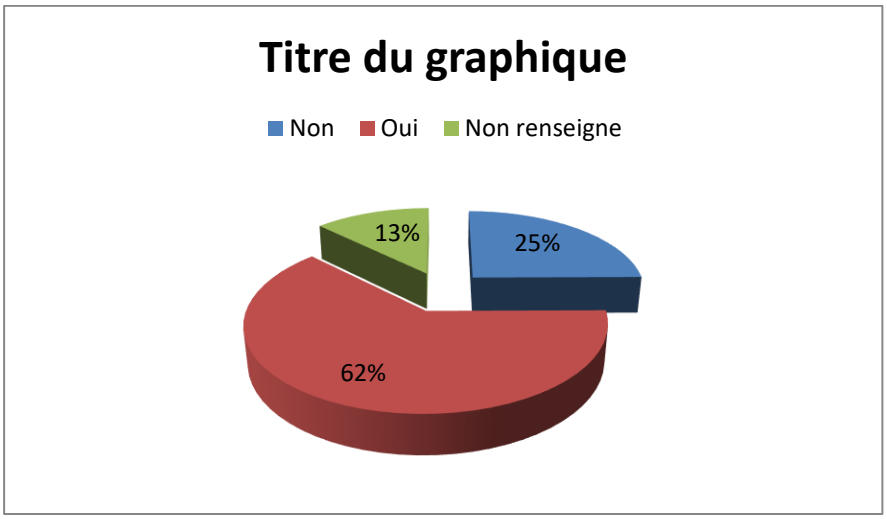
Le foncier, rural ou urbain, demeure l'une des ressources les plus sures qui alimente le budget de [97]l'Administration publique. Il permet à l'Etat de prélever des impôts auprès des usagers. La législation haïtienne reconnait deux types d'impôts fonciers: terrain non bâti et terrain bâti. L'impôt foncier non bâti est perçu par la Direction générale des impôts et par ses délégations communales ou provinciales. Tandis que l'impôt locatif ou la contribution foncière des propriétés bâties est une taxe payée annuellement par tout propriétaire de maison, en fonction de la valeur de ladite maison. Le décret du 5 avril 1979 fixe les conditions de paiement desdites taxes.

Les enquêtes menées dans les périphéries de Port-au-Prince auprès des habitants nous ont permis de constater plusieurs d'entre eux paient des taxes diverses. La figure 8 ci-dessous montre d'entre eux déclarent ne pas payer que 62% des enquêtés ne paient pourtant pas de taxes à l'Etat ; 26 % paient régulièrement leurs taxes et 12 % n'ont pas répondu à nos questions, cette

[97] C'est une question essentielle dans presque tous les pays dès lors que l'on aborde la question foncière. C'est en effet une dimension fondamentale de celle-ci que celle de la fiscalité et donc des ressources publiques que le foncier est susceptible de générer, d'autant plus que dans les pays considérés, les ressources fiscales sont souvent faibles. Mais dans le même temps, il faut rappeler que la fiscalité foncière est toujours difficile à gérer; elle requiert des moyens et des compétences qui sont rarement disponibles. Par ailleurs, politiquement, l'impôt foncier est toujours impopulaire. Et économiquement, pour certains spécialistes, il serait un facteur de ralentissement sinon de blocage du marché foncier. A contrario, il faut aussi rappeler que dans beaucoup de pays où le niveau de sécurité foncière formelle est faible, disposer d'un reçu fiscal est considéré comme une manière efficace d'obtenir une sorte de « titre » de propriété. On retrouve bon nombre de ces considérations concernant la république d'Haïti (Dorner et Rochegude, 2020, p. 17)

question concerne la taxe dite du foncier bâti. Une proportion importante des habitants déclarent avoir payé leurs taxes à la Délégation[98] de leur juridction respective. Nous n'avons pas pu rencontrer les propriétaires des terrains non bâtis et du coup nous n'avons pas leurs réponses au sujet des foncier non bâti.

Figure 9 : Paiement des taxes foncières bâties à la DGI



7.2.4- Le multi symbolisme du foncier urbain périphérique

7.2.4.1- Terre : symbole d'identité

Il est très important de rappeler ici qu'Haïti, avant son indépendance, était une ancienne colonie française, officiellement depuis le traité de Ryswick du 20 septembre 1697 à l'indépendance d'Haïti à la date du 1er janvier 1804. En cette période coloniale, on parlait de Saint-Domingue. A Saint-Domingue, qui était une colonie d'exploitation, c'est la grande propriété terrienne qui était primée. C'est pourquoi l'on a établi une distinction entre les grands propriétaires et les petits propriétaires fonciers dans la colonie. Pour être considéré comme propriétaires ou petits propriétaires, il fallait disposer au moins cinquante carreaux de terre. C'était le cas des affranchis qui possédaient un tiers des terres coloniales. Pour qu'on ait pu être considéré comme grand propriétaire, il fallait posséder au moins deux cents carreaux de terre. C'est seulement les grands colons planteurs ou grands planteurs blancs qu'on rencontrait dans cette catégorie. Ils avaient à leur disposition les deux tiers des terres[99]. On parlait alors de grandes plantations ou

[98] Mis à part la commune de Port-au-Prince où est localisée la DGI centrale, cette institution est représentées par les « Délégations » dans les autres commnues de l'Ouest.

[99] - Remy Zamor, Manuel d'Histoire: Révolution de Saint-Domingue (1789-1803).

grandes habitations. Au cours de cette période, on identifiait les habitations par le nom de leur propriétaire. A ce titre, bon nombre de cas peuvent retenir notre attention. En ce sens, nous considérons en tout premier lieu le cas de Dessalines. Dessalines, Commune et Chef-lieu de Dessalines du département de l'Artibonite se trouvant à vingt-neuf kilomètres au Sud- Est des Gonaïves. Elle s'appelait Marchand, nom d'un ancien colon qui possédait une habitation sur cet emplacement avant l'arrivée de l'Empereur Dessalines, le libérateur des Haïtiens. Il y a plusieurs cas de ce type dans le département de l'Ouest. Notamment dans la commune de Tabarre, nous rencontrons une localité nommée Caradeux, du nom d'un ancien colon planteur. De plus, il n'est pas étonnant de rencontrer en Haïti des villes, des rues et d'adresses portant le nom de personnes, en raison d'un poids politique ou d'une portion de terre possédée. Autour de Port-au-Prince par exemple, plusieurs exemples peuvent être cités, comme Pétion-Ville créée par le Général Alexandre Pétion, ou le Village Théodat dans la commune de Tabarre et tant d'autres. Ainsi la propriété foncière donne souvent son identité toponymique à plusieurs entités territoriales haïtiennes.

En Haïti, comme ailleurs, la propriété de la terre est vue comme un facteur de réussite sociale, définissant le statut social des intéressés. En d'autres termes, une famille qui accède à la propriété foncière se voit attribuée un statut supérieur à celles demeurées locataires. Cette importance de la propriété de la terre est aussi à mettre en parallèle avec celle de la stabilité résidentielle. Soit dit autrement, être propriétaire foncier en Haïti c'est donc avoir les moyens d'une sédentarisation, c'est-à-dire, de se fixer sur le sol. C'est peut-être pour cette raison que les gens venus de toutes contrées vers Port-au-Prince sont s'installent à Canaan en vue de se fixer par le sol.

7.2.5- Les conflits : une manifestation des enjeux et logiques contradictoires

7.2.5.1- Les conflits : une dynamique des sociétés

Les villes, siège des tenants des pouvoirs, sont à la fois les cibles et le théâtre des affrontements entre les protagonistes et belligérants, en temps de crise (Yapi-Diahou, 2017). Toutefois, les tensions, les conflits font partie de la vie sociale, et sont partie prenante des dynamiques de changement social. La question n'est donc pas de les empêcher, dans une vision idéale d'un monde sans conflit, mais de mettre en place les régulations, les procédures de conciliation, de médiation, d'arbitrage, qui permettent de résoudre les tensions avant qu'elles ne tournent pas au conflit, d'arbitrer les conflits et leur donner une solution durable, acceptée par

les deux parties (Delville et al., 2000). Pierre de Vaissiere (In Elie, 2013, p. 223), comprenant l'importance du sol comme étant le socle des activités humaines, eut à : « vivre du sol et sur le sol ». Louis Emilie Elie soutient cette coutume a demeuré pendant des siècles et fait la force de l'aristocratie.

7.2.5.2- Les conflits fonciers : plaque tournante dans l'appropriation du sol en Haïti

« En Haïti, la propriété la propriété d'un terrain est souvent aléatoire. En l'absence d'un cadastre, bien à jour, un terrain peut avoir plusieurs propriétaires à la fois, chacun brandissant un papier à l'appui de ses prétentions. Si les hommes de loi profitent du laisser-aller cadastral, le développement, lui, en souffre énormément » (Charles, Op. Cit.).

En effet, le phénomène des conflits fonciers ne date pas d'aujourd'hui. Certains auteurs feraient remonter les débuts de ce phénomène avant l'indépendance (cf. chapitre 3). Les luttes pour le partage et l'accès à la terre sont donc constantes voire plut aigues dans la période postindépendance. D'ailleurs, la quasi-totalité des auteurs ayant publié sur cette période (Madiou, 1889 ; Ernst, 2002 ; Jean-Pierre, 2006 ; Saint-Victor, 2004, Brutus, 2004 etc.) reconnaissent à l'unanimité que l'assassinat de l'Empereur Jean-Jacques Dessalines, le 17 octobre 1806, est lié à sa politique d'accès à la terre. Cette question n'a cessé de hanter la vie de la jeune de nation d'alors. Les affrontements entre les piquets[100] et les cacos[101] en sont une des illustrations. Les mouvements de revendication et de résistance menés par Benoit Batraville et Rosalvo Bobo, au cours des premiers années de l'occupation américaine d'Haïti, avaient comme objectifs, entre autres, d'empêcher les américains d'entrer en possession des terres, notamment, celles agricoles.

7.2.5.3- Port-au-Prince : un terrain de conflits fonciers par excellence.

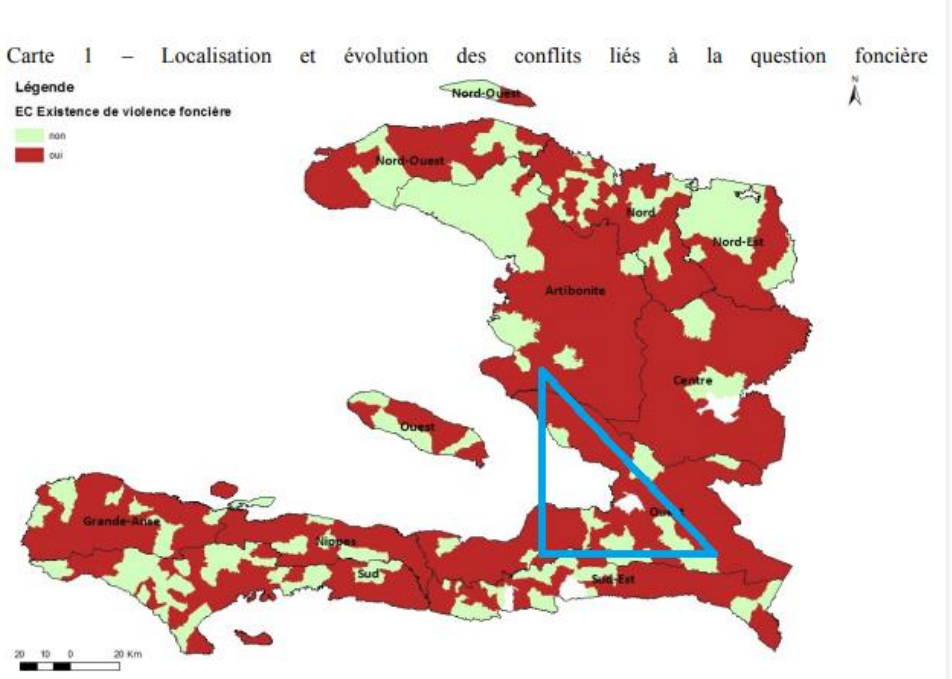
Vu l'importance de la population habitant la zone métropolitaine de Port-au-Prince et vu sa croissance à rythme excessivement rapide, le sol constructible disponible au départ devient de plus en plus rare. De ce fait, il devient un élément de grands enjeux aux yeux de tous les acteurs concernés. Les différents types d'enjeux ont déjà été identifiés précédemment, et nous avons démontré dans le chapitre 6 que la crise de logement en Haïti est en partie liée à

[100] Les piquets étaient des révoltés du Sud d'Haïti qui revendiquaient la redistribution des terres.

[101] Tandis que les cacos sont des révoltés du Sud d'Haïti qui avaient des revendications politiques et basées sur la terre aussi.

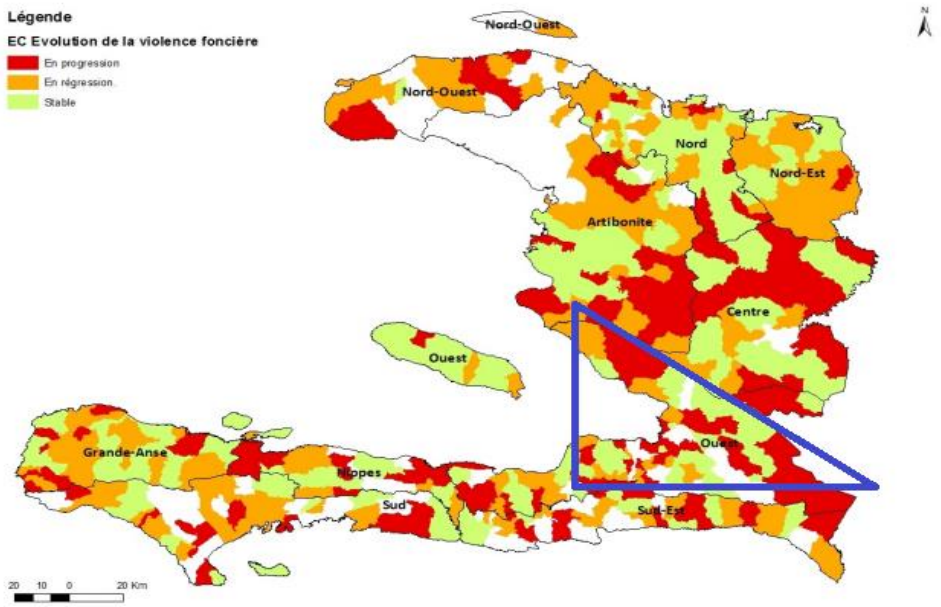
l'insuffisance dans l'offre du foncier constructible. Ainsi, la nécessité sans cesse croissante de trouver du sol, pour les bâtis : résidentiels, de commerce, ou d'autres activités crée une situation concurrentielle. Ainsi une seule parcelle bien localisée peut être convoitée par une multitude d'acquéreurs potentiels. Aussi paradoxal que cela puisse paraitre, la puissance publique, à bien des égards, sait aussi se trouver dans des situations où elle entre en conflits avec des particuliers.

Carte 6 : Localisation des conflits fonciers en Haïti et à Port-au-Prince avant 2010



Source : CIRAD, 2010 et DATHUS V., aout 2022.

Carte 7 : Progression des conflits en Haïti et à Port-au-Prince



Source : CIRAD, 2010 et DATHUS V., aout 2022

7.2.5.4- L'insécurité des droits fonciers à Port-au-Prince

Port-au-Prince est une ville où la propriété foncière fait face à une grave insécurité. Beaucoup de terrains acquis régulièrement et habités depuis plusieurs décennies, ont vu leur statut juridique remis en question. Cette situation a concerné non seulement des terrains privés, des terrains de grandes entreprises mais aussi des terrains occupés par des institutions publiques. Cette situation a préexisté au tremblement de terre 2010, mais elle s'est accélérée au lendemain de la catastrophe. Une recherche réalisée CIRAD[102] (2010), présente un ensemble de saisies de propriétés foncières qui ont été opérées à Port-au-Prince et dans certaines de ses périphéries au cours de l'année 2016-2017. D'où, Port-au-Prince, avec ces périphéries, est devenue un théâtre où les querelles pour le foncier sont de plus en plus concentrées (Carte 6). Trois cas, parmi tant d'autres, sont considérés, dans le cadre de cette recherche, pour illustrer cet état de fait.

Le premier est celui dont la famille Rouzier a été victime. Un terrain de 9 hectares appartenant à cette famille et logeant l'entreprise de Sun Auto, concessionnaires de voitures et l'Ambassade de la Jamaïque, a été envahi, en aout 2016, par des hommes armés. Ils voulaient récupérer cette propriété qu'ils prétendaient être la leur, en brandissant un jugement rendu en leur faveur par la justice haïtienne. Ils ont même menacé de mort les propriétaires du terrain en question. Il y a ensuite le cas d'un citoyen, Manuel John Perry dont la résidence, construite depuis trente ans, a été saisi par un juge de paix accompagné de son huissier et de quelques policiers. Cet acte eut

[102] CIRAD : Agricultural Reserch Development

lieu le 5 septembre 2016, en l'absence du propriétaire. Vient enfin l'affaire des terrains de la famille Benoit mis en lotissements dans la commune de Delmas, notamment à Vivy Mitchel (Delmas 75). Ces terrains ont été investis par des hommes lourdement armés opérant sous le commandement de la famille Lorenceau (OFRA, 2017). Ils ont procédé par des actions très violente, en tuant les animaux et en menaçant les résidents (Ibid.). Beaucoup d'autres cas similaires se sont produits dans la même période dans la zone métropolitaine de Port-au-Prince (Pétion-Ville, Tabarre etc.).

Les familles victimes et/ou leurs mandataires ont porté plainte contre les attaques subies, mais aucune suite objective n'a été donnée à leur requête. Deux raisons essentielles ont été avancées par la recherche citée. Premièrement, les commanditaires de ces actes étaient des hauts fonctionnaires de l'Administration publique ; « *malgré les tentatives de la mairie de Pétion-Ville de fermer le chantier, cette dernière a dû rétracter sous les menaces de ce haut fonctionnaire* » (Ibid.). Deuxièmement, il a été fait mention des noms d'arpenteurs qui auraient signé à la fois le plan d'arpentage détenu par les propriétaires et celui détenu par les prétendus nouveaux propriétaires.

Des imbroglios fonciers existent dans nos secteurs d'étude, particulièrement dans les communes de Kenscoff et de la Croix-des-Bouquets. Les témoignages recueillis auprès des habitants de Fermathe montrent qu'il y a une confusion totale régnant dans ce secteur. Deux problèmes fondamentaux s'y posent. Le premier est que certains anciens propriétaires fonciers ont vendu leurs terres à des gens aisés, surtout des anciens commerçants, venus de Port-au-Prince et ceci depuis des décennies et se sont retrouvés être gardiens de leurs anciennes propriétés pour le compte des nouveaux acquéreurs. Les descendants de ces anciens propriétaires estimant que leurs parents avaient vendu ces terrains à des prix trop dérisoires, et manifestent le désir de récupérer, sinon la totalité de ces terres, du moins, une partie d'entre elles. Ces velléités conduisent souvent à des situations conflictuelles entre les descendants des anciens propriétaires et les propriétaires actuels, ces contestations devenant encore plus complexes lorsque les personnes ayant effectué ces ventes sont décédées. La toile de fond de ces contestations est qu'au moment des ventes, le secteur de Fermathe et les autres sections communales de la commune de Kenscoff consistaient essentiellement en terres agricoles, c'était une zone de maraichages. Et vu sous cet angle, les terres ne se vendaient pas cher. Mais actuellement, avec la pression foncière que subissent toutes les périphéries de Port-au-Prince et notamment Kenscoff, et avec le changement de fonction progressif de cette commune passant d'une zone agricole et de villégiature à une zone d'habitation, voire à une zone à dominante urbaine, les terrains viennent à prendre de la valeur et les prix au centième ont grimpé.

Cela explique le second problème foncier dans cette commune. Il concerne des terrains qui sont vendus plusieurs fois et à des acquéreurs différents. Ces ventes et reventes sont effectuées soit par le même vendeur mettant les différents acquéreurs en situation de conflit. Car tous possèdent des documents, des titres de propriété, des fois avec leurs plans d'arpentage et avec des visas de notaires. Ces cas, même traduits en justice sont complexes à être traités. Car, les tribunaux mettent au moins cinq ans pour rendre leur décision finale. Entre temps, les terrains restent en friche. Même l'important marché de Fermathe, comme nous l'avons mentionné plus haut, occupait un terrain litigieux entre plusieurs acquéreurs. Quand ces cas se produisent les vendeurs indélicats sont rarement joignables par les acquéreurs ou par la justice. Ils trouvent presque toujours un moyen pour s'échapper, quitte à se déguiser en femme.

Un autre cas assez courant dans le département de l'Ouest, particulièrement dans les communes de la Croix-des-Bouquets et de Kenscoff, est le fait pour un cohéritier de vendre un terrain (ou une partie d'un terrain) à l'insu ou sans l'approbation des autres cohéritiers. Quand les ventes foncières sont effectuées à l'insu des autres membres du lignage et qu'ils n'ont pas leur part du montant pour lequel la vente a été faite, ces derniers ont des réactions pouvant être modérées ou violentes. Néanmoins, dans le domaine des transactions foncières, il y a un adage haïtien qui dit : « *Le vendu n'a jamais mal vendu son terrain ; c'est à l'acquéreur de faire attention*». Pour éviter d'être perdant, l'acquéreur se voit souvent contraint de renégocier l'affaire avec les autres qui auraient été écartés lors de la première vente, quitte à verser une somme équivalente voire supérieure au premier montant.

Le dernier cas de litige, notamment observé dans la commune de la Croix-des-Bouquets, est la prise de possession de facto par des groupes d'individus, souvent armés, de propriétés légalement acquises par d'autres familles. Ces occupations concernent plus particulièrement des terrains non encore bâtis. Le mode opératoire employé est le lotissement illicite. Les lots délimités sont automatiquement vendus à des personnes en mesure de les payer dans un temps record et en capacité de débuter leur construction rapidement. Ces activités sont ainsi le fait de réseaux très organisés, disposant de notaires et d'arpenteurs leur facilitant la tâche pour accorder des titres de propriété. Ils ont également des complices dans le système judiciaire capables de prononcer des décisions de justice en leur faveur ou celle de leurs clients en cas de conflits fonciers. C'est pourquoi, dans des situations conflictuelles, ces individus préfèrent que les affaires soient traitées à la Croix-des-Bouquets, où ils ont leurs réseaux et non pas à Port-au-Prince où ils n'ont aucun encrage. Ces cas de quasi anarchie foncière ne sont nullement

spécifiques aux périphéries de Port-au-Prince, mais présents dans de nombreuses villes du sud comme Kinshasa (Onganganda, 2015)[103].

7.3- Les acteurs et leurs stratégies dans la production du sol urbain à Port-au-Prince

Dans la production du sol urbain à Port-au-Prince, les acteurs varient selon leurs logiques et leurs conceptions du foncier. Ainsi, une classification ordinaire permet de distinguer les acteurs publics du reste. Chacune de ces catégories d'acteurs a sa propre conception et développe ses stratégies dans la production du sol urbain.

7.3.1- Les acteurs publics

7.3.1.1- L'Etat central comme acteur du foncier

L'Etat central est défini par rapport aux pouvoirs locaux et municipaux. En effet, la législation haïtienne précise l'existence de trois pouvoirs : le pouvoir exécutif, le pouvoir législatif et le pouvoir judiciaire[104]. Il nous faut souligner que l'Etat haïtien a du mal à identifier objectivement les terres relevant de son domaine privé[105] ; ce qui lui permettrait de pourvoir efficacement aux besoins liés au logement, à la reconstruction de Port-au-Prince et la gestion de sa croissance urbaine. Ainsi, pour répondre à ces défis, la stratégie à laquelle l'Etat recourt est la déclaration d'utilité publique. En effet, d'après l'occupation américaine, notamment à partir de 1950 à nos jours, l'essentiel de la politique de l'Etat par rapport à la question de la terre passe par des déclarations d'utilité publique. De François DUVALIER, Président d'Haïti de 1957 à 1971 à René Gracia PREVAL, Président d'Haïti à deux reprises : 1996 à 2001 et 2006 à 2011, cent quarante-huit arrêtés ont pris pour déclarer des zones d'utilité publique (Dorner et Rochegude, Op. Cit.). Ces différentes déclarations ont permis à l'Etat haïtien d'entrer en possession de nombreux terrains, afin de les mobiliser pour la réalisation de différents projets liés : à des travaux d'irrigation, à des améliorations foncières, à la construction d'hôpitaux ou autres grands ouvrages, à l'aménagement d'espaces publics ou des zones de protection (berges des cours d'eau, versants de montagne), etc.

[103] Buele Onganganda, spécialiste du foncier a été reçu, le 6 aout 2015, par Walter Mbayir'Indi Mulondi sur les ondes de la Radio Kinshasa (103.1), sur la question de l'anarchie foncière.

[104] Le pouvoir exécutif est composé par la présidence et le gouvernement, le pouvoir législatif ou parlementaire est constitué de la chambre haute ou le sénat et la chambre basse ou la chambre des députés et le pouvoir judiciaire.

[105] Entretien avec les directeurs des délégations des communes de Croix-des-Bouquets, Gressier et Kenscoff.

7.3.1.1- L'Etat central producteur du foncier urbain à Canaan, Fermathe et Boko.

Au sujet des périphéries de Port-au-Prince, notamment dans nos différents sites d'étude (Canaan, Boko et Fermathe), les actions de l'Etat central sont multiples en ce qui a trait à la production du foncier urbain. D'abord, dans le cas de Canaan, comme nous l'avons déjà mentionné (cf. chapitre 1), Canaan prend naissance officiellement à partir de la publication par l'Administration Préval / Bellerive du 22 mars 2010, No 61, du décret déclarant Canaan d'utilité publique[106]. La conclusion de l'article premier de ce décret affirme très clairement que ces terres sont retenues pour la seule relocalisation temporaire des victimes du tremblement de terre du 12 janvier 2010.

Trois ans plus tard, soit le 17 juin 2013, le Premier Ministre Laurent Salvador Lamothe, accompagné d'un Sénateur de la République, Simon Desras Dieuseul, effectue une visite d'inspection du site Canaan situé au nord de Port-au-Prince, en vue de constater et évaluer les conditions difficiles dans lesquelles vivent les populations déplacées après le séisme du 12 janvier 2010 (Augustin**,** 2013 citant Press Network). « L'objectif de cette visite est également de rencontrer les différents leaders des quartiers, afin de chercher à comprendre et de déterminer les besoins de la population vivant à Canaan », précise le chef du gouvernement (Ibid.). Il en profité pour promettre à la population que le gouvernement travaille de concert avec l'Unité de construction et de logement des bâtiments publics (UCLBP), en vue de mettre sur pied une politique de relogement des personnes déplacées afin d'éviter d'autres constructions anarchiques dans cette zone. Le Sénateur a exprimé ses préoccupations sur la façon anarchique dont certaines maisons ont été construites, notamment celles se trouvant au bord de la route nationale.

Ce qui précède montre que la décision prise par l'Administration Préval/Bellerive, d'une occupation temporaire pour reloger les sinistrés du séisme de 2010, a été assumée voire continuée par celle de Martelly/Lamothe. La visite du Premier Ministre Lamothe en est l'illustration. Ces terrains de facto rendus disponibles par l'état pour la construction des logements n'ont reçu aucune forme d'accompagnement pour les assainir et les équiper malgré les promesses faites par les plus hautes autorités de l'Etat. Les habitants en font le constat amer, « *Nous sommes toujours en attente de l'accomplissement des promesses qui nous ont été faites*

[106] En annexe, la déclaration publique du 22 mars 2010.

par l'Etat. Nous sommes livrés à nous-mêmes dans ce quartier : dans la construction des logements, la construction des voies de communication, la gestion des déchets[107]".

L'autre secteur de notre terrain où l'Etat est intervenu directement pour influencer sinon la création, du moins la densification des sols urbains, est la commune de Kenscoff. Nous rappelons que secteur n'a accueilli aucun des réfugiés après le séisme de 20210. *De ce fait, l'intervention de l'Etat dans le processus de la production du sol urbain est antérieure au séisme. Elle remonte au début des années 1980. En effet, le président Jean Claude Duvalier a entrepris de construire et moderniser le marché communal de Kenscoff. C'était un marché artisanal à ciel ouvert où il n'y avait que des petites tonnelles. Ces tonnelles servaient à l'exposition des objets à vendre. La construction et la modernisation de ce marché par le président a entrainé non seulement la valorisation du sol constructible, mais aussi la densification des bâtis dans l'environnement immédiat de cet élément structurant.* [108] Toutefois le directeur de la mairie de Kenscoff a déploré le fait que l'Etat de cette époque n'ait pas profité de l'occasion pour récupérer plein d'autres terrains de son dommaine et occupés illégalement par des constructions anarchiques. Ainsi, la seule rénovation du marché n'était pas suffisante dans le cadre d'une production ordonnée de sols urbaines, car la population a suivi une dynamique de construction désordonnée car mal accompagnée. Le développement du centre-ville de Kenscoff a impacté, sur un temps long, la production de nouvelles poches urbaines au sein de la commune. Le quartier de Fermathe est l'un des quartiers ayant émergés de ce contexte.

7.3.1.2- Le Ministère de l'Economie et des Finances via la DGI

Le Ministère de l'Économie et des Finances est chargé du budget national et de la collecte des impôts. Il joue un rôle fondamental dans la production et la gestion du foncier en Haïti. Le Ministre de l'Économie et des Finances signe en tant que représentant du gouvernement d'Haïti lorsque l'État acquiert ou aliène un bien foncier qui appartient au domaine privé de l'État. Pour ainsi faire, il procède par une direction appropriée qui opère pour lui dans le contrôle de cette ressource. La Direction Générale des Impôts est la structure du MEF qui gère la question de la rente foncière en Haïti.

[107] Entretien avec un chef d'association de Canaan, sept 2018.
[108] Entretien avec le directeur général de la mairie de Kenscoff, octobre 2020.

7.3.1.2.1- La DGI : un acteur-clé dans la production du foncier urbain.

Il s'agit d'une Direction relevant du Ministère de l'Economie et des Finances en charge de la perception des redevances fiscales, de la gestion des biens du domaine privé de l'Etat et de celle du registre foncier national. En d'autres termes, La DGI a pour mission l'administration des biens du domaine privé de l'Etat et détient son droit de gestion des dispositions légales prévues par l'article 4 du décret du 22 septembre 1964 stipulant que " l'Administration des biens du domaine privé de l'Etat relève de la Direction générale des Impôts. Ainsi, de par ses compétences sur le prélèvement des impôts foncier et de la gestion des domaines de l'état, la DGI demeure un des principaux acteurs du foncier haïtien. De par les rôles qu'elle joue, la Direction générale, est l'un des acteurs indispensables dans le domaine du foncier en Haïti. Elle possède deux directions en rapport avec le foncier : la Direction des Domaine et d'autre part, la Direction de l'Enregistrement et de la Conservation Foncière.

7.3.1.2.1.1- La Direction de l'Enregistrement et de la Conservation Foncière.

Cette dernière, comme son nom l'indique, a pour attribution l'inscription d'un acte à la Direction de l'Enregistrement et de la Conservation Foncière à la DGI de la commune où se situe le bien moyennant le paiement d'un droit. L'enregistrement certifie la date de l'acte. Le Service d'Enregistrement appose un sceau sur l'acte après avoir écrit les données à la main dans le Répertoire d'Entrée.

Figure 10 : Etapes pour enregistrer un transfert foncier

ETAPES POUR ENREGISTRER UN TRANSFERT FONCIER	ACTEURS	COÛTS ESTIMÉS	DÉLAIS ESTIMÉ
1. Permission d'arpentage foncier	Commissaire du gouvernement (in commune)		2 mois
*2. Arpentage foncier**	Géomètre	HTG 15 000	1 mois.
3. Préparer le contrat de vente.	Notaire	1 % du prix de vente; TVA (pourcentage varie selon le type de propriété).	2-3 semaines (simultané avec l'arpentage).
4. Obtenir l' 'avis de cotisation' et payer pour l'enregistrement.	Préparé par la DGI, sur une machine à écrire (3 copies, une pour le notaire, une pour la DGI).	Différents frais fixes, taxes suplémentaires et droits de timbres ainsi que frais d'enregistrement et de transcription (basés sur un % du prix de ma propriété)	1 jour
5. Enregistrer la vente	Bureau local des Impôts (DGI), qui transcrit le document à la main dans un registre chronologique.		6-9 mois.

Source : Doing Business, 2017

En effet, l'enregistrement foncier ou l'immatriculation d'un terrain est l'un des processus qui pose de sérieuses difficultés dans l'administration et la gestion du foncier en Haïti. L'enregistrement d'une propriété et l'obtention d'un permis de construire coûtent cher et prennent beaucoup de temps (Banque Mondiale, 2017). L'analyse des discours recueillis, lors de nos entretiens, auprès des directeurs des délégations à la Croix-des-Bouquets, à Gressier et à Kenscoff, permet de saisir le déroulement du processus d'enregistrement d'une propriété foncière, les différents types d'acteurs qui sont habilités et les documents à produire pour y parvenir. A la Direction générale des Impôts, nous enregistrons des actes pour trois catégories de personnes: les notaires ou leurs clercs, les arpenteurs ou leurs clercs et les acquéreurs disposant des titres rédigés sous seings privés. En fait, les notaires et les arpenteurs travaillent avec des clercs qui leur servent de secrétaires. Après avoir rédigé les actes ou leurs procès-verbaux d'arpentage des transactions foncières, les notaires et les arpenteurs délèguent leurs clercs vers nous pour l'enregistrement de leurs titres. Pour ce qui est des acquéreurs, ils emmènent leurs actes faits sous seing privé (c'est-à-dire fait de bonne foi entre le vendeur et l'acquéreur) dont ils demandent l'enregistrement. Et nous, nous n'avons qu'à procéder à l'enregistrement. L'acquéreur a pour obligation de faire inscrire son acte au rang des minutes chez un notaire pour que cet soit légal.

Le processus d'enregistrement tel que décrit par le directeur de la délégation de Gressier semble simple, pourtant la Banque Mondiale (Op. Cit.), souligne que l'administration du foncier en Haïti est parmi les moins performantes. Haïti est à la 180ème place dans la classification Doing

Business de la Banque mondiale lorsqu'il s'agit de l'immatriculation d'une propriété et à la 166ème place pour obtenir un permis de construire. Le processus d'enregistrement d'une transaction foncière est régi par les dispositions d'une loi de 1890 et il n'existe aucun mécanisme pour faire une réclamation contre une erreur qui se serait produite pendant le processus. Les étapes sont décrites dans le tableau 9 ci-dessus. Même si le nombre d'étapes est, en lui-même, comparable à celui des pays de l'OCDE, le processus prend presque 14 fois plus de temps. Les frais d'obtention du permis de construire sont estimés à 15 % du coût total de la construction, ce qui est beaucoup plus élevé que la moyenne des 2,5 % dans la région d'Amérique latine et des Caraïbes.

7.3.1.2.1.2- La Direction du domaine

L'article 39 de la loi organique de la DGI du 28 septembre 1987 créant une direction du domaine lui confère les attributions spécifiques de contrôler les biens du domaine privé de l'Etat, de les évaluer, les estimer et d'en faire des délimitations et recommandations quant à leur vente, leur cession ou leur acquisition. Cette direction, selon la note de la DGI, est également chargée de procéder ou de faire procéder à des opérations de bail, de s'assurer du contrôle des recettes, lesquelles demeurent jusqu'à présent des impôts d'Etat à l'entière charge de l'administration fiscale. « Il y a donc lieu de remarquer que le décret du 28 septembre 1987, créant les structures organiques de la DGI et notamment sa direction du domaine, a été publié, sept mois après le vote de la Constitution déjà en vigueur

7.3.1.2.1.3 : La DGI en amont de la création du Village FLM de Boko.

La Direction générale des Impôts (DGI) a joué un rôle essentiel dans la création du village de la Fondation Luthérienne Mondiale à Boko. Ce rôle s'est manifesté par la mise à disposition d'un sol constructible à l'endroit de l'ONU-Habitat et de l'ONG FLM. En effet, *l'ONG a, préalablement, identifié le terrain. Ensuite, la demande pour l'accès à ce terrain a été adressée à la Direction générale des Impôts de Port-au-Prince. Cette demande a été traitée au niveau de la Direction des domaines. La procédure ordinaire a été suivie : visite des lieux par les agents de la DGI centrale pour la vérification de l'existence du terrain ; la sortie du mémorandum dans le journal officiel « le Moniteur ». Mais vu que le projet avait une portée sociale (on voulait construire des logements sociaux), il ne lui a pas été demandé de verser aucun frais pour avoir l'accès effectif au terrain. L'acte d'arpentage nous a été transféré (à la Délégation de Gressier) pour enregistrement et transcription (parce que le terrain se trouve dans notre juridiction). Une fois la pièce enregistrée, elle est transférée à nouveau à la*

Direction générale des Impôts centrale. Voilà comment la Fédération Luthérienne Mondiale (FLM) a pu accéder à ce terrain où elle a réalisé le projet des logements sociaux[109].

7.3.1.2.2- Les DGI des communes périphériques : un acteur-clé dans la production du foncier (urbain)

Il y a, en fait, dans le chef-lieu de chacun des dix départements d'Haïti une Directions générale des impôts, lesquelles coiffées par les services centraux de Port-au-Prince. Les Directions générale des impôts des communes de chaque département, prennent le nom de Délégation, attachées à la DGI départementale. Les délégations du département de l'Ouest sont, de ce fait, attachées à la DGI centrale, celle de Port-au-Prince.

Nos entretiens auprès des Directeurs des délégations des communes de : la Croix-des-Bouquets, Gressier et Kenscoff nous ont permis de relever le mode de fonctionnement et la dépendance de ces entités à la DGI centrale.

7.3.2- Autres organes étatiques et leurs actions dans la production du sol urbain

7.3.2.1- L'Office National du Cadastre (l'ONACA)

7.3.2.1.1- Le cadastre

Le cadastre constitue un système très important pour un Etat, étant l'une des bases de données principales avec de multiples applications pour la planification urbaine, l'exécution des ouvrages de travaux publics le développement socioéconomique, protection du milieu ambiant, l'évaluation du territoire, tout cela au bénéfice du bien commun (Jean, Op. Cit., p. 17).

7.3.2.1.2- De la trajectoire du cadastre en Haïti

Leslie Jean retrace les origines et l'évolution du cadastre haïtien. Selon lui, la première action de l'Etat haïtien permettant de parler du cadastre a été le décret du 24 juillet 1804 pris sous l'administration de Jean-Jacques Dessalines pour la vérification des titres de propriété. Il y a eu, ensuite, la loi du 18 mai 1807 prise par Alexandre Pétion. Vient après l'arrêté du 16 janvier 1835, sous le gouvernement de Jean-Pierre Boyer, pour la confection du cadastre à proprement parler. Sous la présidence de Philippe Guerrier, notamment le 24 septembre 1844, un arrêté a été pris pour la vérification des biens nationaux. Vingt ans plus tard, soit le 29 octobre 1864,

[109] Entretien Directeur de la Délégation (DGI), janvier 2020

une loi sur le fermage et sur la vente des biens domaniaux est promulguée. Le 11 octobre 1890, une nouvelle loi a été votée sur le cadastre des droits nationaux. Au cours de l'année 1926, plus particulièrement, le 1er février, une loi a été votée sur la reprise des biens de l'Etat occupés sans aucun titre. Et, enfin, nous dit Leslie Jean, une loi, celle du 23 novembre 1984, créa l'Office National du Cadastre (l'ONACA). Cette loi fut publiée dans le Moniteur le 10 décembre de la même année.

7.3.2.1.3- Mission et réalisations de l'ONCA

Placé sous la tutelle du Ministère des Travaux Publics, des Transports et des Communications (MTPTC), l'Office National du Cadastre[110] a une mission centrale dans la production et gestion du foncier en Haïti. Il se doit d'établir le cadastre général de la République ; ensuite, exécuter, contrôler, et superviser toutes les opérations cadastrales ; de plus, garder et conserver tous les documents relatifs au cadastre; et enfin, superviser et coordonner les travaux d'évaluation des parcelles.

7.3.2.1.4- Les travaux réalisés par l'ONACA

L'Office National du Cadastre est déjà intervenu dans plusieurs départements du pays, notamment dans l'Ouest, l'Artibonite, le Sud, le Sud 'Est et le Centre. Dans ces départements, l'ONACA procède, dans un premier temps, par l'organisation et réalisation de tous les travaux préparatoires du Cadastre. Dans un second temps, il prépare les dossiers, délimite et relève les parcelles. Il analyse aussi les titres de propriété déposés par les propriétaires et conserve les différents documents concernés (ONACA, 2014).

Tableau 7: Les zones d'intervention de l'ONACA

[110]L'Office National du Cadastre(ONACA) fonctionne avec la Direction Générale des Impots (DGI). Mais les deux ne relevent pas du meme ministère. L'ONACA est sous la Tutelle du Ministère des Travaux publics Transports et Communications (MTPTC) tandis que la DGI relève du Mministère de l'Economie et des Finances (MEF)

	Commune	Période de réalisation	Superficie relevée (%)	Dossiers de propriété reçus (% des parcelles)	Certificats d'immatriculation	Documents numérises?	Actualisation	Complet?	Lieu archive	Financement
OUEST	Delmas	1984-2014	73.4%	7%	0	Oui	Oui en cours (50ha)	Non	Port-au-Prince	Trésor Public et GTZ
	Tabarre	2002-2014	75.1%	3%	0	Oui	Non	Non	Port-au-Prince	Trésor Public
	Petionville	2005-2014	6.8%	4%	0	Oui	Non	Non	Port-au-Prince	Trésor Public
	Croix des Bouquets	2010 puis arrêté	0.1%	6%	0	Oui	Non	Non	Port-au-Prince	Trésor Public
ARTIBONITE	Gonaïves	1986-non terminé	4.7%	Inconnu	465	Non	Non (arrêté depuis 2004)	Non	Gonaïves	Trésor public et GTZ
	Saint Marc	1950-2014	6.7%	Inconnu	0	Non	Arrêtée	Non	Saint Marc	?
	Petite Rivière de l'Artibonite	?		Inconnu	0	Non	Oui (en cours)	Non	Saint Marc	Trésor Public, BID
	Verrettes	?		Inconnu	0	Non	Arrêtée	Non	Saint Marc	Trésor Public
	Grande Saline	?		Inconnu	0	Non	Arrêtée	Non	Saint Marc	Trésor Public
	Dessalines	1986-?		Inconnu	0	Certains	Non	Oui	Saint Marc	Trésor Public
SUD	Ile a Vache	2013	20.0%	Inconnu	0	Non	Non	Oui	Port-au-Prince	Ministère du Tourisme
SUD-EST	Jacmel	2012-en cours	2.4%	6%	0	Non	Non	Non	Jacmel	Trésor Public
CENTRE	Boucan Carré	2012	22.0%	Inconnu	0	Non	Non	Non	Port-au-Prince	Armée Brésilienne

Source : ONACA, 2014

Dans nos secteurs d'étude, la commune de la Croix-des-Bouquets où est localisé Canaan est la seule à être déjà cadastrée (tableau #...). Mais les résultats restent très maigres. Seulement 1% de la superficie totale de la commune est couverte, 6% des dossiers sont traités. L'ONACA n'a jusqu'à date remis aucun certificat d'immatriculation. Par contre, les documents sont numérisés et gardés à Port-au-Prince. Ce programme a été financé par les fonds du trésor public.

Nous signalons que l'Office National du Cadastre n'est pas la seule instance qui mène des opérations dans le cadastre en Haïti. Depuis la création du Comité Interministériel d'aménagement du Territoire (CIAT), cette structure œuvre aussi dans ce domaine.

7.3.2.2- Le Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire (CIAT)

7.3.2.2.1- La mission du CIAT

Le CIAT a pour mission de définir la politique du gouvernement en matière d'aménagement du territoire, de protection et de gestion des bassins versants, de gestion de l'eau, de l'assainissement, de l'urbanisme et de l'équipement. Cette institution a été créée en

réponse à un constat alarmant et la nécessité d'actions cohérentes et coordonnées en matière d'aménagement du territoire.

7.3.2.2.1- Les projets réalisés par le CIAT

Le Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire a réalisé un ensemble de projets dans le cadre de la gestion du foncier rural et urbain. En effet, les actions du CIAT sont plurielles sur le territoire national. Dans le but de faciliter leur analyse, on les répartit en deux catégories : d'une part, les travaux de réflexions, et ceux plus concrets d'autre part.

Pour nous, les travaux de réflexions se caractérisent par des séminaires d'échanges, des ateliers, des publications etc. Ce sont surtout des activités réunissant des intellectuels, des experts. A ce titre, on peut noter que le CIAT a réalisé un ensemble de séminaires et des ateliers en lien avec l'urbanisme et la gestion du foncier. Il invite des experts nationaux et internationaux à intervenir sur le foncier urbain[111]. Ensuite, un atelier a été aussi organisé dans la Région des Palmes[112] sur la question du foncier[113]. Cet atelier a surtout mis l'accent sur l'enjeu que représente cette région tant pour le rural que pour le développement urbain. Il organise une série de entretiens dénommées les « Après-midi du territoire » ayant lieu tous les mardis à la FOKAL. Ces échanges ont permis de publier et de discuter les projets en cours et les travaux déjà réalisés. Nous signalons aussi que le CIAT publie beaucoup de documents, notamment les Cahiers d'urbanisme, Les cahiers du foncier, Haïti et Demain, entre autres.

Il réalise, ensuite, des travaux que nous qualifions de concrets. Il s'agit ici des travaux réalisés sur le terrain. En effet, le CIAT a réalisé un projet de cadastre de vastes terrains afin de distribuer des titres de propriété à des bénéficiaires. A Camp-Perrin, par exemple, plus d'une centaine de titres de propriété ont été distribué à certains habitants de la commune, lors d'une cérémonie tenue le 9 juillet 2016 (Nouvelliste du 11-07-16). Ce travail de cadastre, ayant été réalisé en collaboration avec le MEF, la DGI, l'Ambassade de la Suisse et de la BID, a été rendu possible grâce aux arpenteurs de la région. Il reste encore plus 15 000 parcelles à cadastrer selon Michèle Oriol[114]. Par ailleurs, le CIAT a déjà travaillé dans plusieurs quartiers de Port-au-Prince dont

---

[111] « Conversation avec Joan Clos », publié en mai 2015 est une illustration des conférences réalisées par le CIAT dans le cadre de la gestion du foncier en Haiti.

[112] La Région des Palme est cette région sud du département de l'Ouest d'Haiti. Elle renferme un ensemble de communes comme Gressier, Léogâne, Grand-Goâve et Petit-Goâve.

[113] Le Comité interministériel d'aménagement du territoire (CIAT) a présenté, le samedi 12 mars 2016, la synthèse d'un atelier international consacré à la problématique territoriale de la région des Palmes, apprend AlterPresse. Cette

[114] Elle est la secrétaire exécutif du CIAT

Baillergeau[115], Bas-Peu-de-Chose et Pernier. Partant du cas de Baillergeau, une première série de résultats d'enquête a déjà été publiée : « *Sur environ 15 hectares, comptant 1800 ménages, le sociologue a dit constater que 87,9 % des maisons n'ont pas d'étage et que 70 % des limites des parcelles bâties touchent aux murs de la maison voisine. Ce qui veut dire que le moindre petit espace est utilisé pour construire des maisons. « Nous avons en outre constaté que 60 % du patrimoine foncier de Baillergeau appartient à 10 familles, a-t-il ajouté. Et quand on va plus en profondeur, on se rend compte qu'il y a deux grandes branches de familles qui y possèdent plus de 50 % du patrimoine foncier*» (Le Nouvelliste du 06-11-2013).

7.3.2.3- L'Unité de Construction des Bâtiments Publics (UCLBP)

7.3.2.3.1- La mission de l'UCLBP

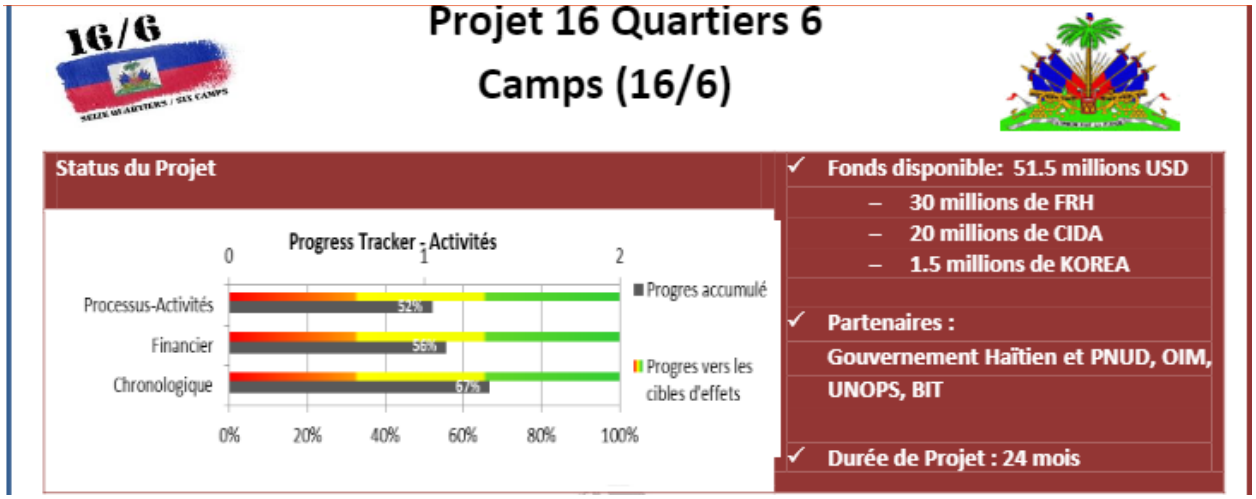
D'après le document de présentation de cette nouvelle entité, dont Le Nouvelliste a obtenu copie, elle a pour mission de travailler avec les différentes institutions de l'Etat à la coordination de l'application des différents documents de politiques publiques en matière de conception et de mise en place de bâtiments publics. Elle va aussi s'assurer que tous les intervenants nationaux et internationaux inscrivent leurs programmes et projets (Bâtiments publics et Logements) dans le cadre du plan de développement du gouvernement (Le Nouvelliste du 28 novembre 2011)

7.3.2.3.2- Les actions de l'UCLBP sur le terrain

L'un des plus grandes réalisations de l'UCLBP est le projet 16/6. C'est en fait une initiative pilote de l'Etat Haïtien d'une durée de 2 ans. Le projet 16/6 a bénéficié du soutien de quatre entités des Nations Unies: le Programme des Nations Unies pour le développement (PNUD), le Bureau International du Travail (BIT), l'Organisation Internationale de Migration (OIM) et United Nations Office for Project Services (UNOPS). L'objectif premier de ce programme conjoint a été de faciliter la réhabilitation de seize quartiers à travers la reconstruction améliorée des Logements, l'accès aux services de base priorisés par la communauté et la création d'opportunités génératrices de revenu. En même temps, le projet vise à faciliter le retour aux personnes déplacées vivant dans six camps qui accueillent actuellement environ 5.000 ménages provenant principalement de ces seize quartiers, répartis sur les communes de Port-au-Prince, Delmas et Pétion-Ville. La figure (#....), fournit des détails sur les fonds reçus par ce programme.

[115] Un bidonville limité par Turgeau et Morne l'Hôpital

Figure 11 : Informations au sujet des fonds du programme 16/6



Source : Programme 16/6, 2013

En 2014, l'UCLBP a conduit avec GRET[116] et FOKAL[117], un sous-projet de grande envergure dans le cadre du programme 16/6. Il s'agit de la reconstruction et de la réhabilitation des quartiers formels. Plusieurs partenaires dont l'Union européenne, l'ambassade de France en Haïti ont conjointement financé ce projet à hauteur de 40 millions dollars américains (Haïti Libre, 2014). Toujours dans le cadre du projet 16/6, l'UCLBP est intervenue à Morne Hercule, Morne Lamarre, Canapé-Vert et Nérette quartiers de Port-au-Prince. Et par le truchement du projet PREKAD avec l'OIM, « on intervient au niveau de Carrefour-Feuilles et de Saint-Martin et on est à un stade très avancé. Un complexe de logements est en construction au niveau de Delmas 32. Nous construisons également des logements à Carrefour Péan, Delmas 18. Nous avons construit des complexes collectifs particulièrement à Morne Hercule. Le projet Champ de Mars- Fort-National est lancé, on va construire des maisons de trois étages maxima en raison de la nature du sol qui n'est pas de bonne qualité… » (Clément Bélizaire, cité par le Nouvelliste, 07-10-2014). Mais le plus grand projet dont l'UCLBP est satisfaite est celui réalisé à Jalousie [118] et à Nerette. On a crépi et peint, à Jalousie, plus de 4 000 maisons et facilité le retour des familles dans ces maisons au lendemain du séisme (Ibid.). A Nerette, poursuit Clément

[116] GRET : Gestion de l'Espace et des Ressources des Terroirs est une ONG internationale . Elle a été créée en 1985 et avait pour objectif l'amélioration de la productivité agricole par la mise à la disposition des paysans d'infrastructures techniques appropriées (puits équipés de pompes manuelles, outils et matériels agricoles, etc.).

[117] Fondation Connaissance et Liberté

[118] Bidonville situé sur le Morne l'Hôpital, au sud-ouest de Pétion-Ville.

Bélizaire, on a construit un pont métallique de 20 mètres environs, évitant un détour de 4 kilomètres aux riverains.

Mais, pour bon nombre d'acteurs, le projet 16/6, mis sur pied par l'État en vue de relocaliser les personnes déplacées, est vu, par des secteurs avisés, comme un échec, parce qu'il n'a fait que reproduire les mêmes structures existantes avant le séisme dévastateur du 12 janvier 2010 (Emmanuel, cité par AlterPresse, 2013). Dans son volet de construction de bâtiments publics, l'UCLBP a été responsable de la reconstruction de la cité administrative, au centre-ville de Port-au-Prince.

D'autres acteurs comme le Centre National d'Information Géospatiale (CNIGS) joue un rôle dans la gestion du sol urbain. Placé sous la tutelle du Ministère de la Planification et de la Coopération Externe (MPCE), ce centre a pour mission de produire et diffuser l'information géographique actualisée et fiable sur tout le territoire national par l'utilisation de technologies modernes appropriées, garantissant la mise à disposition de méthodes, d'outils, de produits et de formation devant supporter la planification des actions de développement durable du pays.

7.3.2.4- Les autorités municipales

Selon l'article 74 du décret du 28 septembre 1987 le conseil municipal est le gestionnaire privilégié des biens fonciers du domaine privé de l'Etat situés dans les limites de sa commune. Ils ne peuvent être l'objet d'aucune transaction sans l'avis préalable de l'assemblée municipale". Mais il arrive très souvent que les autorités municipales et la Délégation se trouvent en situation de mésentente. Par exemple, nous avons eu des informations, par le truchement des entretiens auprès des associations d'habitants, que la mairie de Gressier a joué un rôle en permettant à certains habitants d'accéder à la propriété foncière à Boko. Une telle situation ne parait pas conforme aux lois et procédures décrites par le directeur de la Délégation de la DGI de ladite commune. En concédant que la mairie est le gestionnaire privilégié des biens du domaine privé de l'Etat, mais non propriétaire desdits biens dans la commune, le Directeur rappelle que cette dernière n'est nullement autorisée ni à vendre ni à céder les terrains du domaine privé de l'Etat à des individus ou à des institutions. Le Directeur déplore le fait que la mairie s'autorise à délivrer des certificats fonciers à des particuliers. « C'est une attitude répréhensible de sa part ». Les autorités municipales de la commune de la Croix-des-Bouquets procèdent par des actions identiques auprès des populations de Canaan 2. Nous l'avons démontré, par le moyen de nos enquêtes : plus de 12 % de notre échantillon affirment avoir comme unique document une autorisation de construire. Or, nous savons que ce sont les

autorités municipales de la Commune de la Croix-des-Bouquets qui la délivrent. Si les Conseils municipaux de la Croix-des-Bouquets et de Gressier s'adonnent à des formes de » régularisations foncières », dans le cas de la commune de Kenscoff, la mairie s'inscrit dans une perspective de contrôler les pratiques de constructions au sein de la commune. C'est-à-dire qu'elle accorde de l'attention aux modes de construction en cours dans la commune[119].

7.3.3- Le notaire : un juge de titre

Le notaire est un officier public qui exerce une juridiction volontaire et amiable. Il reçoit tous les actes auxquels les parties doivent ou veulent donner le caractère d'authenticité, attachés aux actes de l'autorité publique, en assure la date, en conserve le dépôt, et en délivre des grosses expéditions copies et extraits. Pour être un notaire professionnel, il faut, d'abord, qu'on soit licencié en droit ; il faut ait obtenu une licence d'aptitude dûment signée du Ministre de la Justice, à la suite d'un examen professionnel subi avec succès au Parquet compétent ; il faut avoir complété un stage de trois années entières et consécutives en qualité de clerc de notaire avec certificat délivré par le notaire intéressé dûment contresigné par le chef du parquet compétent et, enfin, il faut être nommé par succession dans leur commune de juridiction et institués à vie par le président de la République.

Le notaire est un élément indispensable dans le processus de la production du foncier. Car il participe à la procédure officielle pour compléter une vente par acte authentique. Le rôle du notaire pour compiler toute la documentation qui garantit une diligence correcte due par rapport au terrain, comme la vérification du droit de propriété du vendeur et de l'identité de l'acheteur et du vendeur. Cette étape se conclut avec la rédaction et signature de l'acte de vente et du paiement du montant de la vente par l'acheteur.

7.3.4- Les arpenteurs : des juges de terrain

L'arpenteur est un officier public assermenté ayant pour attributions de mesurer les terres, quelle qu'en soit l'affectation, d'en calculer les surfaces et d'en fixer les bornes (Le Groupe de Travail sur le Droit Foncier en Haïti, 2012, p. 21). Il y a, en effet, des conditions d'accès à la profession : d'abord, il faut avoir obtenu un diplôme de l'école d'arpentage de Port-au-Prince, relevant de l'université d'Etat et chargée de pourvoir aux besoins des juridictions du pays ; il faut avoir constaté un manque de candidats diplômés pour la succession d'un arpenteur. Le

[119] Entretien avec le directeur général de la mairie de Kenscoff.

Ministère de la Justice peut alors recruter des candidats répondant aux critères suivants: avoir complété un stage d'environ deux années avec un arpenteur commissionné et avoir travaillé pendant deux années à la section d'arpentage ou de topographie d'un service technique de l'Etat ou d'un bureau technique privé, à justifier selon le cas par un certificat soit de la corporation des arpenteurs, soit du directeur de l'établissement public ou privé (Ibid). Dans leur jargon professionnel, les arpenteurs s'appellent des ''juges de terrain ou des lisières''. Car ce sont eux qui font le déplacement sur les lieux afin de placer les bornes, définir les lisières etc.

L'arpenteur est acteur incontournable dans la production du foncier urbain dans le sens où c'est lui qui mesure et documente les dimensions, les délimitations et les surfaces des terrains, dans le cadre des transferts de droit soit par vente, par concession, par don etc. L'arpentage inclut une analyse de l'historique du terrain et détermine les usages du terrain. Il aboutit par un acte d'arpentage (Ibid.). Selon des notaires avec lesquels nous nous sommes entretenus, l'arpenteur a la possibilité d'exercer sa profession sans l'intervention d'un notaire dans les milieux ruraux. Dans ces espaces, le procès-verbal d'arpentage est considéré comme un titre de propriété. Mais, en milieu urbain, c'est l'acte notarié qui est officiellement reconnu. Mais des certains chercheurs voient la question sous un autre angle. Pour Emmanuel Charles, le caractère obligatoire et préalable du procès-verbal d'arpentage à l'acte authentique laisse croire au paysan qu'il peut se limiter à un seul procès-verbal d'arpentage pour justifier un titre de propriété qui n'en est pas un (Charles, 2016, p. 57).

Tableau 8 : Procédure d'arpentage

Procédure Standard d'Arpentage

Étape de la procédure	Institution ou professionnel impliqués	Documents nécessaires	Délais	Coûts
1. Obtenir autorisation pour commencer l'arpentage (en théorie valable pour 1 mois, en pratique 3 mois)	• Doyen du Tribunal • Commissaire du Gouvernement	• Ancien acte d'arpentage • Titres de propriété • Récépissés de la DGI	30 à 45 jours	---
2. Citation des voisins	Huissier	Exploit de sommation	8 jours	---
3. Opération d'arpentage	Arpenteur	• Titres de propriété • Carte d'identité vendeur	1 à 8 jours*	Dépendamment de la superficie et du lieu
4. Enregistrement de l'acte d'arpentage	Direction de l'Enregistrement et de la Conservation Foncière (DGI)	• Acte d'arpentage	1 semaine à 3 mois	Timbre à payer
5. La minute (original) avec le récépissé de l'enregistrement reste dans l'archive de l'arpenteur	Arpenteur	• Acte d'arpentage • Récépissé de la DGI	---	---
6. Une expédition (copie) de l'acte d'arpentage et du récépissé de la DGI sont annexés à l'acte de vente.	Arpenteur	• Expédition de l'acte d'arpentage • Copie du récépissé de la DGI	1 semaine à 3 mois	---
Total 6 étapes	4 institutions + 1 professionnel	10 documents	53 à 151 jours**	Dépendamment de la taille, du lieu et de la valeur du terrain

*L'arpentage peut prendre d'un à sept mois si le dernier arpentage effectué date de plus de cinq ans.
** Si la dernière enquête est de plus de cinq ans, le total augmentera de un à sept mois.

Source : Le Groupe de travail sur le droit foncier en Haïti, 2012.

Tableau 9 : Les institutions publiques et leurs actions dans la production du foncier urbain

	Mission / objectifs	Projet	Zone (s) intervention	Stratégie de création du sol urbain	Période ou durée du projet	Résultats
L'Etat haïtien	Reloger les déplacés du séisme 2010	Construction Village Lumane Casimir[120]	Morne à Cabri / Nle No 3	Viabilisation et construction de logement	2012	Construction 3000 unités 220 familles logées
UCLBP	Cartographier les zones à risque à P-au-P	Les zones à risque				Cartographie zones à risques à P-au-P
UCLBP	Reloger les déplacés du séisme de 2010	Réparation /construction à ce programmes				23000 bénéficiant 6000 logement

Source : Auteur, aout 2022

7.3.5- Les attribution de titres fonciers urbains : des producteurs du sol urbain ?

Les attributeurs de titres fonciers sont des personnes ou des institutions qui produisent des titres de propriété reconnues par la loi. En Haïti, on dénombre six entités qui peuvent produire des titres fonciers (Les Cahiers du Foncier du CIAT, 2014). Les notaires, les arpenteurs, les tribunaux, l'Exécutif, l'ONACA et des particuliers sont retenus comme pouvant produire les documents en question. Des textes de lois corroborent cette démonstration (Tableau 10) Chacun de ces titres de propriété sont donc caractéristiques des entités qui les produisent. Cette pluralité d'acteurs qui produisent des titres de propriété est considérée comme l'un des facteurs responsables de l'insécurité foncière en Haïti.

Tableau 10 : Les titres de propriété et leurs producteurs

Qui	**Quoi**	**Référence (s) légale (s)**
Notaires	Actes notariés (actes authentiques, translatifs de droits de propriété)	Article 327 du code rural de 1962

[120] Le village Lumane Casimir fut construit sous l'Administration de Martélly/Lamothe. Chaque unité de logement s'étend sur une surface de 32 mètres carrés. La construction des usines est prévue afin de créer des emplois aux usagers du village (Corentin Fohlen/Divergences Images, 2012).

Arpenteurs	Procès-verbal d'arpentage	Article 327 du code rural de 1962
Exécutif	Dons nationaux, biens ruraux de famille	Article 328 du code rural de 1962
Tribunal	Actes judiciaires (jugements et arrêts) adjudications, licitations	Code civil
ONACA	Certificats d'immatriculation	Article 38 du décret de novembre 1984
Particuliers	Actes sous seing privé	Article 327 du code rural de 1962

Source : Les Cahiers du CIAT, 2014, p. 17

7.3.6- Les acteurs non publics

Les acteurs publics ne sont pas les seuls à intervenir dans le domaine du foncier. Un ensemble d'autres acteurs, selon leurs intérêts, ont des actions dans la production du sol urbain. Cette production s'effectue sur différents types de sols et selon plusieurs modalités.

7.3.6.1- Les propriétaires fonciers ou les particuliers et leur rôle dans la production du sol urbain

A notre sens, les propriétaires fonciers sont des hommes, des femmes, des familles, des entreprises, des organisations dont l'église (dans le sens de Moisset [2004] du terme) qui possèdent des biens immobiliers ou qui ont des droits sur des terres. En Haïti, comme dans certains autres pays, le rôle joué par les grands propriétaires fonciers dans le processus d'aménagement du territoire en général et les processus d'aménagement urbain en particulier a encore fait objet de peu d'études scientifiques à notre connaissance. Mais les pratiques observées et les discours des acteurs recueillis sur le terrain permettent de rendre compte, dans une certaine mesure, du rôle des propriétaires fonciers dans la production du sol urbain dans les périphéries de Port-au-Prince.

Dans le cas de Canaan, ces terres ont été déclarées d'utilité publique. Avant cet arrêté, cette propriété a déjà eu une histoire en matière de tenure foncière. En effet, ces terres avaient déjà fait objet d'un arrêté d'utilité publique, sous le gouvernement de Jean-Claude Duvalier, en 1976 (Prince, 2021). C'était dans le but d'en faire une zone industrielle. Ce projet ne s'était pas concrétisé. Et après, ces terres devenaient la propriété d'une compagnie dénommée NABATEC dirigée par l'architecte Gérald Émile « Aby » Brun. En effet, nous ne savons pas avec certitude

par quel procédé cette compagnie a accédé à ces terres. Mais tout laisse croire que c'était une concession de l'Etat haïtien à la famille de Gérald Émile « Aby » Brun.

7.3.6.2- Les ONGs et les institutions internationales : des acteurs importants dans la production du foncier urbain

Au lendemain du séisme du 12 janvier 2010, à côté de la présence de la communauté internationale en Haïti qui était censée jouer un très grand rôle dans la reconstruction d'Haïti, il y avait un nombre incalculable d'Organisations Non Gouvernementales (ONG) de toutes sortes et de toutes catégories. La difficulté d'accéder aux données concernées rend la tâche compliquée d'indiquer avec précision le nombre d'ONG qui sont intervenues dans la production du foncier urbain dans la région métropolitaine de Port-au-Prince. Cet état de fait était déjà mentionné par Lombart et al. « Il est actuellement impossible d'avoir une vue d'ensemble des projets en cours dans l'aire métropolitaine, aucune cartographie n'existe permettant de savoir avec précision ce qui se passe en termes de (re)construction » (Lombart et al., 2012). Ce qui est certain, Haïti était devenue une « République des ONG » (Ibid.). La Commission Intérimaire pour la Reconstruction d'Haïti (CIRH) était créée pour la gestion des fonds de la reconstruction du pays. Les sommes promises après la catastrophe de 2010 étaient alléchantes : certains auteurs parlent de dix milliards de dollars américains (Fréour, 2010) et d'autres sources avancent un montant de 11.5 milliards. De ces grandes promesses, le peu d'argent qui était ''réellement destiné à la reconstruction d'Haïti était, à 80% par les ONG (Bellerive, dans Peck, Op. Cit.). Ces dernières, étaient, pour la plupart, très puissantes politiquement et économiquement en Haïti. En fait, l'un des éléments fondamentaux de cette reconstruction est le foncier.

Ainsi, l'on voit que les Organisation Non Gouvernementales avaient un rôle fondamental dans la production du foncier urbain dans les périphéries de Port-au-Prince, comme c'est d'ailleurs le cas dans beaucoup d'autres villes post-catastrophe. L'implication des ONG dans cette production foncière est à la fois directe et indirecte. Leur implication indirecte consistait en la création des espaces publics par la mise en place d'un ensemble de services urbains de base dans les quartiers nouvellement créés. Nous avons déjà démontré comment des institutions internationales et des ONG ont contribué dans la création des voies de communication, construction des kiosques pour la distribution de l'eau etc. Nous considérons que ces actions, si elles ne participent pas à créer le foncier urbain en tant que telles, contribuent tout au moins, à la densification des quartiers déjà bâtis ou en cours de construction. La création de ces services

et de ces éléments structurants influent sur le choix résidentiel des ménages en les attirant là où existent ces infrastructures et ces services.

Tandis que l'implication directe des ONG dans la production du sol s'explique par le fait que ces dernières participent à la viabilisation des terrains qui avaient d'autres fonctions et d'autres caractéristiques dans le passé (des sols agricoles, des sols arides, des flancs de montagnes etc.) ; dans la construction des villages et des maisons familiales.

En effet, les modes d'intervention des ONG dans les périphéries ayant accueilli des camps de fortune au lendemain du tremblement de terre de 2010 ont impacté la production du foncier. Deux de nos sites d'étude, Canaan (Commune de la Croix-des-Bouquets) et Boko (Commune de Gressier) illustrent très bien cette idée ; nous rappelons que Kenscoff n'avait pas reçu de camps de déplacés. C'est pourquoi le rôle des ONG n'est pas de « vider les camps », mais bien d'accompagner les foyers vers des solutions de relogement sûres, voire d'accompagner l'urbanisation de certains camps (Labattut et Deprez, Op. Cit.).

Tableau 11 : Les ONGs et institutions internationales participant dans la production du foncier urbain et leurs actions

	Mission / objectifs	Projet	Zone (s) intervention	Stratégie de création du sol urbain	Période	Résultats
FICR						
GRET	Diagnostiquer l'état des batis/ l'accès à l'eau etc.			Déblaiement des quartiers, réhabilitation des dispositifs d'accès à l'eau et Promotion d'habitats durables		Aménagement urbain,
FLM	Reloger les déplacés du séisme 2010	Construire le Village FLM à Bois Boko	Ti Boucan (2ème Section communale) Gressier	Viabilisation - construction de logement/ implication des riverains	2011-2013	156 unités construites 156 unités 156 familles logées
MERCY	Reloger les déplacés du séisme 2010	Construire Village Mercy de Dieu	Ti Boucan (2ème Section communale) Gressier	Viabilisation et construction de logement	2013	

USAID / CRH[121] et EPPLS	Reloger les déplacés du séisme 2010	Construction Village Haut-Damier[122]	Cabaret / Route	Viabilisation et construction de logement	2013	156 unités construites 156 unités 156 familles logées
Expo Habitat/BID/ Fondation Clinton	Intaller des prototypes de logements respectant les normes antisismiques	Construction de 70 prototypes de logements	Expo habitat			Pas de maison construite Mais des T-Shelters
OIM	Reloger les victimes du séisme de 2010	Construction de 70 prototypes logements	Haïti/Corail-Cesless	Déblaiement et viabilisation	2010-2012	11000 TShelters

Source : Auteur, aout 2022

7.3.6.3- L'Eglise : une figure institutionnelle dans la production du foncier dans les périphéries récentes de Port-au-Prince

7.3.6.3.1- L'Eglise catholique : des relations privilégiées avec l'Etat

A l'instar d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, d'une administration ou d'une entreprise, l'église est une organisation (Moisset, Op. Cit.). En tant que telle, l'église a toujours été un acteur important dans le foncier. Il nous faut rappeler qu'au lendemain de l'indépendance d'Haïti les confessions catholiques et protestantes étaient présentes. Et nous avons déjà démontré, avec les travaux de Jean-Fritzner Etienne que l'église a eu des rapports privilégiés avec le pouvoir au cours de la période coloniale. Les relations particulières de l'église catholique et l'Etat ont repris avec le concordat entre le Saint-Siège et la République d'Haïti en 1860[123]. Depuis, l'église catholique demeure un partenaire privilégié de l'Etat haïtien.

[121] Le Nouvelliste, 2014

[122] Le Village Haut-Damier est un prolongement de Canaan. Car la majorité des familles logées dans ce village sont celles qui avaient du mal à trouver une parcelle à Canaan. D'autres ont été victimes d'évictions foncières dans la zone de ''Lanmè frappé''. Les services urbains de base (eau, électricité, voirie, gestion d'ordures), moyennant des frais y relatifs. Pour avoir accès à une unité de logement dans ce village, il faut prouver qu'on a une activité génératrice de revenue, ce, afin de pouvoir payer les frais locatifs mensuels fixes à 1 500 gourdes (Le Nouvelliste, 2014).

[123] Ce concordat fut signé le 28 mars 1860, S.S. le Souverain Pontife Pie X et S. Ex. le Président de la République d'Haïti Fabre Geffrard, désirant organiser et régler convenablement l'exercice de la religion catholique, apostolique et romaine dans la République d'Haïti […] ont arrêté la convention suivante. Les 2 premiers articles montrent les privilèges dont jouit l'église catholique. Article 1er. La religion catholique, apostolique et romaine,

7.3.6.3.2- La présence de l'Eglise catholique : garantie de sécurité de la tenure ?

L'église catholique est considérée comme un élément clé dans la production du foncier urbain en Haïti, notamment à Port-au-Prince dans le contexte post-séisme. C'est l'idée soutenue par divers chercheurs, dont Georges Eddy Lucien[124]. En analysant de son discours, l'on retient que, dans les quartiers naissants, l'église catholique ne s'installe pas sur des terrains dont la tenure foncière n'est pas claire, ou si elle n'a pas la garantie de la future régularisation de la propriété foncière. L'on considère que cette institution, par ses relations privilégiées avec la puissance publique, peut être informée de la possibilité future de formalisation des droits fonciers dans le quartier en question. D'où, il est rare que l'Etat décide de déguerpir des habitats où la présence de l'Eglise catholique est attestée. Dans ce contexte, l'installation d'une église catholique dans un habitat émergeant est dans une certaine mesure, une garantie pour les personnes et familles déjà installées et qui vivaient dans l'incertitude.

Photo 15 : Eglise catholique de Sainte Famille dans le sous-quartier Canaan 3



qui est la religion de la grande majorité des Haïtiens, sera spécialement protégée, ainsi que ses ministres dans la République d'Haïti, et jouira des droits et attributs qui lui sont propres.

Article 2. La ville de Port-au-Prince, capitale de la République d'Haïti, est érigée en archevêché. Des diocèses relevant de cette métropole seront établis le plus tôt possible, ainsi que d'autres archevêchés et évêchés, si c'est nécessaire ; et les circonscriptions en seront réglées par le Saint-Siège de concert avec le Gouvernement haïtien.

[124] Entretien avec Georges Eddy Lucien, en avril 2018

Cliché : Prince N., aout 2018.

En effet, dix mois environs après les débuts des installations des familles à Canaan, suite au séisme du 12 janvier, la construction d'une paroisse « La Sainte Famille » a été lancée dans la zone. La construction de cette paroisse dans la commune de la Croix-des-Bouquets a duré un plus de neuf ans (9 ans, 2 mois et 19 jours). Dans l'intervalle, l'enceinte de cette paroisse continuait à être fréquentée pour la célébration des messes. Le 29 décembre 2019, Monseigneur Sylvain Ducange, évêque auxiliaire de Port-au-Prince a procédé à l'érection canonique et à la consécration de cette paroisse (Vant Bèf Info, 2020). La construction de cette institution a joué un rôle remarquable dans la densification du grand quartier de Canaan. Car, si au début de l'occupation (janvier-mars 2010), les potentiels occupants du secteur étaient inquiets au sujet de leur avenir dans le quartier, leurs statuts d'occupants, leurs statuts fonciers, l'érection de cette paroisse a, en quelque sorte, entrainé un effet de confort et de quiétude d'esprit chez les riverains et provoqué l'attraction de nouvelles familles à s'installer dans cette périphérie.

Mais la question qui se pose c'est par quel moyen les responsables de l'église sont-ils parvenus à obtenir le terrain pour la construction de l'enceinte de l'église ? Est-ce l'Etat qui lui a concédé le terrain ? Cette hypothèse a peu chance d'être confirmée dans la mesure où l'Etat était absent au début de la formation de ce quartier. Ou du moins, est-ce que les responsables de cette paroisse ont procédé comme tous les habitants en recourant à la libre installation ? Là non plus ce n'est pas évident dans la mesure où l'église devrait faire attention au statut foncier du terrain. La réponse à cette question, semble-t-il, apportée par prince Neptune qui affirme que, pour accéder au sol afin de construire l'enceinte de l'église, les responsables de la paroisse étaient obligés de passer par des acteurs que l'auteur nomme informel (Prince, Op. Cit.). Il s'agit, en fait des personnes ou des associations qui ont aidé les responsables catholiques à trouver le terrain pour la matérialisation du projet de la construction.

7.3.6.3.3- Les églises protestantes : des actions pratiques dans la production sol urbain

Nous l'avons déjà démontré à travers certains de nos différents travaux (Dathus et Tamru, Op. Cit. ; Dathus, 2017), la Fondation Luthérienne Mondiale a joué un rôle essentiel dans la mise en place du Village Model, à Boko, entre 2011 et 2013. Nous devons souligner que la commune de Gressier n'est pas l'unique espace où intervient cette ONG protestante. Elle a mené des

actions de construction à Petit Goâve et à Jérémie, dans le département de la Grand 'Anse[125]. Cette ONG religieuse a joué un rôle décisif dans la construction du Village Model. Avec l'ONU-Habitat, la Fédération Luthérienne Mondiale est, comme nous l'avons déjà expliqué, un acteur très puissant dans la production du foncier urbain. Dans la construction des logements, la Fondation a procédé par une approche qui intègre les riverains. Elle a impliqué non seulement la main-d'œuvre non qualifiée notamment dans le transport des matériaux (eau, sable, ciment, fer etc.), mais aussi la main-d'œuvre qualifiée (maçons, ébénistes, charpentiers etc.)[126].

D'un point de vue sociologique et économique, la participation effective des habitants de la zone dans la réalisation de ce projet peut avoir un double impact: d'une part, cela permet à ces travailleurs de gagner un peu d'argent, d'autre part, le fait d'avoir participé dans les travaux de construction des logements est susceptible de développer chez ces personnes un esprit d'appartenance par rapport au nouveau quartier. Car, en majeure partie, ce sont les mêmes qui allaient habiter ces unités de logement. En outre, la création de ce village dans les hauteurs de la deuxième section communale de Gressier, à Morne à Chandelle, a considérablement impacté la dynamique urbaine de la zone. Et ce cas de figure est loin d'être spécifique à Boko, au contraire, c'est ce que l'on note dans d'autres zones du pays où à l'échelle d'autres pays de l'Amérique latine. La construction du Village Model a entrainé l'apparition d'autres nouveaux quartiers dans la zone, ainsi peut-on dire, que la naissance du Village FLM a accéléré l'urbanisation de la localité de Boko et des zones avoisinantes.

7.3.6.4- Certains particuliers sont aussi des producteurs du sol urbain

Entendons-nous d'abord sur ce que nous appelons les particuliers avant d'insister sur leur contribution dans la production du sol urbain. En fait, les particuliers peuvent être des individus, des familles voire une association qui s'installent les premiers sur espace naturel[127], aux environs ou à une certaine distance d'un foyer urbain. Ces particuliers, une fois installés, c'est-à-dire qu'ils ont construit leurs maisons et créé un cadre de vie dans cet espace, ils vont impacter favorablement le développement de la zone. En d'autres termes, ils vont attirer d'autres personnes, d'autres ménages à s'installer et vivre dans ce nouvel habitat. Et, en règle générale, les services urbains et les infrastructures de base suivront. Dans ce contexte, nous pouvons considérer que les particuliers peuvent jouer un rôle dans la production du sol urbain.

[125] Entretien avec une habitante du Village Model, juillet 2022.

[126] Entretien avec un responsable de la syndique du Village FLM, octobre 2018.

[127] Nous entendons par espace naturel, des espaces qui n'ont pas encore été aménagés par l'homme. Il peut s'agir d'une forêt, d'une terre aride comme Canaan jusqu'en janvier 2010, d'une zone en hauteur comme Boko etc.

7.4.- Les espaces publics : entre l'absence de l'Etat et les initiatives des ONG et associations d'habitants

Les espaces publics sont entendus comme des lieux accessibles à tout le monde et gratuitement (Euroméditerranée, 2020). Ce sont, en général, les marchés publics, les rues, les parcs de loisirs, les places publics, les avenues, les allées, les jardins publics entre autres. Les espaces publics constituent des lieux de divertissements et de rencontre entre les membres d'une communauté. L'espace public est l'âme de la ville, c'est l'élément ordonnateur de la ville (Clos, 2013).

Dans le cadre d'une urbanisation planifiée, l'aménagement et la gestion des espaces publics relèvent des autorités locales, notamment, des mairies.. Selon les normes urbanistiques, le pourcentage de sol destiné à la voirie est de 30% en moyenne (Ibid.).

Les périphéries urbaines de Port-au-Prince, notamment, Canaan, Boko et Fermathe constituant notre terrain d'étude, ne relèvent pratiquement pas de la puissance publique dans leur aménagement. Elles résultent, au contraire, d'une urbanisation par le bas. Elles ont été, au départ, essentiellement des quartiers « sans » (Dathus, 2013)[128]. Ici, la préposition ''sans '' traduit la négation, le vide, le rien. Cela dit que certains de nos sites d'étude n'avaient pas d'espaces publics. Les voies de communication sont créées après l'installation des familles sous l'initiative de deux catégories d'acteurs : d'une part, les associations d'habitants et d'autre part des ONG.

Conclusion

La production du foncier urbain soulève un ensemble d'enjeux et entraine la mobilisation d'une diversité d'acteurs. Ces enjeux sont d'ordre politique, fiscal, culturel et surtout économique. Politiquement parlant, la production du foncier urbain est importante car elle doit permettre à l'Etat de pourvoir à la pénurie de logements qui sévit dans le pays dès avant le séisme de 2010 et qui s'est accélérée après ce cataclysme ; mais le véritable souci lié à cette question, c'est que l'Etat a du mal à identifier ses biens fonciers sur le territoire national. Les enjeux économiques du foncier tiennent, d'une part, au fait que le sol urbain engendre des transactions (achat et vente), et d'autre part, au fait qu'il permet l'alimentation de l'assiette budgétaire de l'Etat par la perception des impôts à la fois sur le foncier bâti et sur le foncier non bâti. L'une des manifestations des enjeux du foncier urbain renvoie aux conflits qu'il entraine entre différents

[128] Nous avons développé cette idée dans notre mémoire de master de géographie. Nous y avons démontré que Canaan est un quartier sans. C'était une manière de dire qu'il est privé de tout: eau, route, place publique, marché public etc.

acteurs. Et les cartes des conflits montrent qu'ils sont plus fréquents dans le département de l'Ouest.

Par ailleurs, plusieurs grands d'acteurs participent dans la production de foncier urbain. Ces acteurs se subdivisent en deux catégories : les acteurs publics et les acteurs privés. Les acteurs publics comme l'Etat central, le CIAT, le Ministère de l'Economie et des Fiances via la DGI, le Ministère des Travaux Publics Transports et Communications par le truchement de l'ONACA et le Ministère de la Planification et de la Coopération Externe agissant par l'entremise du CNIGS interviennent directement ou indirectement, chacun selon sa mission et ses modalités, dans la production du foncier urbain à Port-au-Prince et dans ses périphéries. Sans oublier d'autres institutions relevant directement de l'Exécutif comme le Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire (CIAT), l'Unité de Construction de Logements et de Bâtiments Publics (UCLPB), Entreprise Publique de Promotion des Logements Sociaux (EPPLS) posent des actions concrètes pour respectivement coordonner les travaux des différents ministères dans la gestion du foncier et de l'urbanisme, construire des logements et des bâtiments publics et faire de la promotion pour les logements sociaux. Après, les arpenteurs, les notaires les tribunaux jouent aussi un rôle non négligeable dans la production foncière en milieu urbain. Car ils produisent des titres de propriété, chacun en ce qui le concerne, dans leurs juridictions.

Les acteurs privés participent également dans la production du sol urbain dans les périphéries de Port-au-Prince. A ce titre, on rappelle les propriétaires fonciers, les Organisation non gouvernementales, l'Eglise et certains particuliers qui jouent leur partition dans la production du foncier urbain. Les Organisations non gouvernementales interviennent dans la viabilisation des espaces antérieurement en friche, dans la construction des logements, dans la mise en place et distribution d'un ensemble de services urbains de base voire dans la construction des voies de communication. On peut affirmer, sans trop de risque d'être contredit que les ONG participent de la production du sol urbain. Les églises, notamment l'église catholique, par leur installation impacte sur le développement de la zone en question. Et les particuliers sont des courtiers, des personnes influentes, des premiers arrivants, des associations de quartiers qui ont participé, rien que parce qu'ils ont été les premiers à construire leurs maisons dans telle ou telle zone, et qui attirent d'autres dans de nouvelles mobilités résidentielles.

PARTIE IV : PRODUCTIONS DE SOLS URBAINS ET DROITS FONCIERS A PORT-AU-PRINCE ET DANS SES PERIPHERIES.

Chapitre 8 : Modes d'accès au sol urbain dans les périphéries de Port-au-Prince.

Introduction

Les sols sont la pierre angulaire du vivant (ESAJ, 2020)[129]. On peut le percevoir comme le support de la vie (UVED, 2022). Tout cela traduit l'ultra importance du sol pour l'homme. Ces sols soulèvent beaucoup d'enjeux et de convoitises d'autant qu'il s'agit des sols urbains. Car, Les sols urbains s'affirment comme un enjeu essentiel de l'aménagement durable des villes (Leonard, 2021). L'aménagement urbain en question ici est entendu comme la réflexion théorique sur les formes urbaines et l'application pratique de cette réflexion dans l'espace (JBB, 2020)[130].La planification urbaine est le contrôle de l'urbanisation par le pouvoir politique, urbanisation étant entendue au sens ici de la croissance des villes. En fait, l'accès au sol urbain donne l'accès à beaucoup de ressources urbaines. Pour Nahoum Benjamin et Valles Raùlun des éléments déterminants de l'accès ou non à ces droits urbains est l'accès au foncier urbain et plus spécifiquement, la localisation des habitants sur le territoire (Nahoum et Valles, 2020).

Se rendant compte de cette ultra-importance du sol urbain, les acteurs intéressés à s'en approprier recourent à un ensemble de mécanismes . Ces mécanismes d'accès au sol urbain sont, en général, catalogués sous deux catégories : les modes d'accès formels, d'une part, et les modes d'accès dits informels. Dans ce chapitre, en nous servant des données de terrains (les discours des acteurs et les données d'enquête), nous allons monter ces différents modes d'accès au sol par les populations en fonction de leurs moyens, tout en jouant ainsi un rôle fondamental dans la définition de la tenure foncière dans les périphéries récentes de Port-au-Prince.

8.1- Vers une déclinaison des modes d'accès au foncier urbain

8.1.1- Modes formels d'accès au sol : une expression à définir

S'appuyant sur le code civil haïtien, Pierre-Louis Menand (1993) ropose une définition des modes d'accès au foncier. Ainsi, précise-t-il, par ‘*’Modes d'accès au foncier urbain’’* nous entendons différentes filières ou les diverses stratégies employées par des acteurs dans le but de s'approprier un bien immobilier.

[129] C'est une école qui se charge de la transition écologique est le principal enjeu du XXIème siècle.
[130]Cette définition est tirée de géo confluence

8.1.2- Deux grands modes d'accès identifiés

8.1.2.1- Les modes formels d'accès au sol

Les modes formels d'accès au sol urbain renvoient à l'ensemble des moyens définis par le droit pour s'approprier les biens immobiliers. En effet, la propriété des biens acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaires, et par l'effet des obligations, selon l'article article 572 du Code civil (Pierre-Louis, 1993, p. 209). La propriété s'acquiert aussi par accession et par prescription renchérit-il. Toutefois, depuis un ces dernières décennies, par le biais de marchés ou de négociations, les acteurs s'approprient l'espace, autours de processus de régulation où les sphères formelle et informelles peuvent être imbriquées (Pighin, 2016).

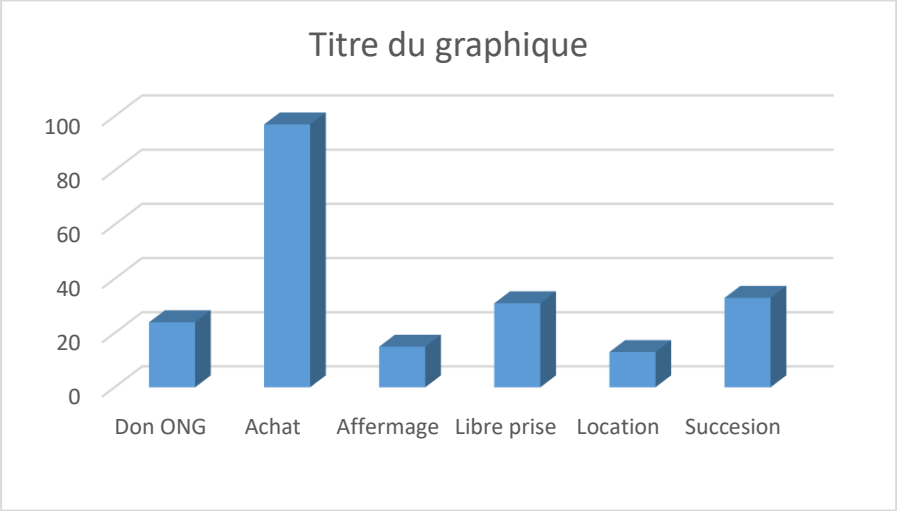
8.1.2.2- Les modes dits informels d'accès au sol

Le terme d'informel peut être considéré flou par la diversité des secteurs qu'il recouvre. Mais en l'occurrence nous ne sommes pas parvenus à lui trouver un équivalent plus pointu dans le cadre de cette thèse. De ce fait, nous l'utilisons pour désigner les mécanismes auxquels recourent les populations, majoritairement, à faibles revenus pour accéder au sol urbain dans les périphéries de Port-au-Prince. Cette explication étant donnée, nous pouvons affirmer que les habitants des habitats précaires ont utilisé divers mécanismes

Dans le cadre de cette thèse, les modes formels d'accès au foncier urbain renvoient au fait de procéder par les moyens indiqués par les textes de lois en vigueur dans le pays en question pour s'approprier le sol à l'intérieur des limites d'une ville. Voulant énumérer les différentes filières formelles d'accès au sol, permettrait de lister les moyens suivants : la succession, le don, l'affermage (ou location). Ces filières formelles d'accès au sol sont présentées selon leur importance dans nos données de terrain.

8.2.- Les modes d'accès au sol les plus courants dans les périphéries de Port-au-Prince

Figure 12 : Divers modes d'accès au sol urbain



Enquete V. Dathus, aout 2018

8.2.1. L'achat : le mode dominant d'accès au sol dans les périphéries de Port-au-Prince

Acheter un terrain est une étape importante lorsque l'on souhaite devenir propriétaire et c'est une excellente solution pour construire sa propre maison (FNAIM, 2021). En ce sens, l'un des moyens le plus sûrs pour les personnes désirant acheter leurs terrains est de s'orienter vers le marché foncier approprié. A Port-au-Prince, les ventes foncières ne datent pas du lendemain du tremblement de terre du 12 janvier 2010. Cette pratique a existé avant même la fondation du pays. Et tout le long de l'évolution de la capitale, comme d'autres villes ou d'autres régions du pays, les transactions foncières ont connu des transformations. Mais la période allant de 1950 à 2010 a donné lieu à une accélération des ventes de terrains à Port-au-Prince. Cela est la résultante de la croissance urbaine de Port-au-Prince. Les données avancées et analysées au cinquième chapitre en sont une illustration.

Cependant, le cataclysme de 2010 a inauguré un autre moment dans les transactions foncières dans les périphéries de Port-au-Prince. Cela s'explique dans le fait que cette catastrophe a entrainé l'effondrement d'un nombre considérable de maisons et a laissé plus de 1 500 000 sans-abris. Une part très significative de ces derniers va se référer au marché foncier périphérique afin de faire l'acquisition d'un terrain pour construire. Toutefois, le marché foncier ne sont pas homogènes. En effet, l'achat est le moyen le plus couramment employé par les

habitants pour accéder au sol urbain dans les périphéries urbaines de Port-au-Prince. Les données de terrain confirment cet état de fait. Car, sur 213 personnes enquêtées, 97 ont déclaré avoir acheté leur terrain. Cela correspond à un pourcentage de 45.53 % de notre échantillon (tableau 13). Et c'est la proportion la plus élevée de notre échantillon. Il n'est pas inutile de s'interroger sur les facteurs qui expliquent la primauté de l'achat sur les autres modes d'accès au sol. A cette question, plusieurs éléments de réponse sont possibles.

Tableau 12 : Des modalités d'accès au sol

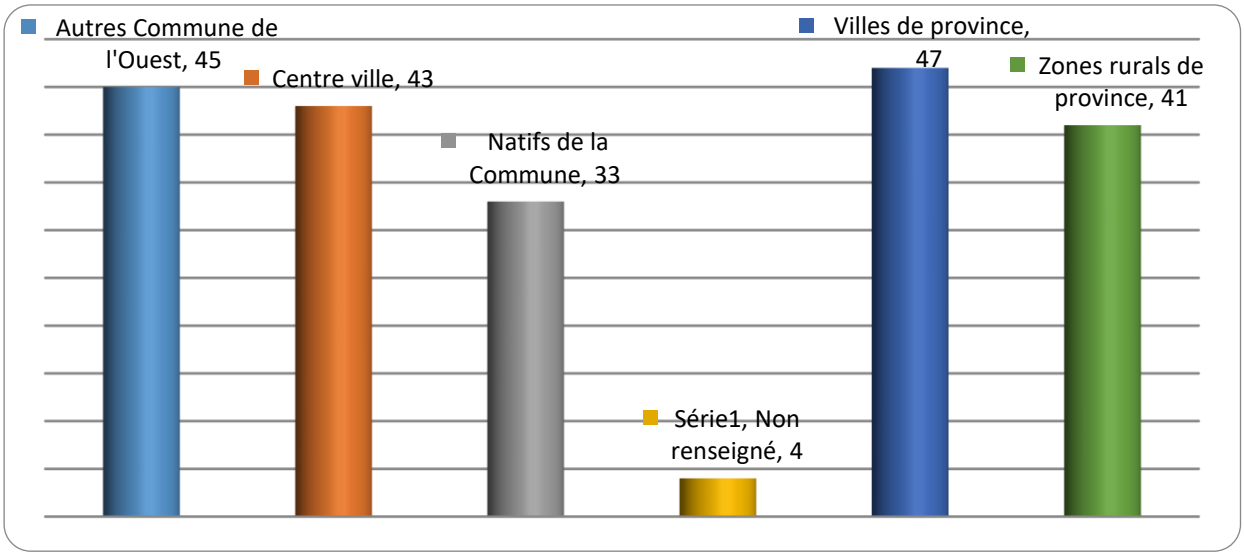
Modalités	**Effectifs**	**Pourcentage**
Achat	97	45, 53
Affermage	15	7, 04
Don	24	11, 26
Libre installation	31	14, 55
Location	13	6, 10
Succession	33	15, 59
Total	213	100

Enquête V. Dathus, aout 2018

A notre avis, la migration interne vient en première position parmi les facteurs pouvant expliquer la primauté de l'achat comme mode d'accès au foncier urbain dans les périphéries de Port-au-Prince. C'est le fait de changer de domicile pour une durée longue ou définitive (Briot et al. 2020). La migration interne peut s'effectuer au sein d'une zone rurale ou au sein d'une ville. Toutefois, depuis les années 1950 à nos jours, où la croissance urbaine est devenue la norme dans les villes du Sud, la migration interne s'effectue surtout des milieux ruraux vers les milieux urbains. Et en fait, l'un des effets de la migration est l'établissement de nouveaux habitants dans les périphéries urbaines. La figure 11 relative aux zones de provenance des populations de Canaan 2, Boko et Fermathe, montre l'évidence de la migration des populations vers les périphéries. Les populations ayant migré vers ces périphéries viennent, par ordre d'importance, d'abord des autres communes du département de l'Ouest (26, 29 %), ensuite des villes de province (22, 06 %), du Centre-ville Port-au-Prince (20, 18 %) ; après, une part très importante de ces populations viennent des zones rurales des provinces. Seul 10, 32 % desdites

populations déclarent être des natifs des zones d'enquête et 1 % environ de notre échantillon n'a pas répondu à cette question. Ces données montrent effectivement que, sur dix habitants enquêtés, 9 viennent d'ailleurs. Cela dit 90 % de la population de ces zones a dû recourir à divers procédés pour accéder au sol, notamment l'achat de terrain. En outre, le fait que 10, 32 % de la population enquêtée déclarent être des natifs des zones où l'étude a été réalisée n'implique pas nécessairement que tous y habitaient. La majorité des nouveaux habitants choisissent l'achat pour accéder au sol urbain parce que cette dernière n'a aucun encrage ancestral ou parental dans sa nouvelle zone d'habitation. Dans le cas où ces nouveaux habitants étaient des descendants des propriétaires de la zone, ils auraient déclaré être les héritiers des biens fonciers périphéries en question. En d'autres termes, il semble qu'ils n'ont eu aucun lien avec les anciens propriétaires fonciers, dans ces conditions, l'appropriation des terrains constructibles passe par les marchés fonciers plus ou moins formels.

Figure 13 : Zones de provenance des périphéries



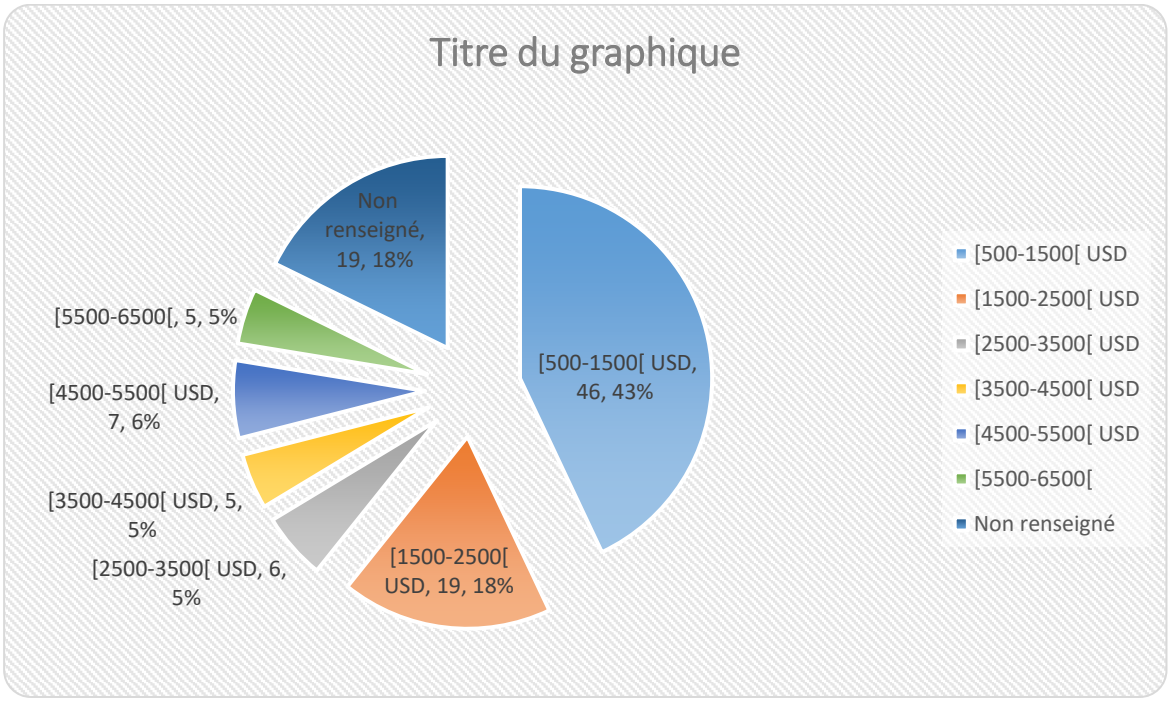
Enquete V. Dathus, aout 2018.

Le deuxième facteur explicatif de la primauté de l'achat comme mode d'accès au sol urbain dans les périphéries de Port-au-Prince est la disponibilité foncière. A la Croix-des-Bouquets, Gressier et Kenscoff comme beaucoup d'autres communes périphériques de Port-au-Prince demeurent une source de terrains constructibles pour les nouveaux arrivants. L'absence des données de cadastre nous empêchent de documenter la situation foncière[131] dans ces différentes

[131] Nous entendons par situation foncière ici, les données chiffrées sur la superficie des communes, le nombre de parcelles existant, combien sont déjà construits? Quelle superficie constructible y reste encore ?

communes. Mais ce qu'on constate est qu' à travers ces espaces, le fait de la disponibilité foncière crée un marché où les transactions s'effectuent dans des conditions dont la régularité pose très souvent question. Cependant, il est à remarquer que la régulation du marché foncier, de l'offre de terrain à aménager et donc à construire est un problème difficile à régler (Reysset, 2008). De nombreux facteurs peuvent aider à comprendre cet état de fait. Dans les périphéries concernées par notre recherche (Canaan, Boko et Fermathe), cette difficulté vient de plusieurs facteurs comme : la répétition des conflits liés au foncier, l'éviction des familles de leurs terres et par l'inefficacité des instances politico-judiciaires à appliquer les mesures qui s'imposent.

Figure 14 : Prix de quelques terrains dans les différnts sites (en USD)



Enquête aout 2018, V. Dathus

La terre est un bien dont la nature et le prix sont très influencés par son environnement physique et social (Alonso, 1964 ; Capozza et Helsley, 1989 ; Gérard-Varet et Paul, 1998 ; Bruckner et al, 1999, cités par Jarrige et al. 2003, p. 3). Ainsi, les prix fonciers qui sont indiqués dans cette sous-partie concernent nos trois sites d'étude, en l'occurrence : Canaan, Boko et Fermathe. Nous précisons d'entrée de jeu que les terrains dont les prix sont les élèves sont relatifs aux terrains les mieux localisés comme ceux situés dans le quartier de Fermathe dans la commune de Kenscoff. Même si les coûts de construction sont relativement encadrés, la valeur des terrains varie dans des proportions parfois vertigineuses selon sa localisation (Jérôme, 2009). En effet, comme l'a montré le tableau 12 (p. 260), 45,53 % de notre échantillon déclarent avoir acheté

leurs terrains. C'est le pourcentage de 100 répondants sur 213 enquêtés. A partir de ces cent répondants, nous avons étudié le profil des marchés fonciers à travers les différentes périphéries concernées. En effet, la plus forte part des répondants, soit 43 % ont acheté leurs terrains à des prix variant de 500 à 1 500 américains[132] ; 18% des répondants ont fait acquisition de leurs terrains à des prix allant de 1 500 à 2 500 dollars ; Des proportions de 5% couvrent des prix variant de 2 500 à 3 500 dollars ; de 3 500 à 4 500 dollars et de 5 500 à 6 500 dollars. Et 6% de notre échantillon ont acheté leurs terrains à des prix variant de 4 500 à 5 5 500 dollars. Très peu d'information a été recueillie sur les superficies des terrains. Parce que dans la majorité des cas, les terrains n'ont pas été vendus en fonction d'un lotissement antérieur. Toutefois, les quelques données qu'on a pu collecter sur le terrain permettent de déduire que les répondants habitent sur des terrains de 2 à 4 centièmes de carreau[133]. Le facteur localisation va fortement différencier ces prix, pour une même superficie de terrain. A titre d'illustration, pour un terrain de 3 centièmes à Canaan, le prix est inférieur 1 500 dollars, tandis qu'un terrain de la même superficie dans une autre zone, soit à Fermathe couterait environ quatre fois plus, soit à peu près 6 000 dollars. Nous devons faire remarquer qu'une proportion importante (18%) de notre échantillon n'a donné aucun renseignement au sujet du prix de leurs terrains. C'était probablement dû à un manque de confiance ou tout bonnement, les répondants s'étaient réservé le droit de produire des données sur ces aspects. D'autant que ces informations relèvent d'un certain degré de confidentialité.

8.2.2- La donation : une pratique ancienne dans le transfert des droits fonciers à Port-au-Prince

Dans le domaine du foncier, la donation est un acte juridique par lequel un propriétaire transmet les droits qu'il a sur un terrain à quelqu'un d'autre. Le Code civil haïtien, dans son article 750, définit les conditions à réunir pour qu'il y ait donation : « Tous actes de donation entre vifs seront passés devant notaire, dans la forme ordinaire des contrats, et il en restera minute sous peine de nullité» (Pierre-Louis, 2011, p. 165). Nous avons déjà montré dans notre deuxième chapitre, que la donation est une modalité d'accès au sol très courant en Haïti. Nous avons déjà développé sur les dons fonciers qui ont été effectués dès avant l'indépendance d'Haïti, et ce processus continuait et de manière plus significative au lendemain de l'indépendance du pays. Dans ce deuxième moment, les donations de terrains s'étaient opérées dans une perspective de

[132]Les prix des terrains sont généralement fixés en dollar américain. Au mois d'aout 2018, le moment où l'enquête a été réalisée, le dollar se vendait en moyenne à 67,01 gourdes. Certains prix donnés en gourde ont été convertis en dollar.

[133] Un centième équivaut à 129 M^2

clientélisme politique. Il n'est pas inutile de rappeler ici qu'Alexandre Pétion, Président de la République de l'Ouest, opérait des donations foncières à l'intention de ses partisans politiques (Madiou, Op. Cit.). D'autres auteurs soulignent le fait que Pétion a effectué des distributions foncières à titre de dons à des adversaires politiques afin de désamorcer les crises politiques (Jean-Pierre, 2002). Cette pratique a été monnaie courante dans les différents gouvernements haïtiens jusqu'à la fin du vingtième siècle. Sous la dictature des Duvalier, les tontons macoutes[134]s'installaient librement et à leur gré sur des terrains de la capitale qui étaient supposés appartenir à l'Etat.

Cependant, le tremblement de terre du 12 janvier a introduit un changement significatif dans les transferts de droits fonciers par donation à Port-au-Prince. Dans le département l'Ouest, les donations foncières s'opéraient à partir des propriétaires fonciers directs, privés ou publiques, vers d'autres bénéficiaires. Alors qu'au lendemain du séisme de 2010, les donations foncières ont pris une autre forme à Port-au-Prince. Dans le secteur de Boko, par exemple, on a assisté à une sorte de double donation foncière. Ce sont des bénéficiaires d'un don foncier qui les ont redistribués à d'autres bénéficiaires. En fait, la Direction générale des Impôts, via sa Direction du domaine, a octroyé la propriété d'une partie des terrains de la deuxième section de Gressier (Morne à Chandelles) à la Fondation Luthérienne Mondiale (FLM). Et la Fondation, après avoir construit des logements sur ces terrains, les a distribués aux sinistrés du séisme de 2010.

La donation est la troisième modalité formelle d'accès au sol urbain dans les périphéries de Port-au-Prince. A partir des données collectées sur le terrain, 14 % de notre échantillon déclarent avoir accédé au sol par la donation. Les conditions dans lesquelles ces dons ont été effectués ont déjà été élucidées précédemment. Nous insistons, par ailleurs, sur le fait que la modalité donation a été essentiellement observée à Boko. Dans les secteurs de Canaan et de Fermathe, ce sont d'autres moyens d'accès au sol qu'on observe le plus.

8.2.3- La succession : un mode d'accès au sol très important dans les périphéries de Port-au-Prince

Selon le Petit Robert, la succession est la transmission des biens d'une personne décédée à ses héritiers, c'est l'ensemble des biens transmis par héritage. Dans le mot ''héritage'' entrent la propriété bâtie, hôtels particuliers, maisons familiales simples, immeubles à appartements, locaux de travail, la propriété cultivé, jardins, verges, terres arables, les espaces non édifiés

[134]L'expression ''Tontons macoutes'' désigne les défenseurs et protecteurs du régime des Duvalier. C'était des officiers inconditionnels et des civils armés qui, encagoulés, opéraient la nuit en enlevant et exécutant des opposants au pouvoir de Duvalier.

disponibles pour la construction, le jardinage ou autres formes de la vie individuelle et collective (Leguay, 1989). En d'autres termes, c'est le droit d'un enfant ou d'un descendant d'entrer en possession des biens meubles et/ou immeubles de ses parents. Pour que cette progéniture hérite formellement des biens de ses parents, il s'avère indispensable que sa filiation soit attestée par un acte livré et reconnu par les instances publiques. Généralement, c'est l'acte de naissance livré par l'officier d'état civil de la zone qui atteste filiation. En d'autres termes, pour que le descendant bénéficie de ce bien, il faut qu'il fasse partie du lignage.

Pour qu'il y ait succession des biens meubles et immeubles, il faut que le propriétaire soit mort ou qu'il perde ses droits civils et politiques. En ce sens que, de son vivant, personne, ni enfant ou autre ne peut prétendre hériter voire jouir des biens d'un propriétaire encore vivant. C'est ce qu'indique Pierre-Louis dans l'article 579 du code civil que nous citons : «*La succession est ouverte par la mort et perte des droits civils, du moment cette perte est encourue, conformément aux dispositions de la loi sur la jouissance, la perte ou la suspension des droits civils et politiques* » (Pierre-Louis,Op. Cit.). La succession ne concerne pas seulement les biens meubles et immeubles légués par les défunts. Elle peut concerner également les dettes et autres obligations laissées par le défunt. A ce propos Me Jean-Louis affirme : « *Les héritiers, soit légitimes, soit naturels, sont saisis de plein droit des biens, droit et actions du défunt, sous l'obligation d'acquitter toutes les charges de la succession : l'époux survivant et l'Etat doivent se faire envoyer en possession par justice, dans les formes qui seront déterminées* ».

Toutefois, il importe de préciser qu'il y a des conditions à respecter et des qualités requises pour que quelqu'un soit héritier de la propriété d'une personne. L'auteur de souligner ainsi que pour succéder, il faut nécessairement exister à l'instant de l'ouverture de la succession. Ceci est un élément intéressant pour nous dans ce que nous avons observé comme conflits dans certaines de nos zones d'étude.

La commune de Kenscoff est composées d'anciennes grandes propriétés majoritairement héritées d'ancêtres haïtiens après l'indépendance. Ces biens fonciers n'ont pas subi d'opération de partage de cohéritiers, jusqu'avant le début du vingtième siècle. C'est ce que Véronique Dorner et Alain Rochegude appellent les terres indivises. *Comme l'ont relevé toutes les études foncières, et comme le confirme bien l'approche du terrain, il existe en Haïti d'innombrables parcelles identifiées comme « indivises », parfois depuis de nombreuses générations* (Dorner et Rochegude, Op. Cit.). Nous pensons à plusieurs raisons ayant favorisé ce statut foncier : le fait que les anciens propriétaires étaient peu intéressés par la vente de leur bien, leur souci de laisser

de le léguer comme tel à leurs descendants, ainsi qu'un marché foncier peu dynamique voire faible[135] à leur époque.

8.2.4- L'affermage, un autre mode formel d'accès au sol dans les périphéries de Port-au-Prince

Le Larousse définit l'affermage comme le fait de donner ou de prendre en ferme, louer un bien rural moyennant le paiement d'un fermage. Cette définition applique la pratique de l'affermage au milieu rural. Alors que l'affermage ou location des terres est une modalité d'accès au sol très courant dans les villes haïtiennes, et particulièrement dans les nouvelles périphéries urbaines de Port-au-Prince. En effet, les données de terrains montrent que 15 des 213 répondants affirment être des fermiers des terrains qu'ils occupent. Ce qui correspond à 7 % de notre échantillon. Nous devons, par ce biais, établir une nuance entre l'affermage rural et urbain. La durée de la ferme rurale est en général d'une année, alors que l'affermage urbain va au-delà d'une année. Le facteur explicatif de cette différence est la suivant : dans le monde rural haïtien quelqu'un qui prend en ferme un terrain pour une année le fait dans l'intention de le mettre en culture (à raison de deux récoltes l'an). Et si la ferme n'est pas renouvelée, le fermier n'a aucun souci car il est supposé avoir déjà récupéré ses deux récoltes. Mais l'affermage urbain est différent, dans la mesure où celui qui loue un terrain, le plus souvent, dans la perspective de construire son logement et l'habiter, souhaite disposer d'une échelle bien plus longue.

On distingue deux types d'affermage urbain: l'affermage ou location simple et d'autre part et l'affermage sous prix d'achat. L'affermage simple dure une année comme dans le monde rural. Et l'affermage sous prix d'achat est une pratique qui consiste à louer un terrain pour une période plus ou moins longue (en moyenne cinq ans) renouvelable contre le paiement d'un loyer versé selon la durée du contrat. Dès le contrat d'affermage établi, les deux parties concernées s'entendent sur le prix à payer par le fermier pour l'achat définitif du terrain. Ainsi, le fermier ou locataire est autorisé à y construire sa maison. A l'expiration du contrat, trois cas peuvent se présenter : soit le contrat est renouvelé pour une période de cinq ans, soit le fermier achète définitivement le terrain au prix fixé au départ ou encore le propriétaire peut reprendre son terrain en achetant la construction érigée sur le terrain par le fermier.

Les affermages fonciers identifiés lors de notre enquête sur nos différents sites d'étude sont essentiellement des affermages sous prix d'achat. Cette stratégie d'accès au sol est employée par des habitants à faibles revenus et qui n'ont pas les moyens financiers nécessaires pour

[135]Entretien avec le directeur de la mairie de Kenscoff

acquérir un terrain d'un seul coup et y construire leur logement. Nous devons préciser que, parmi nos trois sites d'étude, c'est surtout dans la commune de Gressier, à Boko, qu'on rencontre la pratique de l'affermage sous prix d'achat. Et cela se comprend par la particularité de chacun des terrains. Par exemple, le contexte de l'émergence de Canaan n'a pas vraiment donné lieu à cette pratique. Il n'y avait pas eu au départ de propriétaire foncier avéré. C'est un quartier né par la libre installation. Tout un chacun était libre de s'installer, d'ériger ses murs et de construire sa maison là où il le voulait. Avec la croissance démographique[136]rapide du secteur de Canaan, les ventes foncières devenaient aussi très courantes dans ce secteur. Nous n'avons pas observé des pratiques liées aux affermages sous prix d'achat ni recueilli des données s'y rapportant. Le cas du quartier de Fermathe ne favorise pas, non plus, l'affermage sous prix d'achat. Fermathe est un quartier de la commune de Kenscoff qui est une (ancienne) zone de villégiature. Les terrains de cette zone sont généralement convoités par les classes urbaines aisées capables de se procurer les terrains de leur choix sans passer par la location. En fait, Boko apparait être le site le plus approprié pour le développement des fermes sous prix d'achat. Cela ne concerne pas le Village FLM, mais les constructions qui se sont développées aux alentours de Village. Un nombre important de ces constructions se sont réalisées sur des terrains affermés sous prix d'achat.

8.2.5- La location : une modalité d'accès liée au logement

Une part de notre échantillon se déclare locataire des espaces qu'elle occupe. Mais il nous faut préciser que cette location ne concerne pas nécessairement le sol en tant que tel. Dans le vocabulaire haïtien, l'on parle très peu de location de terre ; l'on parle de préférence d'affermage comme expliqué plus haut. La location concerne essentiellement les maisons occupées par les répondants de nos questionnaires. En effet, 3% des enquêtés affirment qu'ils ont loué les logements qu'ils occupent. Cependant, les entretiens auprès des responsables d'associations permettent d'établir certains liens entre ces pratiques de location et le marché foncier de proximité. En effet, deux facteurs permettent de comprendre ces liens. D'une part, certains locataires qui viennent louer des maisons et habiter dans les périphéries urbaines récentes de Port-au-Prince sont déjà propriétaires d'un terrain dans la zone. Faisant face, fort souvent à des difficultés économiques les empêchant de construire dans un temps record, et craignant que leurs terrains soient squattés certaines familles choisissent d'habiter tout près de leurs terrains en louant dans la zone. Par ailleurs, d'autres familles, intéressées à acquérir des

[136]Cette croissance n'est pas l'effet de l'accroissement naturel; mais plutôt l'effet de l'immigration accélérée qu'a connue les secteurs de Canaan et de Boko

terrains dans une zone, habitent leur zone de prédilection comme locataires en attendant de trouver une parcelle à acheter. Ainsi, l'on peut considérer que le fait de louer des maisons et d'habiter dans des zones où il y a des terrains disponibles est une facilité pour certaines familles d'accéder plus facilement au sol urbain dans les périphéries de Port-au-Prince. Selon les données de l'Institut Haïtien de Statistique et de l'Informatique, 53 % des résidents de Port-au-Prince en 2010 étaient locataires. Ce chiffre passe à 65 % en 2017 pour la Banque Mondiale (2017, p. 94). Pendant le tremblement de terre de 2010, Oxfam America a estimé que 75 % des PDI (personnes déplacées à l'intérieur de leur pays) étaient locataires (Etienne, 2012 cité par la Banque Mondiale, 2017, p. 94). Certaines personnes ou familles ont décidé de louer des logements dans les camps afin de pourvoir être proches des marchés fonciers de proximité.

Nous venons en fait de passer en revue les différents modes formels d'accès au sol dans les périphéries urbaines de Port-au-Prince au lendemain du tremblement de terre du 12 janvier 2010. Et comme nous l'avons annoncé plus haut, ces modes d'accès dits formels ne sont pas les seuls mécanismes employés par toutes les populations pour s'approprier un sol constructible.

8.2.6- La prescription acquisitive : un moyen d'accès au sol remis en question par l'Etat

En terme général, la prescription est un délai au-delà duquel une action judiciaire contre un crime ou un délit est irrecevable ; il cesse de courir dès qu'une action en justice est engagée (Comby, 2007, p. 19). En matière de la propriété foncière, l'application du principe de la prescription interdit de faire valoir un droit de propriété qui aurait été usurpé, passé un certain délai (Ibid.). En Haïti, on a la petite prescription qui est d'une durée 10 ans et la grande prescription qui est de vingt ans. Ainsi, il suffit d'être possesseur d'un bien immobilier pendant, au moins, 10 ans pour qu'on en devienne propriétaire légalement. Car aucune action de la part des ayants droit d'anciens propriétaires ne sera plus recevable, même si ces actions soient fondées sur des preuves écrites et tangibles (Ibid.).

Cependant sur la base d'une réforme que l'Etat haïtien a voulu initier, au cours de la deuxième moitié du 19ème siècle, une loi promulguée le 29 octobre 1864 a supprimé, par son article 4, la prescription contre l'Etat (Les Cahiers du foncier du CIAT, 2014, p. 26). D'autres textes de lois, celles de 1877 et 1927 (Charles, Op. Cit.) n'ont fait que confirmer cette mesure et permettre à l'Etat de garder son domaine privé. Ces lois ont comme effet immédiat d'empêcher les particuliers d'accéder à la propriété privée (Les Cahiers du foncier du CIAT, Op. Cit.). En fait, la stratégie de récupération des terres privées et leur intégration dans le domaine privé de l'Etat

se fait selon plusieurs étapes : 1) la dénonciation à la vacance formulée dans la loi du 26 juillet 1927 ; 2) la déclaration du dénonciateur au Bureau des Contributions ; 3) la publication d'un avis par le Bureau des Contributions dans le journal officiel (Le Moniteur) ; 4) la réclamation et l'obtention de la terre par le dénonciateur à titre de fermier de l'Etat, trois mois après la parution de l'avis. Si aucune action n'est intentée en justice dans un délai de dix ans pour récupérer cette terre, elle deviendra la propriété de l'Etat. Dans ce contexte, on est passé d'une phase conservatoire des biens du domaine privé de l'Etat à une phase où l'Etat se montre très agressif contre la propriété privée (Ibid.).

8.2.6.1- Des occupants victimes et fragilisés par la politique foncière de l'Etat

Pour appliquer les mesures susmentionnées, un système d'espionnage impliquant une insécurité foncière dans le pays est établi par l'Etat et les institutions en question (Charles, Op. Cit.). Des nombres incalculables de courtiers se sont ainsi mobilisés afin de surveiller et identifier les terres dites vacantes[137] afin de les dénoncer et d'en devenir fermiers selon les prescrits de la loi. En effet, l'article 444 du Code civil haïtien reprenant le contenu du Code civil français dans son article 339, stipule : « Tous les biens vacants et sans maitre, et ceux des personnes qui décèdent sans héritiers, dont les successions sont abandonnées appartiennent au domaine public ». Et l'article 574 du Code civil haïtien identique à celui de 713 du Code civil français fait des biens qui n'ont pas de maitre des propriétés de l'Etat.

Ainsi, la mise en application de ces articles du Code civil haïtien (444 et 574) a provoqué la fin des aspirations de particuliers sans terre et aspirant à en avoir par le truchement de la prescription acquisitive. Car la procédure établie par la puissance publique pour élargir son domaine a permis aux courtiers de commettre des préjudices envers des occupants de fait.

Le cas du conflit latent dans le Morne l'Hôpital est une illustration probante de ce phénomène. En effet, le Morne l'Hôpital occupe l'espace allant de Pétion-ville à Diquini[138]. La majeure partie des constructions du morne relève d'occupations *de facto*. Des milliers de propriétés disposaient des titres légaux, mais la Direction générale des Impôts a demandé à tous les occupants de déposer leurs titres de propriété au secrétariat de l'administration pour authentification, quarante-six seulement d'entre eux se sont exécutés , l'une des pièces déposées remontait à un titre de 1909 (Charles, Op. Cit.).

[137] Il s'agit ici es terres dites sans maître, ou des terres abandonnées par leurs propriétaires, ou des terres dont les propriétaires sont morts sans laisser d'héritiers ou dont les héritiers ne sont pas dans le pays où ils ne manifestent pas en tant qu'héritiers.

[138] Un quartier de la Commune de Carrefour.

8.3- Les modes dits informels d'accès au sol urbain

La libre installation, le remblaiement, les lotissements clandestins, l'auto-construction, les ventes non consenties par tous les héritiers, etc. sont parmi les modes d'accès au sol les plus courant qualifiés d'informels.

8.3.1- La libre installation : un moyen courant d'accès au sol

Dans le cadre de cette thèse, nous entendons par la ''libre installation'' le fait par les populations d'occuper des terrains d'autrui généralement urbains, en y édifiant des constructions afin de répondre à leurs besoins de se loger.

Au lendemain du tremblement de terre du 12 janvier 2010**,** la libre installation était l'un des modes d'accès au sol les plus courants dans les périphéries de Port-au-Prince. Les recherches empiriques montrent que cette modalité vient en deuxième position, dans les modes d'accès au sol en termes de pourcentage. 19 % des répondants à nos enquêtes déclarent avoir accédé au sol par la libre installation. Cependant, les pratiques liées la libre installation ne datent pas d'hier, elles ont débuté dès le lendemain de l'indépendance d'Haïti et ont continué tout le long de son histoire. Ainsi, des terres rurales ont été beaucoup occupées sur l'emplacement des anciennes propriétés des colons français restées vacantes après l'indépendance d'Haïti de 1804**.** Ce même constat a été rapporté par l'historien Paul Moral concernant le début du vingtième siècle. Il montre que les masses paysannes déshéritées se sont adonnées à la coupe abusive des bois afin de s'installer sur les terres ainsi défrichées. Il rapporte même qu'en 1908, certaines familles haïtiennes se sont installées sur les terres dominicaines localisées dans les frontières haïtiano-dominicaines.

Les activités de libre installation suivaient leurs cours surtout à partir des années 1950, notamment sous le gouvernement des Duvalier où les tontons macoutes ont les coudés franches pour s'installer sur des terrains vacants ou les propriétés d'autrui. Cette pratique a continué voire s'est accélérée après le départ en exil de Jean-Claude Duvalier. Au début des années 2000, des groupes d'hommes et de femmes se sont organisés pour occuper des terrains « vacants » dans les zones périurbaines de Port-au-Prince profitant de la situation troublée aux lendemains de l'exil de Jean-Bertrand Aristide. Le versant occidental du Morne l'Hôpital dans la commune

de Gressier a ainsi été le théâtre de ces occupations. Dans la commune de la Croix-des-Bouquets, la libre installation a été aussi monnaie courante. C'était des situations qui s'assimilaient à des vols, car il s'agit de récupérer illégalement des sols régulièrement acquis et clôturés par des particuliers.

Tout cela démontre clairement qu'avant le tremblement du 12 janvier 2010, le phénomène de la libre installation a été très présent dans les périphéries de Port-au-Prince. Cependant, cette catastrophe a inauguré une nouvelle ère dans la libre installation sur les propriétés d'autrui. Vu son contexte d'émergence et le cadre juridico-politique qui accompagne son apparition, Canaan est le terrain où la libre installation a été la plus développée pour la période. Rappelons-le, le secteur de Canaan est compris dans cette grande zone localisée au nord de Port-au-Prince et qui a été déclarée zone d'utilité publique. Ce terrain a été sélectionné par l'Administration Préval-Bellerive pour reloger les victimes du 12 janvier 2010, venant essentiellement de Port-au-Prince. Cet arrêté a été pris le 19 mars 2010 et publié dans le Moniteur à la date du 22 mars de la même année. Cet arrêté était venu conforter les personnes déjà installées et encourager d'autres qui ne l'étaient pas encore. Nous avons mené nos enquêtes sur une période d'environ deux mois, allant du milieu du mois janvier vers le milieu du mois de mars 2010, ce qui nous permettrait d'observer le profil socioprofessionnel et surtout la provenance des premiers habitants de Canaan. Ces premiers habitants étaient effectivement et essentiellement des victimes du tremblement de terre. Car le séisme était chronologiquement proche des gens, les traumatismes étaient à leur comble et tout le monde voulait fuir le béton. L'idéal était de trouver un espace dégagé de toutes les infrastructures susceptibles de causer des dommages. Même si l'intention de s'accaparer des terres pouvait exister dans l'esprit de ces premiers habitants, la question de se protéger face aux secousses récurrentes du séisme était prioritaire. Mais les vagues successives qui venaient et viennent encore à Canaan étaient clairement motivées par la libre installation sur les terres vacantes de Canaan, car bien informées[139] de la disponibilité de terrain à accaparer ou à acquérir à bon prix.

Les cas de Boko dans la commune de Gressier et celui et de Fermathe dans la commune de Kenscoff sont différents de celui de Canaan. En effet, aucun terrain de ces deux zones n'a fait l'objet de déclaration d'utilité publique. Le phénomène de la libre installation n'est pas observable avec la même intensité et dans la même proportion à Boko et Fermathe qu'à Canaan. A Boko, par le moyen du défrichement, des chefs de famille s'installent subtilement sur le piémont et les flancs du Morne à Chandelle. Le cas de Fermathe est proche de celui de Boko.

[139] Cette information leur est parvenue les journaux, la radio et surtout de bouche à l'oreille, par des réseaux.

Le discours des autorités communales ne laisse aucun doute sur l'existence des pratiques de la libre installation dans la commune de Kenscoff, notamment à Fermathe. Des abris construits sur les flancs des montagnes à proximité du centre-ville et à l'insu des autorités en témoignent.

8.3.1.1- L'invasion et la ''libre installation'' : une proximité sémantique.

La libre installation n'est pas typique aux villes haïtiennes ; c'est un phénomène commun à de nombreuses villes des pays en voie de développement. D'ailleurs, l'expression '' Libre Installation'' est Alphonse Yapi-Diahou (2000) qui a travaillé sur les villes de Côte-d'Ivoire. Il a employé cette expression dans son livre pour expliquer les filières d'accès au sol dans les baraques d'Abidjan. Plus proche de nous, en Amérique latine, la libre installation est aussi très courante. Sauf que dans ces territoires, elle est connue sous d'autres appellations. L'invasion est l'appellation la plus couramment utilisée pour désigner ces formes d'accès au sol par les populations à faibles revenus. Selon les travaux d'Alain Durand-Lasserve, l'invasion était la stratégie la plus usuelle comme stratégie d'accès au sol par les populations à bas revenus dans des villes comme Lima, au courant des années 1960-1970 ; Rio de Janeiro, à la fin des années 1950 … (Durand-Lasserve, Op. Cit., pp. 24-25). Henri Godard emploie également le concept d'invasion pour décrire la même la réalité, toutefois, il propose de la corréler avec les moments de faiblesse des Etats latino-américains et ceux de la Caraïbe. D'après lui, les populations à faibles revenus profitent généralement des moments où l'Etat de ces régions sont en crise (mouvements sociopolitiques, transitions démocratiques etc.) pour envahir les terrains privatifs et ceux du domaine privé de l'Etat (Godard, Op. Cit.). Dureau invoque aussi l'invasion qu'elle définit comme l'occupation illégale de terrain sans consentement du propriétaire et sans intervention d'un acteur intermédiaire (Dureau, Op., Cit. p. 243). L'invasion est vue aussi comme l'installation des populations sur un terrains sans aucun titre de propriété (Rochefort, 2000, p. 63). Les invasions constituent le mode d'accès privilégié d'une fraction parfois non négligeable des populations urbaines des pays du Sud ne disposant même pas de petites ressources nécessaires à l'achat d'un lot illégal sans consentir aux sacrifices alimentaires ou autres qui seraient nécessaires pour réunir cet argent (Ibid.).

8.3.1-2- Les invasions du foncier urbain en Amérique latine et la libre installation à Port-au-Prince : quel (s) lien (s) ?

Port-au-Prince est une ville en développement. Les dynamiques en cours dans cette ville ne constituent pas un ensemble à part différents des autres villes des pays du Sud. En d'autres termes, Port-au-Prince n'est pas un cas particulier. C'est-à-dire que les problèmes posés par

foncier urbain à Port-au-Prince que ce soit en termes de production, de modes d'accès ou en termes de gestion, sont les mêmes qui se posent ailleurs dans les autres villes des pays en développement. Les pratiques de l'invasion, sont en effet, très fréquentes dans les villes du Sud. Toutefois, il existe des nuances très significatives entre les villes des pays en développement, dans les manières d'envahir et les modes de gestion des terres envahies pour avoir accès aux services urbains de base.

Dans les villes latino-américaines, les invasions des terrains sont en général entreprises par des groupes organisés qui préparent minutieusement les occupations effectives des terres. Un cas très intéressant en ce sens est celui de Lima. *A Lima, on a pu décrire de véritables stratégies d'invasion : au sein des pauvres qui s'abritent de façon précaire dans des taudis de la vieille ville, des leaders rassemblent des groupes homogènes de familles issues de la même communauté villageoise leur migration ils identifient un terrain à envahir, dressent un plan de découpage et d'occupation de celui-ci, répartissent les rôles au sein du groupe et fixent la date d'opération (Rochefort, Op. cit., p. 65).* Cela montre que la question de l'invasion en Amérique latine est presqu'une affaire institutionnelle ; il y a toute une organisation très structurée derrière ces invasions. Le cas de Port-au-Prince est un peu différent. Les observations effectuées sur le terrain ne nous permettent pas d'en arriver à la conclusion qu'il y ait autant d'organisation dans la pratique de l'invasion à Port-au-Prince. Dans les périphéries de Port-au-Prince, on assiste à des invasions individuelles que ce soit à Canaan ou à Boko ou à Fermathe, ce sont les chefs de famille qui entreprennent d'identifier les terrains à occuper. Les organisations et les comités émergent dans les quartiers nés des invasions. Ce sont comités apparus après l'invasion des sols qui s'organisent dans le but d'accéder aux services urbains de base comme l'électricité, l'adduction d'eau, la voirie, la gestion de déchets, les transports en commun.

8.3.2- Les lotissements clandestins

Les lotissements clandestins, cette modalité n'a pas été prise en compte dans notre questionnaire d'enquête lors du montage de cet outil de travail. Cependant, tout en conduisant notre recherche sur le terrain, nous sommes tombés sur des faits témoignant d'un tel aspect. Vu que ce cas s'était montré très récurrent, nous avons décidé de le prendre en compte dans le cadre de cette analyse. Cela nous permettra de rendre compte de l'importance de cette pratique comme mode d'accès au sol dans les périphéries de Port-au-Prince.

En fait, si nous abordons la problématique du lotissement clandestin du point de vue de Françoise Dureau, nous pourrons retenir que cette notion renvoie au fait d'acquérir des terrains dans des zones non constructibles, hors du ‘’périmètre urbain’’ de la ville par des agents qui les

lotissent et les revendent sans dotation de service d'infrastructure à des familles à faibles revenus (Dureau, Op. Cit.). Cette définition apportée par l'auteur concerne le contexte latino-américain et elle correspond à la réalité haïtienne. Sauf que les observations effectuées sur le terrain suggèrent une définition encore plus large, question d'y inclure certaines spécifiés liées aux villes haïtiennes en matière de lotissement clandestin. Rappelons ici que la clandestinité renvoie à une pratique illicite. En ce sens, la définition du lotissement clandestin inclut des terrains du domaine privé de l'Etat mais ignoré par ce dernier et les terrains privatifs, généralement non clôturés, et lotis par des particuliers à l'insu de leurs propriétaires et vendus en l'état par les lotisseurs clandestins.

En effet, les pratiques liées au lotissement clandestin ont été significativement observées dans la commune de la Croix-des-Bouquets, notamment dans la périphérie de Canaan ayant constitué un de nos sites d'étude. A Canaan, par exemple, le lotissement clandestin concerne le fait que des individus, pas nécessairement des promoteurs immobiliers, délimitent des parcelles qui ne leur appartiennent guère et les proposent à la vente à des familles qui cherchent à s'installer dans le secteur. Les transactions s'effectuent à des prix ordinairement abordables, pour deux raisons : d'un part, le terrain en vente n'appartient pas au vendeur et d'autre part, le prix du terrain au moment de l'enquête n'était pas encore trop élevé. Ainsi, le temps de la libre installation était en train de se terminer pour laisser la place au marché foncier illicite. Toutefois, considérant la question dans une plus grande échelle, il n'est pas trop risqué d'affirmer que ce phénomène de lotissement clandestin s'applique à la quasi-totalité de la commune de la Croix-des-Bouquets. Car la Croix-des-Bouquets est l'une des rares communes où les conflits sont les plus récurrents. Faute de documentation, nous avons du mal à argumenter cet aspect de la question.

8.3.3- Le remblaiement des littoraux : l'action des habitants.

Le remblaiement est le colmatage du dépôt des matériaux, des alluvions transportées par l'eau. Le remblaiement serait le synonyme de la poldérisation. En effet, Port-au-Prince en tant que ville portuaire est fondée sur un site remblayé. Les différentes recherches effectuées sur cet aspect témoignent du fait que la baie de Port-au-Prince a atteint, avant la création de la ville, le Boulevard Jean Jacques Dessalines à des centaines de mètres des limites actuelles de la mer (Corvington, 1992 ; Madiou, 1889 ; Lucien 2013, etc.). André Calmont et Pierre MératJorès (Op. Cit.) mettent l'accent sur cet aspect en expliquant que les familles les plus démunies occupèrent les quartiers, pour la plupart les plus à risque dont la cour Pisquette, la Croix-des-

Bossales, le Quartier de Saint-Joseph et de la Saline où furent édifiés sur des terrains marécageux les premiers bidonvilles (Calmont et Mérat, 2015, p. 387).

Dès avant le tremblement du 12 janvier 2010, il y avait une production du sol urbain dans les zones littorales de Port-au-Prince. Les quartiers de Cité l'Eternel, Cité de Dieu, Village de Dieu entre autres sont nés de ce mécanisme. Dans la langue créole, le remblaiement est appelé *Fètè*[140]. La catastrophe de 2010 n'a fait qu'accélérer cette dynamique. Nous avons réalisé, en 2016, des observations dans la zone littorale à Cité l'Eternel et sur la Ravine Bréa dans le cadre du Projet de Recherche dans le Champ de l'Urbain (PRCU). Au cours de ces explorations, nous avons pu observer un aspect du phénomène ''*Fètè''*. C'est ce que nous pourrions appeler une sorte de pré lotissement sur un espace qui sera pris sur la mer. En fait, à partir des tiges de bois ou de fer et des morceaux de corde, les gens délimitent, dans les eaux de mer, des espaces pouvant équivaloir 3 à 4 centièmes[141]. Et ces espaces s'étendent sur des distances très éloignées et à perte de vue, du rivage vers la mer, sur des dizaines de centaines de mètres. L'idée est que, au fur et à mesure qu'avancent les opérations de remblaiement chacun puisse se fixer sur les parcelles pré-loties. Les remblais, faits de : gravats, déchets solides, décombres entre autres, arrivent par des camions bascules aux frais des intéressés ou futurs propriétaires. Le sol ainsi produit est utilisé pour la construction des logements à des familles obligées par la pauvreté à ce choix extrême, les nouveaux polders étant souvent peu stables.

Cependant, les activités de poldérisation ou de remblaiement ne sont pas supposées être l'apanage des particuliers. Parce que, dans la réalité, les terres littorales sont censées appartenir à l'Etat. Cette question a été introduite à la constitution haïtienne de 1987 amendée en 2011. En effet, selon l'article 36-5 de la constitution, le droit de propriété ne s'étend pas au littoral, aux sources, rivières, cours d'eau, mines et carrières. Ils font partie du domaine public de l'Etat. Cela montre que c'est à l'Etat que revient la responsabilité de remblayer les littoraux dans la perspective de production du sol en milieu rural comme en milieu urbain.

Conclusion.

L'analyse des textes soumis à notre lecture et les données de terrain nous ont permis de comprendre qu'il existe deux grandes modalités d'accès au sol urbain dans les périphéries de villes haïtiennes, notamment à Port-au-Prince. Ces deux grandes modalités sont d'une part, les modes d'accès dits formels et ceux dits informels, d'autre part. Ainsi, les modes d'accès formels

[140]L'expression *Fè tè* se traduit: produire la terre, remblayer le littoral.

[141]Le centième est une mesure utilisée dans les transactions foncières. Un centième équivaut à 129 m^2.

renvoient à toute une diversité de cas décrits par les textes de lois. Rappelons que le Code civil, dans ses différents articles, notamment 572 et 573, précise cinq modes d'acquisition de la propriété : la succession, la donation entre vifs, la vente, l'accession et la prescription. Parallèlement, les pratiques courantes permettent d'ajouter à cette liste d'autres modes d'accès reconnues par la loi. A ce titre, l'affermage simple, la concession, l'hypothèque sont aussi des modes d'accès au sol très usuelles en milieu urbain. La location a été aussi évoquée, mais elle est surtout en lien avec le logement qu'à la propriété du sol en soi. Par ailleurs les modes d'accès qualifiés d'informel ont été déjà argumentés dans ce chapitre. Ce sont la libre installation (ou l'invasion), le lotissement clandestin, le remblaiement des littoraux autant de modes d'accès au sol urbain qui sont pratiqués dans les périphéries de Port-au-Prince.

L'opinion dominante défend l'idée que là où les modes d'accès formels favorisent une urbanisation planifiée. Tandis que les endroits de la ville où l'accès au sol est dominé par des mécanismes irréguliers sont sujets à la production de quartiers précaires et une urbanisation non planifiée. D'autres parlent même d'urbanisation sauvage. Toutefois, l'une des clés pouvant nous permettre de bien comprendre cet aspect est d'en décrypter ses mécanismes comme nous le proposons dans le prochain chapitre 9.

Chapitre 9 : La production informelle de sols urbains dans les périphéries de Port-au-Prince au prisme du séisme de 2010.

Introduction

Etudier la "production de l'espace", c'est envisager la manière dont la société des hommes, très diversifiée et traversée d'intérêts contradictoires, transforme la surface de la terre (Piermay, 1990). Par ailleurs, dans leur dictionnaire « *Les Mots de la Géographie* », Roger Brunet, Robert Ferras et Hervé Théry définissent la production foncière comme un processus par lequel un espace est approprié et transformé en bien-fonds, dont l'occupation ou la vente sont négociables, même illégalement (Brunet et al. 1993). Cette production foncière peut être effectuée de différentes manières : soit par l'installation des populations à titre précaire sur des terres dont la possession est mal définie ou inconnue (c'est le cas de nombreux bidonvilles) ou par la création d'un lotissement jusque-là agricole, voire « non constructible » (Ibid.). Dans le champ de la géographie, on assimile très souvent la transformation d'un espace forestier ou agricole en sol constructible à l'urbanisation. Toutefois, l'on sait que ce n'est pas parce qu'un sol est constructible qu'il est forcément urbain, il y a des sols constructibles en milieu rural. Ainsi, la production du foncier urbain peut être comprise comme la transformation d'un espace soit naturel ou agricole en zone constructible et accueillant ou susceptible d'accueillir les infrastructures typiques de la ville.

Toutefois, traiter de la production foncière informelle dans les périphéries de Port-au-Prince en tant que ville en développement suppose, dans le cadre de notre analyse, deux choses : étudier de manière approfondie la question de la périphérie, voire même les conditions de son apparition à Port-au-Prince et de son évolution ; et analyser les mécanismes mis en place pour parvenir à produire le sol urbain dans le contexte post-catastrophe. C'est l'occasion de mettre l'emphase sur les caractéristiques de cette production foncière qualifiée d'informelle. Cependant, nous ne nous attarderons point sur la trajectoire des périphéries de Port-au-Prince car nous estimons l'avoir suffisamment traité à travers l'étalement de la ville du chapitre 4 traitant de la ''Croissance urbain de Port-au-Prince''.

Nous nous concentrons sur la production du sol urbain et des stratégies à dominante informelle dans les périphéries. Après avoir revisité la trajectoire historique et les définitions de cette notion, nous nous évertuerons à prendre en compte le débat existant autour de la problématique de l'informel. Un débat qui est centré sur des approches sinon diverses, du moins controversées. Cette discussion nous permettra-t-elle de comprendre que la relations entre l'informel et le formel n'est pas une relation antagoniste ; mais peut-être plus complémentaires, sachant que la production foncière informelle tend à la fragilisation des habitants des périphéries urbaines de Port-au-Prince.

9. 1- Vers une actualisation du débat autour du concept d' ''informel''

9.1.1- L'informel : un concept au départ économique

Aujourd'hui, les notions « formel » et « informel » sont récurrentes dans les documents et discours officiels et sont transversales à différents champs scientifiques. Si à certains égards, l'on ne songe pas à interroger l'origines de notions plutôt récentes en sciences sociales, nous estimons opportun de faire une mise au point sur le contexte de leur apparition. En fait, la notion émerge vers dans la seconde moitiés du XXe siècle dans les travaux de l'anthropologue anglais Keith Hart en 1972. Hart voulait mettre l'accent sur des revenus urbains au Ghana qui ne seraient pas issus de l'emploi « formel ». Au cours de la même année, le terme « informel » apparaît dans un rapport du Bureau international du travail (BIT) au Kenya pour qualifier des micro-entreprises, souvent familiales, à forte intensité de travail, mais au niveau d'organisation et au capital faibles. Les experts en économie utilisent l'informalité à propos des revenus, des emplois, des entreprises, des formes d'épargne. Par ailleurs, l´économie informelle est caractérisée par : une technologie rudimentaire, souvent avec un capital faible ; un mode d'organisation bureaucratique non reconnue et ne demandant pas une formation dans une institution reconnue et avec des difficultés de localiser les activités.

En outre, de l'économie informelle émane l'idée ou l'expression du secteur informel qui est officiellement défini comme « un ensemble d'unités produisant des biens et des services en vue principalement de créer des emplois et des revenus pour les personnes concernées (Rapport Afrique de l'Ouest, 2008). A ce propos, les caractéristiques dudit secteur sont clairement indiquées : ces unités, ayant un faible niveau d'organisation, opèrent à petite échelle et de manière spécifique, avec peu ou pas de division entre le travail et le capital en tant que facteurs de production (Ibid.). Les relations de travail, lorsqu'elles existent, sont surtout fondées sur l'emploi occasionnel, les relations de parenté ou les relations personnelles et sociales plutôt que sur des accords contractuels comportant des garanties en bonne et due forme» (BIT, 1993 cité par Rapport Afrique de l'Ouest, Op. Cit).

Préférant le concept composé de ''*secteur non structuré''* à celui d' ''*informel'',* Godard entend *des activités assurant souvent un revenu minimum indispensable et qui peuvent être pratiquées par n'importe quel nouvel arrivant, elles ne nécessitent qu'un faible niveau d'études et qu'un investissement de base peu élevé, elles font souvent appel aux ressources locales et elles n'intègrent qu'un faible niveau technologique* » (Godard, 1983, p. 192). L'auteur souligne deux opinions pour expliquer la question de l'informel. Pour la première opinion, les activités informelles sont identiques à l'exploitation des pays du Tiers-Monde par les grandes puissances étrangères et donc ne présentent que des aspects négatifs. Vu sous cet angle, les pratiques du

secteur informel sont à proscrire au sein des pays du Sud. Selon la deuxième opinion, les activités informelles répondent à un besoin que le "secteur moderne" est incapable d'assurer et donc qu'elles sont bénéfiques à la population des grandes agglomérations. En ce sens, les pratiques informelles sont vues comme une alternative aux populations économiquement vulnérables à pourvoir à leurs besoins, tout au moins, à leurs besoins fondamentaux.

9.1.2- Le formel et l'informel : deux notions récupérées par la géographie et l'urbanisme

Par ailleurs, les notions de formel et d'informel ont subi, avec le temps, un glissement vers d'autres champs scientifiques comme l'anthropologie, la sociologie, la géographie et l'aménagement selon un focus majoritairement urbain pour décrire le transport, le commerce, l'économie en général ou pour expliquer des phénomènes liés à des formes d'habitat non règlementaires dans l'occupation des sols. Certainement, les notions de formel et d'informel restent mobilisées dans leur discipline d'origine, à savoir l'économie, tout en étant largement utilisées par les géographes, les urbanistes et en général par les professionnels d'aménagement du territoire.

Ce passage du formel et de l'informel est remarqué par Française Navez-Bouchanine qui attire notre sûre : « La question de ''l'informel'' qui s'est rapidement étendue à l'habitat de villes qui connaissaient l'apparition spontanée de quartiers d'auto-construction**,** la plupart du temps sans résolution de la question foncière (bidonvilles, ***slums***, ***favelas***, ***chavelas***, quartiers non lotis, etc.). Les études urbaines ont montré que l'informalité est une des modalités nécessaires de la production de l'habitat urbain, présentant la plupart du temps un caractère transitoire » (Navez-Bouchanine, 2002 cités par Imbert C. et alcftg., 2018)

A ce propos, Karine Bennafla (2014) propose de distinguer les « espaces de l'informel » des « espaces informels ». Si ces deux formules peuvent se recouper, la première désigne « des lieux et des espaces où se lovent des activités et des pratiques informelles », comme les frontières, les espaces ruraux isolés, les friches… La seconde désigne « des espaces dont la régulation échappe, totalement ou en partie, à l'autorité légitime conduisant à des situations floutées en termes de pouvoirs exercés : par exemple, des zones d'habitat non réglementaire autogérées ; des quartiers urbains sous le contrôle de bandes ou de gangs ; des espaces où s'entrechoquent plusieurs formes d'autorité ou de souveraineté ». Notre travail s'inscrit en partie dans la deuxième acceptation : espaces informels. Car nous focalisons notre recherche dans la perspective d'explications d'un fonctionnement des quartiers périphériques en matière de production du sol urbain.

9.1.3- Le foncier informel, un concept aux définitions diverses.

Par la pluralité des réalités qu'il recouvre, l'immensité de la production intellectuelle qui lui y est impartie et le débat ou la polémique qu'il soulève, le concept d'informel'' se révèle complexe à délimiter. Ce sous-point se veut une tentative de définition de ce terme à partir de différentes approches.

Depuis au moins le début des années 2000, la question était déjà posée au sujet des frontières ente le formel et l'informel en matière de foncier urbain. De l'avis de certains chercheurs ou de groupes de recherche, la cloison entre ces deux termes n'est pas nette. Ainsi, pour l'Association Internationale de Techniciens, Experts et Chercheurs[142], en matière d'établissements humains, le terme « informalité » soulève les mêmes problèmes de définition que lorsqu'il est appliqué aux activités économiques et à l'emploi : car il est défini négativement. Ses principales caractéristiques sont connues, mais dans de nombreuses situations, la frontière entre le formel et l'informel reste floue (AITEC, 2001). Un quartier présentant les mêmes caractéristiques en matière foncière, urbanistique et d'habitat sera, selon les contextes et les interprétations de la puissance publique, considéré comme formel ou informel (Ibid.). Ceci pose un ensemble de questions dans le but de comprendre ces deux termes : dans quels quartiers les occupants sont-ils « en règle » à la fois en matière foncière, d'aménagement, de construction, d'équipement et de fiscalité ? Certainement bien peu.

Dix ans plus tard, dans un article publié au début des années 2010, Valérie Clerc considère l'informel, non comme un nom, mais comme un adjectif employé pour désigner un ensemble d'habitats. Elle a aussi remarqué la difficulté de définir ce terme. L'adjectif « informel » n'est qu'un des termes utilisés pour qualifier ces quartiers qu'on appelle irréguliers, précaires, sous-intégrés, illégaux, taudis ou, selon les villes, bidonvilles, favelas, slums, barriadas... (Clerc, 20 11)[143]. La diversité de ces dénominations reflète la difficulté à définir ces espaces, jusque pour les experts internationaux réunis par l'ONU-Habitat (le programme des Nations unies pour les établissements humains) en 2002 à l'occasion de la définition des Objectifs de développement du millénaire « Un bidonville ou taudis (slum) est une zone d'habitation contiguë où les habitants sont dotés de logements et de services de base insuffisants. Le

---

[142] Sur le volet de ''Questions urbaines'' en lien avec Programme prioritaire urbain – PPU, l'Association Internationale de Techniciens, Experts et Chercheurs (AITEC) a organisé un séminaire autour de '' Quelles réponses à l'illégalité des quartiers dans les villes en développement ? Le Document de travail pour le séminaire du réseau ESF / N-AERUS, Leuven et Bruxelles, Belgique, fut publié les 23-26 mai 2001

[143] Valérie Clerc est chercheure à l'Institut de Recherche en Développement.

bidonville ou taudis n'est souvent pas reconnu ou pris en compte par les autorités comme une partie intégrante et équivalente de la ville (Ibid.).

Cette définition a un peu évolué dix ans plus tard. En fait, pour le Forum urbain mondial travaillant sur les « Villes d'opportunités, la ville informelle constitue l'ensemble du territoire urbain et périurbain qui subit des conditions de vie inférieures aux normes et/ou qui s'est développé en dehors des réglementations en matière de planification et de marchés déclarés du logement (Forum Urbain Mondial d'Abu Dhabi, 2020).

Mais plus récemment, par le truchement d'une journé d'étude réalisée au campus Condorcet (Campus Condorcet, 2021)[144] les termes formel et informel constituaient la toile de fond des communications des chercheurs de différents horizons. Chacun.e des intervenant.e.s, selon sa sensibilité, a alimenté le débat en apportant (ou en proposant) ses définitions au thème du jour. Cela a permis non seulement des échanges entre les chercheurs, mais aussi l'actualisation des connaissances sur le domaine.

Ainsi, Clerc a dû revoir la définition qu'elle a proposée en 2011. Considérant l'évolution qu'ont connue les pratiques informelles dans la production de la ville, elle décidé de reconsidérer sa définition et sa perception de l'informel. Ainsi, dit-elle, « En regardant les politiques sur la longue durée et dans différents pays, ainsi que le fait que les définitions varient avec le temps, j'en suis venue en effet à cesser de considérer d'une part les quartiers existant en soi comme informels, car développés hors normes, et d'autre part des politiques qui s'attèlent à leur normalisation ou leur éradication, pour considérer plutôt, sur le temps long, que ce sont les gouvernements qui, par des actions de définition, recréent sans cesse la catégorie pour leur action publique » (Clerc, 2021).

Participant à cette même journée scientifique, Charlotte Vorms propose, elle aussi une définition du terme d'informel. De son avis, ces formes d'urbanisation s'inscrivaient déjà dans une histoire longue de l'extension des villes par des lotissements pauvres, sous-équipés, où une clientèle populaire construisait elle-même des bâtiments modestes pour se loger (Vorms, 2021).

Par ailleurs, travaillant sur les catégories d'informalité, illégitimité et illégalité dans le contexte de l'habitat précaire, Shankare Gowda s'aligne sur les travaux d'Ananya Roy pour définir l'informel urbain comme un outil heuristique : "*As a concept, urban informality (…) is a heuristic device that uncovers the ever-shifting urban relationship between the legal and illegal,*

[144] Journée d'étude LabEx DynamiTe, UMR CESSMA, UMR CHS Groupe de travail « Penser la production de l'urbain entre Suds et Nords » du LabEx, Axe « Villes du Sud » du CESSMA et CHS Faire avec l'informel ? Vendredi 7 mai 2021 Campus Condorcet, site d'Aubervilliers et/ou en visioconférence

legitimate and illegitimate, authorized and unauthorized. This relationship is both arbitrary and fickle and yet is the site of considerable state power and violence" (Roy, 2011, p 233 cité par Gowda, 2021). Je considère aussi, en accord avec A. Roy et G. Bhan (2013) que l'informel résulte d'une stratégie de planification urbaine, et que la catégorisation des quartiers entre formels/informels, légaux/illégaux, est un mode de gouvernance spatiale (Roy, 2005, 2009 cité par Gowda, Op. Cit.).

9.1.4- Le foncier informel, le foncier illégal : un essai de clarification

Avant de clore cette sous partie concernant la définition de l'informel, n'y a-t-il pas lieu de considérer le lien entre l'informel et l'illégal ? En géographie, notamment en Aménagement du territoire, l'on a souvent tendance à mettre dans le même panier les termes « informalité » et « illégalité ». Tandis que, et à bien des égards, ils ne semblent pas recouvrir la même réalité. Vu sous cet angle, l'Association Internationale de Techniciens, Experts et Chercheurs estime que le terme illégal pose le même problème de définition, mais il a une connotation nettement plus répressive. Utilisé souvent par les responsables de l'administration (gestionnaires des villes mais surtout responsables des services des Domaines ou du Cadastre), il révèle une intention clairement répressive, ou en laisse planer la menace, ou encore, ce qui revient au même, souligne la mansuétude dont la puissance publique veut bien faire preuve vis-à-vis des populations fautives, sous condition, bien sûr, qu'elles se tiennent tranquilles (AITEC, Op. Cit.). Michel Rochefort a fait usage d'un terme cher au droit (les sciences juridiques) : l'illégal entendu comme tout ce qui n'est pas conforme aux lois, à la règle. Le légal se rapporte à tout ce qui est régulier. Toutefois, l'illégal est défini comme tout ce qui est contradiction avec la loi (Rochefort, 2000).

In fine, l'Association retient deux acceptions du terme « illégal ». La première acceptation renvoie à une situation marquée par le caractère répressif des réponses de la puissance publique et, en conséquence, par la précarité du quartier ou des occupations. Elle insiste sur la forme la plus courante de la répression qui est la destruction-démolition du quartier, le plus souvent en dehors de toute procédure légalement organisée, c'est-à-dire au mépris du droit. Heureusement, la puissance publique n'est pas toujours en mesure de détruire les quartiers illégaux : comme on le constate de plus en plus fréquemment, elle n'ose ou ne peut le faire. Pour AITEC, la seconde forme de répression, moins visible mais extrêmement répandue, est le harcèlement. Il est le fait des initiatives incontrôlables ou tolérées de la police, de certains fonctionnaires de l'administration ou de potentats locaux . Cette situation conduit les populations à rechercher des protections. Elles peuvent être politiques, ou mafieuses, le crime organisé étant capable de

s'opposer d'une manière dissuasive à l'arbitraire des représentants de la force ou de la puissance publique. La population passe ainsi d'une oppression à une autre. Les effets sociaux et économiques du harcèlement, généralement peu visibles pour les personnes extérieures, sont dévastateurs à l'échelle des quartiers.

9. 1.5- Le foncier informel : entre rejet et nouvelle alternative pour les villes en développement

Dès sa migration dans le champ de l'urbanisme, la notion de l' ''informel'' a été objet de critiques acerbes de la part des tenants de l'économie mondiale et des grands organismes internationaux prédominant et omniprésents dans la gestion urbaine et la gouvernance foncière. Une immense production intellectuelle, dédiée à cette question, est régulièrement publiée. Nous pouvons citer les travaux des économistes classiques comme la thèse de Hernando de Soto (cf. Chapitre2) et des chercheurs des Nations unies et de la Banque Mondiale. De leur point de vue**, l**'habitat informel est un habitat qui s'écarte d'un ensemble de normes foncières, architecturales, urbanistiques, paysagères et sociales (Imbert et al. Op. Cit.). En outre, à l'échelle des îlots ou des parcelles, l'informel se caractérise par l'insécurité foncière, la difficulté de raccordement aux réseaux, le défaut d'assainissement, l'absence de prise en compte des risques climatiques ou le manque d'infrastructures publiques d'intérêt général (Forum Urbain Mondial d'Abu Dhabi, Op. Cit.), à l'échelle du quartier et de la ville, les ségrégations liées aux transports et aux équipements sont notables (Ibid.). Dans cette perspective, l'informel est défini comme un ensemble de pratiques, de situations indésirables, ou d'espaces que l'État peut chercher à éradiquer ou à normaliser. Les grandes institutions internationales se sont vite entendues sur la nécessité de limiter, voire d'enrayer les pratiques informelles concernant les établissements dans les villes en développement. Pour le quinquennat 2015-2020, l'un des objectifs était de lutter contre l'habitat indigne, faisant partie des objectifs de l'ambitieux plan logement outre-mer 2015-2020. Ceci doit être articulé avec la politique de l'amélioration de l'habitat, de la réhabilitation et de la construction de logements à vocation sociale (ANIL, 2016)[145].

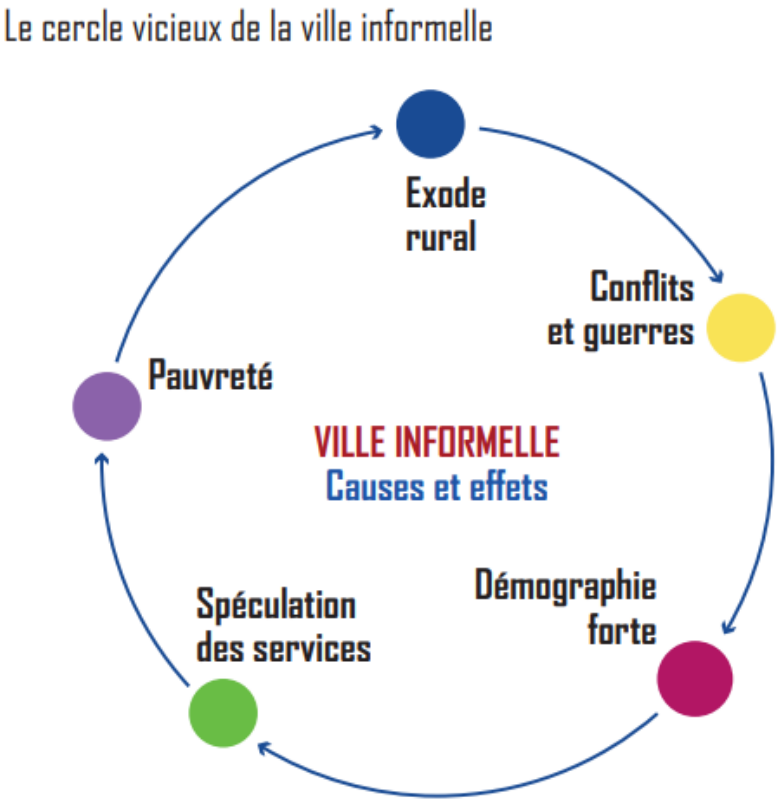
Les Objectifs du millénaire pour le développement en 2000, le programme "Villes sans bidonvilles" (Clerc, 2005), Cities Alliance sont autant de programmes et d'objectifs visant la fin de l'habitat informel. Sur le plan interne des pays en développement, certains gouvernements ne font qu'appliquer ces visions et objectifs des grands bailleurs de fonds. De ce fait, les quartiers informels, zones bâties en dehors des normes institutionnelles, constituent

[145] ANIL est l'Agence national de l'information sur le logement. Elle a réalisé une étude autour du titre ''Lutter contre l'habitat indigne et informel dans les départements d'outre-mer'', en 2016.

une entrée particulière pour aborder cette question, car ce sont justement des espaces que les politiques publiques envisagent régulièrement de détruire, même au sens de transformation du termes, au motif qu'ils ne sont pas conformes aux règles (Ibid.).

A ce titre, vivre dans un habitat informel favorise un processus d'exclusion, de stigmatisation et de marginalisation associé à la construction de cette « anormalité ». Certaines recherches mettent l'emphase sur les différentes caractéristiques de la ville informelle, présente cette dernière comme étant une spirale complexe maitriser. Dans cet ordre d'idée, l'informel est présent comme un cercle vicieux dont la représentation ci-dessous.

Figure 15 : Le cercle vicieux de la ville informelle



Forum Urbain Mondial d'Abu Dhabi (2020)

Ce cercle présente la ville comme un espace de totale négation, alimentée par l'exode rural, donc par des déplacements massifs de populations sous l'effet des conflits et des guerres. Ainsi, la ville informelle est habitée par une forte population sans cesse croissante. Cette ville entraine la spéculation des services urbains de base, car ils sont rares. La population, en général sans emploi, est caractérisée par la pauvreté. Néanmoins, ce schéma ne prend pas en compte les

bienfaits de la ville informelle en termes d'opportunités. Ces opportunités valent tant pour les consommateurs, les populations habitantes, dans le sens qu'elles leur permettent l'accès à un ensemble de ressources, le foncier, quelques services urbains de base et., et elles valent aussi pour les responsables politiques des villes des pays en développement qui sont souvent confrontés à des difficultés de loger leurs populations.

9.1.5.1- L'approche des pratiques habitantes

Contrairement à ce que veut croire l'approche classique qui entre dans une démarche binaire en établissant une opposition entre la ''ville formelle'', et la ''ville informelle'' et tendant à souligner que la ville informelle est un habitat, sinon à détruire, du moins à endiguer, divers travaux montrent le bon côté de des habitats dits informels. Pour Amandine Spire, l'informel n'est pas le contraire du formel mais une gamme d'habiter et de travail en ville. Plus qu'une spécificité des villes du Sud, l'informel peut être entendu comme une dimension de l'urbain, en tant que résultats de rapports de pouvoir qui occultent certaines vies citadines difficilement reconnues comme à part entière (Spire, 2021)[146]. Vu sous cet angle, la production foncière informelle devient un palliatif ou un complément à une offre formelle déficiente et à des politiques urbaines et de logements dans les pays du Sud.

Valérie Clerc montre que la ville informelle n'échappe pas aux institutions publiques. S'appuyant sur les travaux de Lautier et de Roy sur le rapport de l'Etat et de l'informel, l'auteur considère que l'informel n'est pas ce qui échappe complétement à l'État mais qui se trouve dans le viseur de l'État tout en étant le produit de l'action publique (Clerc, Op. Cit). Cette approche de Clerc n'a fait que renforcer, voire confirmer des idées déjà développées au courant de la décennie 2010-2020 : « Les quartiers informels se développent quand l'urbanisme planifie et règlemente l'espace à bâtir et la construction de façon insuffisante ou inadéquate, quand le marché formel ne propose pas de logement bon marché, quand l'État n'offre pas d'alternative pour l'accès au logement des pauvres » (Clerc, 2010). De tout cela, nous comprenons que si le marché informel prend tant de place, c'est qu'il offre la souplesse et les avantages sociaux et économiques indispensables à l'accès au logement des catégories aux ressources limitées et sans accès au crédit immobilier (Valette, 2015)[147]. En effet, l'urbanisation promeut toutes les conditions nécessaires à ce que l'informalité prospère : la pauvreté et l'exigence qui en résulte de trouver coûte que coûte de quoi subsister au sein d'une société de compétition inter-

[146] Amandine Spire a contribué à la journée de communication scientifique, a Condorcet, le 21 mai 2021.

[147] Jean-François Valette a contribué à une journée annuelle autour du thème « Les périphéries urbaines des « villes du Sud », Les enjeux et moyens d'une croissance maîtrisée»

individuelle, où souvent les solidarités sociales anciennes tendent à s'atténuer, voire à disparaître ; la corruption et la multiplication des épreuves qu'elle impose à toute personne voulant accéder à un bien et à un service, fussent-ils de base ; la prolifération des normes et de leurs instances d'application et de vérification, qui rend sans cesse plus difficile l'effectuation de pratiques et d'actions parfois élémentaires. On songe, par exemple, aux contraintes qui pèsent de plus en plus sur le moindre chantier de bâtiment, dans un pays comme la France, en raison même de l'empilement de règles de plus en plus contraignantes, quand elles ne sont pas totalement contradictoires entre elles. (Lussault, 2016). L'auteur souligne, avec clarté, l'impuissance de la puissance publique et des autorités urbanistiques à contrôler l'urbanisation à l'échelle mondiale. *En effet, le système urbain est sans pilote. À quelque échelle qu'on le considère, tant son déploiement que ses fonctionnements paraissent plus spontanés que contrôlés et régulés, ce que démontre l'expansion des activités et des espaces informels. Il n'existe pas de méta-opérateurs qui guideraient l'ensemble de l'évolution urbaine du monde, planifieraient ses espaces, conduirait sa marchandisation. Nous sommes face à une machine spatiale complexe, qui échappe grandement à tous ceux qui contribuent à la construire et même (surtout !) aux opérateurs qui prétendent parfois la contrôler* (Ibid.).

Une grande partie des citadins des villes en développement demeurent dans des quartiers qualifiés comme informels. Ainsi s'ouvre le débat sur une question essentielle : quand la proportion de l' ''informel'' dépasse quantitativement, parfois de loin, le ''formel'', à quoi se rapporte cette informalité? La normalité se construirait bien en négatif, par la définition des contours variables certes dans le temps et l'espace de ce qui est jugé illégitime, indésirable ou déviant, comme le dit Foucault, mais comment faire quand cet indésirable devient peut-être trop important pour être refoulé dans l'anormalité ? (Condorcet, 2021). Lussault (Op. Cit) attire l'attention sur le fait que l'informel est omniprésent, éclate au grand jour : il constitue même le régime normal de bien des fonctionnements urbains – notamment en matière économique et résidentielle. Il concerne toutes les activités de production de biens, de services y compris les plus sophistiqués, jusqu'à contribuer à plus de la moitié de la valeur ajoutée dans bien des aires urbaines des pays émergents ou en développement.

Au bout du compte, la ville semble devenir une réalité qui s'impose d'elle-même. Cette manière de produire l'urbain, ce procédé de fabriquer le foncier urbain est en train de se profiler comme un des nouveaux modèles de faire la ville. C'est d'ailleurs le point fort des productions scientifiques de nombre de chercheurs en géographie et en urbanisme, depuis au moins les deux premières décennies du XXIe siècle. Déjà, depuis le milieu des années 2000, Jean Goulet avait, dans sa thèse de doctorat, prévu que la ville informelle, appelée bidonville, allait être un modèle

à suivre tant dans les pays en développement que dans les sociétés industrialisées. Le bidonville est l'avenir de la ville du XXIe siècle, et les solutions qui furent mises en avant dans les villes occidentales pour en assurer la résorption durant le XIXe et le XXe siècle, sont inapplicables face à l'ampleur du phénomène, au rythme de croissance de ce type d'habitat et à la rareté des ressources mobilisables pour répondre aux besoins selon les critères occidentaux (Goulet, 2006). Dans les mêmes décennies, d'autres géographes en viennent à la même conclusion. A ce titre, Michel Lussault considère que toute nouvelle politique de l'urbain devrait se fonder sur le principe de cette informalité et de cette auto-organisation, qui participe du jeu des acteurs, et tenter d'en inférer de nouvelles manières de faire (Lussault, Op. Cit.). Plus récemment, en juin 2022, lors d'une journée de réflexion autour des enjeux du logement et de l'habitat urbain, en République Dominicaine, les urbanistes présents dans cet événement ont insisté sur le fait que la ville informelle est incontournable et se positionne comme nouveau modèle de la production urbaine. Pour Sosa Valdez, l'urbanisation informelle ne devait pas être considérée comme un problème mais bien plutôt comme une ressource pour penser la ville de demain. Car, insiste-t-elle, 75 % de la production de logements à Saint-Domingue émane de l'auto-construction dans les *barrios,* où les habitants font preuve d'une grande inventivité architecturale et urbanistique ; des solutions peuvent être trouvées dans un dialogue entre experts techniques, architectes et ingénieurs, populations et savoirs vernaculaires. Les politiques publiques *top down*, émanent des instances gouvernementales, sont alors incompatibles avec la réalité des enjeux urbanistiques de la capitale et une plus grande place doit être accordée aux processus participatifs qui incluent les habitants (Valdez cité par Institut, Op. Cit.).

Figure 16 : Cercle vertueux de la ville informelle



V. Dathus, aout 2022

9.2- La production foncière informelle dans les périphéries de Port-au-Prince au lendemain du tremblement de terre de 2010

La problématique complexe de la production du foncier à Port-au-Prince est déjà analysée au chapitre 6, comme étant un élément-clé de la résorption de la crise du logement, notamment à l'endroit des plus défavorisés. Certains acteurs voient même dans la question du foncier l'un des principaux freins à la reconstruction (Déprez et Labattut, 20 11). L'absence ou l'insuffisance d'une politique publique prenant en main la question du (re)logement des victimes du séisme refoulent ces dernières dans des espaces périphériques où elles vont s'installer sur des « sols urbains » auto produits. Cette forme de production foncière, réalisée en de dehors du cadastre et sans tenir compte de la procédure normale, est catégorisée de ville informelle. Tenant compte, d'une part, du contexte post-catastrophe dans lequel cette production foncière a évolué, et d'autre part, de la manière dont cette question est débattue dans

d'autres villes en développement, il parait opportun voire essentiel de procéder à l'analyse des différents faits ayant concouru à la production du foncier urbain.

9.2. 1- quand l'événement produit le sol urbain : inondation, incendie, séisme

Tableau 10 : Comparaison de dégâts causés par les catastrophes dans les pays latino-américains et des Etats de la Caraïbe

	Indice des aléas	Indice de fréquence des catastrophes	Indice de vulnérabilité	Indice global de risque	Niveau de risque
Haití	12	15	15	42	Très élevé
Honduras	12	15	15	42	
Guatemala	12	15	15	42	
Nicaragua	15	12	15	42	
El Salvador	12	12	15	39	
Jamaïque	12	12	12	36	Elevé
Cuba	12	15	9	33	
Rép. Dominicaine	12	12	12	36	
Costa Rica	12	15	6	33	
St-Vincent et Grenadines	12	9	12	33	
Dominique	9	9	9	27	Assez élevé
Ste-Lucie	9	9	9	27	
Montserrat	12	6	6	24	
Panama	6	9	6	21	
Belize	6	6	9	21	

Sources : Robert d'Ercole et Patrick Pigeon, L'évaluation du risque à l'échelle internationale, méthodologie et application aux diagnostics préalables aux actions de préparation et de prévention des catastrophes, Cahiers Savoisiens de géographie, 2000.

Le tableau qui précède montre le niveau de la vulnérabilité d'Haïti. Avec un indice d'aléas de 12 , 15 pour la fréquence des catastrophes, 15 pour la vulnérabilité, et 42 comme indice global de risque et avec une mention de niveau de risque très élevé, la République d'Haïti vient en première ligne des pays de l'Amérique centrale et ceux de la Caribe les plus exposés aux risques et aux catastrophes naturelles (d'Ercole et al., 2000, p. 5).

Tableau 11 : Comparaison des dégâts causés par les catastrophes dans trois pays de la Caraïbe

Tabeau1. Tableau comparatif de dégâts causés par les catastrophes dans les trois pays

Évènements	Cyclone *Jeanne* (2004)		Séisme (2010)	
	Haïti	Rép. Dominicaine	Haïti	Chili
Nombre de morts	5 008	18	222 750	530
Nombre de sinistrés (en millions)	2 601	–	3, 7	2
Estimation des dégâts en USD	265 millions	–	8-14 milliards	15-30 milliards

Source : http://www.emdat.be/result-country-profile / www.Wikipedia.org/

Un des premiers aspects qui ressort des grandes catastrophes est le manque de terrains disponibles pour reloger les sinistrés. Ceci est particulièrement vraie suite aux séismes, aux tsunamis ou aux ouragans qui provoquent la perte de logements (d'Ercole et Robert, 2014). Le tremblement de terre de 2010 a provoqué à Port-au-Prince une grande pénurie de sol. Une telle situation a rendu très complexes la gestion de l'urgence: stockage des aides humanitaires de toutes sortes, déblaiement et dépôts des décombres et surtout le relogement des sinistrés du séisme. De fait, cette situation n'est pas spécifique à Haïti.

> *En Indonésie notamment a Aceh, plus de 80 000 hectares ont été inutilisables temporairement suite à la submersion par le tsunami, incluant entre 15 000 et 50 000 parcelles supportant chacune une famille (OXFAM, 2005); À Aceh, plus de 80 000 hectares ont été inutilisables temporairement suite à la submersion par le tsunami, incluant entre 15 000 et 50 000 parcelles supportant chacune une famille. Au total, plus de 120 000 personnes ont dû chercher une nouvelle terre pour vivre (OXFAM, 2005). Au Sri Lanka, plus de 50 % des besoins de terres pour 39 000 logements ont nécessité l'identification et l'occupation de nouveaux terrains (OXFAM, 2005). Un des principaux défis de la catastrophe*

liée à Katrina fut l'étendue spatiale des dommages : l'ouragan toucha une superficie égale à un peu plus du tiers du territoire français (20 millions d'hectares). Plus de 80 % de la ville de La Nouvelle-Orléans a été inondée sous plusieurs mètres d'eau. Au total, ce sont plus de 750 000 personnes qui sont allées chercher refuge dans les 50 États du pays (Lagadec, 2007). Le typhon qui toucha les Philippines en novembre 2013 a, pour sa part, provoqué le déplacement de plus de 4 millions de personnes et une grande partie du territoire de Tacloban, ville de plus de 220 000 habitants, a été submergée par les vagues et inondée sous plusieurs mètres d'eau. ***(****D'Ercole et Robert, 2014)*

Par ailleurs, il est avéré que les incendies jouent un grand rôle dans la production du sol urbain dans les périphéries de Port-au-Prince. En fait, dans son travail de recherche publié en 1979, Michael Alcindor a expliqué la détresse des populations des quartiers populaires ayant été en bute à des incendies. Ainsi, précise-t-il, au cours années 1970, les cités Magloire à Saint-Martin ont été ravagées par deux incendies successifs, notamment, entre 1975 et 1977 jetant la population dans le plus total désarroi. (Alcindor, 1979). Ces mêmes constats sont rapportés par les travaux de Simon Fass. En effet, précise-t-il Entre 1967 et 1976 plusieurs centaines de maisons ont été consumées par le feu. Les familles victimes de ces incendies sont allées chercher refuge dans les espaces vacants.

9.2.2- L'installation des camps à l'extérieur de la ville : un facteur-clé dans la production du sol urbain

En réalité, de nombreux facteurs sont à la base de la multiplication des camps de fortune et des abris provisoires au lendemain du tremblement de terre : la sécurité face à la continuité de l'effondrement des maisons sous l'effet des secousses sismiques, l'accès à l'aide humanitaire et surtout l'accès à la propriété foncière (terrain et logement). Personne ne l'ignore : après les catastrophes naturelles, c'est dans les campements que se concentre l'aide humanitaire » (La Croix, 11 juillet 2010, cité par d'Ercole et Robert, 2014). S'agissant, en outre, des besoins liés à la propriété du sol dans le contexte post-catastrophe Port-au-princien se manifestent, entre autres, les occupations de fait des terrains vides. Les camps se sont installés sur des espaces publics symboliques[148], des petits camps se sont insérés dans le tissu urbain et d'autres grands camps ont été installés à l'extérieur de la ville. Les communes de la Croix-des-Bouquets et de

[148] En juillet 2011, les 896 camps, installés dans les rues, les places publiques et dans les espaces interstitiels de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince, Calmont et Mérat, 2014, p. 473,

Gressier sont parmi les premières destinations en termes d'établissements de camps au lendemain séisme de 2010 (tableau 15).

Tableau 12 : Population, dommages aux logements et camps de déplacés par municipalités à Port-au-Prince

	Population		**Dommages aux logements**		**Camps et déplacés**		Rapport nbre déplacés / population (en %)
Municipalités de l'agglomération de Port-au-Prince	Population en 2009	Densité de population / ha	% de logements rouge (dommages majeurs)	% de logements jaune (dommages modérés)	Nbre de camps (octobre 2010)	Nbre de déplacés (octobre 2010)	
Port-au-Prince	**897859**	**262,1**	**11,1**	**18,0**	**168**	**277801**	**30,9**
Carrefour	465019	28,3	18,9	25,9	157	132820	28,6
Delmas	**359451**	**138,1**	**16,6**	**28,3**	**255**	**296882**	**82,6**
Pétion Ville	342694	21,8	28,8	28,8	101	98854	28,8
Cité Soleil	241055	112,6	18,1	30,5	46	61687	25,6
Croix des Bouquets	227012	3,5	14,6	24,1	84	54708	24,1
Tabarre	**118477**	**41,6**	**10,9**	**20,7**	**79**	**53861**	**45,5**
Kenscoff	52232	2,6	6,1	25,9	0	0	0,0
Thomazeau	48163	1,6	6,4	31,3	0	0	0,0
Gressier	33152	3,7	39,3	29,4	30	6683	20,2
Total	**2785114**	**16.7**	**19,0**	**25,6**	**920**	**983296**	**35,3**

Sources : d'Ercole et Robert (Op. Cit.) citant MTPTC, 2010 ; IHSI, 2009 ; E-Shelter & CCCM Cluster, IASC, DTM (Displacement Tracking Matrix), octobre 2010 http://www.eshelter-cccmhaiti.info/

Il existe une différence entre les chiffres avancés par Calmont et Mérat (Op. Cit) et ceux de d'Ercole et Robert (Op. Cit.), à propos du nombre des camps dans les communes la de Croix-des-Bouquets et de Gressier. Selon, Calmont et Mérat, ce nombre est de 64 pour la Croix-des-Bouquets et 32 à Gressier alors que pour d'Ercole et Robert, il varie respectivement en étant de

84 et 30. Au-delà de cette incohérence, les deux sources sont rejoignent en ce qui concerne la Commune de Kenscoff qui n'a accueilli aucun camp au lendemain du séisme, une évolution urbaine est-elle alors en cours dans cette commune ? Des chercheurs urbanistes font le constat qu'après des périodes de crise, notamment suite au séisme de 2010, les camps participent aux dynamiques urbaines (Labattut et Déprz, 2011). Si l'établissement de ces camps dans les périphéries semble temporaire et participe de la gestion conjoncturelle de crise, cela a inévitablement entrainé un autre phénomène inscrit sur le temps long : l'appropriation permanente des terrains par les anciens sinistrés.

9.3- L'appropriation du sol : des actions concrètes

Au chapitre précédent, nous avons déjà traité de la production du foncier urbain, on avait surtout étudié l'aspect informel de ce processus. Dans ce sous-chapitre, nous mettons l'emphase sur les actions concrètes des habitants dans le but de s'approprier le sol en le transformant en sol urbain. Dans cette perspective, divers mécanismes ont été identifiés dans les périphéries récentes de Port-au-Prince. Le défrichement, l'aplanissement, le lotissement de fait et l'auto-construction sont, entre autres, les moyens employés par les (futurs) habitants pour accéder au sol dans ces périphéries.

9.3.1- Comment ce sol approprié est-il devenu urbain ?

L'émergence du sol urbain est, dans la majorité des cas, étudiée sous l'angle de l'artificialisation. Ce phénomène consiste à transformer un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics…) (Ministère de transition écologique, 2021).

9.3.2- Par les formes de construction et les infrastructures urbaines

Les formes de construction et les infrastructures urbaines jouent un rôle fondamental dans la transformation urbaine. Les formes de construction peuvent renvoyer au paysage urbain. En effet, le paysage urbain se raccrocherait aux représentations de l'urbain impliquant le regard, c'est-à-dire aux vues des villes (Pousain, 2000). La forme architecturale des périphéries récentes de Port-au-Prince et les formes de construction observées témoignent d'une

urbanisation à Canaan, Boko et Fermathe. L'alignement et l'embellissement sont des éléments essentiels de l'architecture urbaine. Or, ces espaces urbains en étude, ayant été créés sans pan directif et en dehors de normes urbanistiques, ne présentent pas un bâti aligné selon le code national des bâtiments.

9.2.3- Par la perception endogène et exogène

9.2.3. 1- Le mode de vie des habitants

Un autre aspect permettant de voir la transformation de ces sols (naturels, agricoles, forestiers) appropriés en sols urbains est la question de la représentation des populations habitantes et des acteurs extérieurs à ces habitats. Le mode de vie adopté par les habitants et leurs discours ne laissent aucun doute sur le fait que, selon eux, ils habitent dans des milieux urbains. Quand nous analysons les discours des habitants des différentes communes constituant notre terrain d'étude, nous remarquons une récurrence soulignant une certaine proximité de ces espaces périphériques au centre-ville de Port-au-Prince. Ils se considèrent comme étant des habitants de la capitale. Car, en grande partie, les activités qui se pratiquent dans leurs quartiers respectifs se font à l'aune de ce qui se fait là-bas. Ce qu'ils consomment, soulignent-ils, vient, essentiellement ou en partie de Port-au-Prince ; des villes de province ou de République Dominicaine. La formation scolaire et surtout celle professionnelle et universitaire de nos jeunes sont assurés par des écoles professionnelles et des universités de Port-au-Prince. Car les écoles existant dans ces nouveaux quartiers ne répondent pas tout à fait aux attentes des parents. D'autant qu'il manque des écoles professionnelles et des centres de formation universitaire.

A bien comprendre la relation existante entre le centre-ville et ces périphéries récentes de Port-au-Prince, nous comprenons qu'il s'agit ici de deux espaces en interrelation. Le centre-ville joue le rôle de fournisseur et les périphéries celui de consommateur. Et plus encore, par le fait que les jeunes apprenants professionnels et universitaires soient obligés de rendre au centre pour accéder à la formation montre une certaine dépendance par rapport au centre-ville. Cette situation interpelle la question de relation entre ces périphéries et le centre-ville de Port-au-Prince. D'où une notion chère à la sociologie urbaine : proximité spatiale et distance sociale (Grafmeyer, 2011). Par-là, l'auteur explique la situation de deux catégories sociales habitant l'une proche de l'autre, mais qui paradoxalement très éloignée par rapport à leur différenciation sociale. Ainsi, par effet de comparaison, nous pourrions parler de « distance spatiale et proximité fonctionnelle » entre le centre-ville de Port-au-Prince et ses périphéries. En d'autres termes, l'on peut considérer que, spatialement, le centre-ville de Port-au-Prince est assez

éloigné de ses périphéries : Dans la commune de la Croix-des-Bouquets et son secteur de Canaan est séparé de Port-au-Prince par la commune de Cité-Soleil ; entre le secteur de Boko à Gressier et Port-au-Prince se trouve la commune de Carrefour tandis qu'il faut traverser la commune de Pétion ville pour se rendre de Port-au-Prince à Fermathe qui fait partie de Kenscoff. Cependant, le fonctionnement de ces différentes périphéries demeure étroitement lié au centre-ville de Port-au-Prince.

9.2.3.2- Les discours et actions des acteurs exogènes

Autre que les habitants vivant dans ces différentes périphéries étudiées, un certain nombre d'acteurs extérieurs à ces périphéries influent sur l'opinion publique à travers leurs discours et leurs actions pour que cette opinion accepte Canaan, Boko et Fermathe comme étant des espaces urbains à part entière. Il s'agit d'autorités publiques, d'Organisations non gouvernementales, de médias.

Pour les autorités publiques il s'agit surtout de la Direction Générale des Impôts (DGI) et des Mairies des communes étudiées. L'action de la DGI montre l'effectivité des transformations urbaines dans ces périphéries via la fixation et l'application de taxes sur le foncier, les sols ruraux et urbains n'étant pas imposés du même montant, ce dernier étant plus élevé pour les sols considérés urbains.

La loi haïtienne reconnait aux mairies la responsabilité de gérer le domaine privé de l'Etat dans sa juridiction. C'est à elles aussi que revient le droit d'accorder des permis de construire, que ce soit sur des propriétés privatives ou sur celles de l'Etat. Néanmoins, il existe une procédure à suivre pour que ce permis soit délivré. Les mairies ont été très sollicitées pour l'obtention de permis de construire dans les périphéries que nous avons étudiées. Ces demandes sont très fortes dans le secteur de Canaan auprès de la mairie de la Croix-des-Bouquets. La raison est pour les potentiels propriétaires/habitants de Canaan l'absence totale de documents montrant leur appropriation du sol et de la construction occupés (ni plan d'arpentage, ni titre de propriété, même pas une facture d'eau ou d'électricité). Ils ont ainsi réussi à obtenir de la Mairie des autorisations de construire. Dans l'esprit de beaucoup d'habitant de Canaan, ce document délivré par la Mairie de la Croix-des-Bouquets équivaut à un titre de propriété.

Les médias ont un pouvoir très puissant en Haïti dans la production des phénomènes qu'ils soient sociétaux, politiques, économiques. Par leurs discours, ils contribuent à donner du sens à ces évènements. Les médias ont ainsi joué un rôle non négligeable dans la multiplication des espaces urbains en Haïti.

Au lendemain des catastrophes naturelles, les médias interviennent à deux moments clé dans la production des espaces urbains. Le premier concerne les lendemains immédiats de la catastrophe où les médias jouent un rôle d'information auprès des populations, à savoir les mesures prises par les autorités politiques, les lieux pour le relogement des sinistrés. Les médias en informant les populations victimes sur la disponibilité de terrains d'abris, oriente et encourage en creux ces dernières et beaucoup d'autres à l'occuper de manière permanente. A Port-au-Prince et ses périphéries, les terrains vacants occupés sont dans la majeure partie des cas transformés en espaces urbains pérennes. Les médias interviennent dans un deuxième moment pour, en quelque sorte, légitimer les habitats urbains ainsi créés. De 2010 à 2020, un nombre important de journaux, notamment le grand quotidien Le Nouvelliste, ont publié plusieurs articles au sujet de Canaan et de Boko considérés comme espaces urbains de facto.

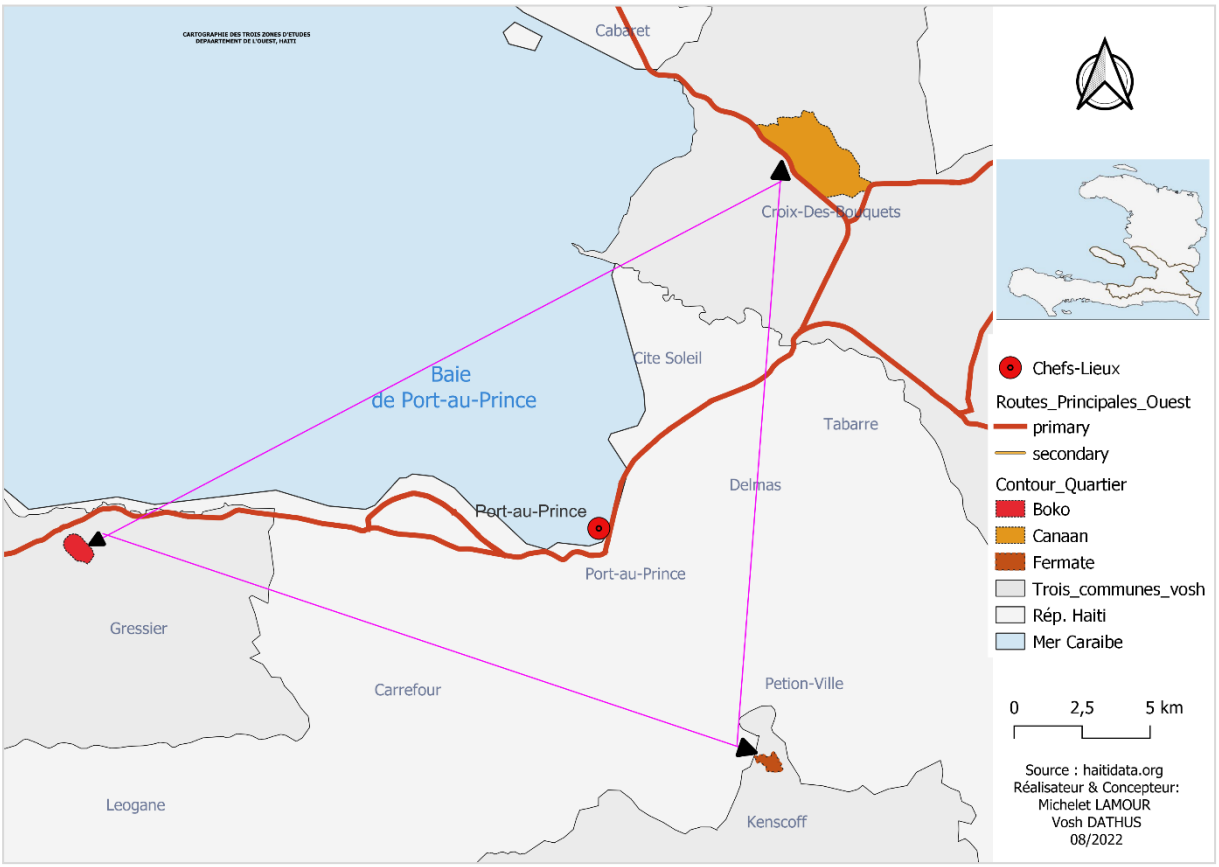
Enfin, les discours des acteurs internationaux jouent un rôle indispensable dans la légitimation des nouveaux espaces périphériques comme étant urbains. En effet, les bailleurs de fonds étrangers, les institutions internationales , les responsables d'ONG etc. ont émis des discours ayant contribué à légitimer sous un angle urbanistique les quartiers créés et/ou densifiés au lendemain du séisme du 12 janvier. Par exemple, dans son discours lors de l'inauguration du tronçon de la route de Canaan reliant la Route nationale 1 à la nationale 3), Bernard Lami, chef de mission par intérim de l'OIM en Haïti, a affirmé que cette route permet l'intégration des communautés affectées par les déplacements à l'environnement urbain et social. Il parlait, en clair, de l'intégration des habitants de Canaan à un environnement urbain social.

9.4.3- Le lotissement informel à Canaan, Boko et Fermathe

9.2.3.1- La production du foncier urbain dans ces périphéries

«*Le lotissement, outil producteur de foncier urbain périphérique*» est le titre d'une communication présentée par Jérôme Chenal autour des périphéries urbaines des « villes du Sud », en 2015. Se démarquant de la thèse portant la question de l'endiguement de l'étalement urbain, l'auteur émet son point de vue sur le rôle du foncier dans l'extension horizontale de la ville. Sauf que le lotissement dont il parle envisage la prise en compte et l'implication de différents acteurs. Les types de production foncière qui vont être observés dans les périphéries de Port-au-Prince au lendemain du tremblement de 2010 seront, en quelque sorte, écartés de la perspective de Chenal. Ils seront, de préférence, adaptés au contexte Port-au-Princien post-catastrophe car typiques de ce qui est généralement observé dans les autres villes en développement en situation de crise post-catastrophe.

Carte 8 : Trois périphéries aux productions foncières urbaines identiques ?



9.2.3.1- La production du foncier urbain dans ces périphéries

9.2.3.1.1- Le cas de Canaan et de Gressier

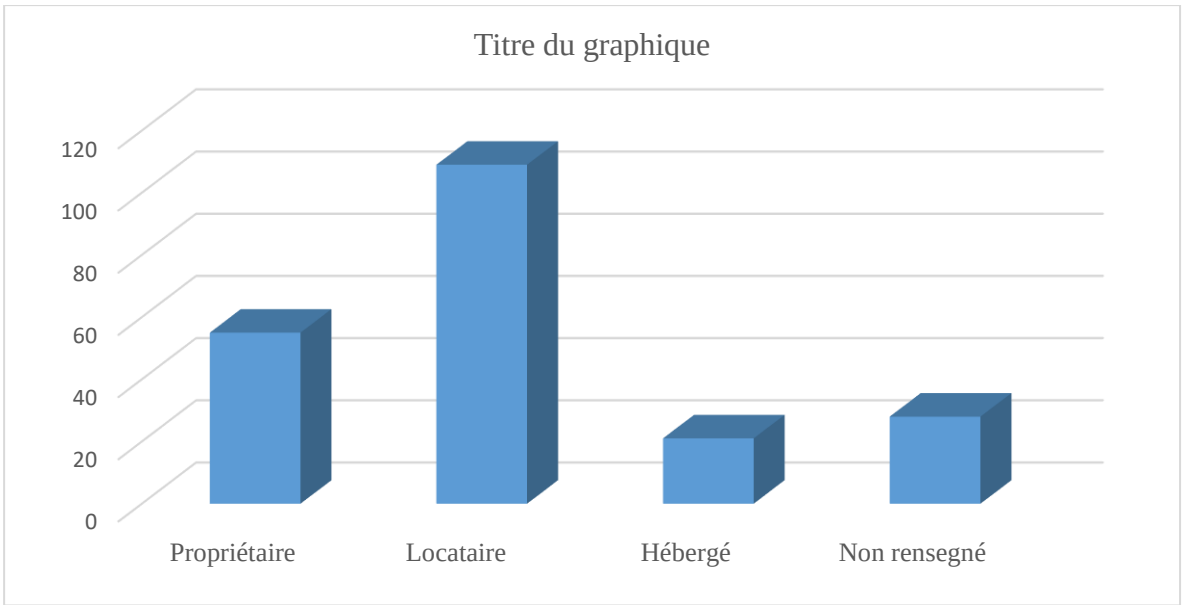
Avant le séisme de 2010

Comme nous l'avons déjà expliqué dans le premier chapitre, Canaan était un espace où le bâti était quasi inexistant. Comme le mentionnent Calomont et Mérat (Op. Cit.), Canaan était une vaste étendue aride et sans vie. Sinon, les rares activités identifiées à Canaan avant le tremblement de terre du 12 janvier 2010 ont permis de l'appréhender comme dans une sorte de trilogie : d'abord un lieu de crime, connue comme l'un des endroits où les Duvalier, père et fils, faisaient exécuter leurs opposants politiques ; ensuite une décharge informelle à côté de celle de Truitier à Carrefour et enfin un lieu de recueillement où des groupes de prière organisaient des journées de jeûne dans les hauteurs de la Chaine des Matheux . Ces activités dissimulées ou ponctuelles n'avaient pas été à la source d'une transformation urbaine du secteur faisant partie du domaine privé de l'Etat. Cette propriété a été concédée à la famille Brun, dont le dernier représentant Habi Brun. Sous le gouvernement de Jean Claude Duvalier, notamment

en 1976, cette propriété a fait objet d'une déclaration d'utilité publique dans le but d'un développement d'une zone touristique. Mais ce projet ne s'est pas concrétisé. En matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, la législation haïtienne prévoit que l'ancien propriétaire, même indemnisé, peut reprendre son bien si le projet objet de l'expropriation n'a pas vu le jour après une période de cinq ans. Ainsi, la tenure foncière réelle de Canaan au moment du tremblement de terre du 12 janvier 2010 nous semble bien être celle d'une propriété étatique.

Le cas de Boko dans la commune de Gressier est analysé à deux niveaux : d'une part la construction du Village de la Fondation Luthérienne Mondiale (FLM) et l'extension et la densification des bâtis conséquences du Village FLM d'autre part. En effet, le cas de Boko marque une certaine différence avec de celui de Canaan en matière de dynamique urbaine et de production du sol urbain. Avant le séisme du 12 janvier 2010, le secteur de Boko n'était pas une zone totalement déserte avec un processus de construction déjà débutant. Cette affirmation est confirmée par les images satellites (photo 7 ; p. 176). Cependant, la butte qui allait accueillir le village de la Fondation était vacant de toute construction à caractère urbain avec des activités essentiellement agricoles. Et en termes de tenure foncière, le terrain qui allait recevoir le village constituait une propriété relevant du domaine privé de l'Etat. Nous avons déjà expliqué depuis le chapitre 7 comment la Fondation Luthérienne Mondiale a accédé à ce terrain pour la matérialisation de son projet de construction.

Figure 17 : Statut foncier des habitants avant leur installation dans les périphéries



Source : Auteur, aout 2022

9.2.3.1.2- L'auto production du foncier à Canaan et à Boko après le séisme de 2010

L'installation des camps dans les zones périphériques de Port-au-Prince a joué un très grand rôle dans la fabrication du sol urbain à Canaan et à Boko. Les camps se sont installés avec une grande rapidité, car en l'espace de quelques semaines, plus de 100 000 personnes sont venues s'établir autour de Corail dans l'espoir de recevoir de l'aide, d'obtenir une terre ou de trouver du travail (Labattut et Deprez, Op. Cit.). Installées dans les camps, ces personnes en profitent pour marquer de leur empreinte le territoire et s'organisent pour s'auto lotir des parcelles de terrain. Dans leur rapport, les auteurs ont mentionné les mécanismes mis en place par les habitants des camps pour s'approprier les terrains : les habitants, dans leurs abris de fortune, ont délimité des parcelles et ne veulent pas en bouger (Ibid.). Pour délimiter leur terrain, les habitants des camps ont employé divers mécanismes : d'une part, des opérations pour borner leurs terrains avec plantation de haies des quatre côtés de leurs abris provisoires, empilement des pierres ou creusement des fondations autour des parcelles définies par les habitants eux-mêmes ; d'autre part, par la construction de maisons par des matériaux intermédiaires comme la tôle de bois (2x4)[149], des briques etc.

[149] Il s'agit d'un bois préparé par les professionnels en ébénisterie. Il peut mesurer jusqu'à 16 pieds de longueur, 2 pouces d'épaisseur et 4 pouces de large.

Photo 16 : Des logements construits sur des terrains auto-lotis à Canaan



Cliché : J. MLIAN, avril 2017

La production du foncier urbain à Gressier s'inscrit dans une double perspective : d'une part, par l'auto-lotissement et, d'autre part, par les initiatives de certaines ONG construisant des villages neufs. En effet, comme la Commune de la Croix-des-Bouquets, Gressier a également accueilli des camps de sinistrés. Avec ces camps, se reproduisent les mêmes pratiques de production foncière observés à Canaan. Les habitants des camps se sont convertis en lotisseurs et ont délimité leurs parcelles. Les nouveaux propriétaires mettent en place des stratégies afin d'en sécuriser la tenure. Cette forme de production foncière assure une double transition à l'endroit de l'occupant. Il passé du statut de locataire à celui de propriétaire, cas de la majorité de nos enquêtés, et passe d'une temporalité d'urgence à celle du temps long.

L'autre modalité de production du foncier urbain observée à Gressier est plutôt institutionnelle. Car, comme nous l'avons souligné, plusieurs ONG sont intervenues dans la Commune de Gressier et ont construit des villages dans la perspective du relogement des victimes du cataclysme de 2010. Gressier est l'une des communes ayant reçu un nombre considérable de projets de logements sociaux au lendemain de 2010. D'abord le projet de logement conduit par l'Institut de technologique et animation (ITECA), dans la troisième section communale « Petit Boucan». Ce projet visait la construction de mille sept cent logements, les clefs de cent d'entre

eux ont été remises à des familles le 25 janvier 2012 (AlterPresse, 2012) sous forme de projet pilote. Un autre projet de construction de logements a eu lieu dans la même section communale. Il s'agit, cette fois, d'un projet de 400 unités, financé par les fonds de « *Développement et Paix* » et « *l'Agence Canadienne de Développement Internationale (ACDI*), à hauteur de 6.5 millions de dollars.

Photo 17: Des logements construits sur des terrains auto-lotis à Boko



Cliché : J. MILIAN, avril 2017

Parmi ces différents projets de construction dont la Commune de Gressier a bénéficié, nous avons étudié celui réalisé par la Fédération Luthérienne Mondiale dans la localité de Boko, localisé dans la deuxième section communale. Il s'agit de créer une petite communauté organisée accueillant plus de 150 ménages (Le Nouvelliste, 2013). La superficie du terrain mis à la disposition du projet est de 14 000 mètres carrés (Laurince et Ceccaldi, 2013)[150]. Le choix de ce terrain a été guidé par la mairie car ayant une bonne connaissance de la zone, et il a été accordé par l'Etat haïtien via la Direction Générale des Impôts. Une fois le terrain identifié, les démarches ont été entreprises par la Fondation auprès de la DGI pour sa cession. La Direction du Domaine de la DGI déléguée et son équipe d'enquête se sont rendus sur les lieux pour vérifier l'existence du terrain désigné. Ensuite, sous le rapport des enquêteurs, le Direction du

[150] Ces informations sont apportées par Jonas Laurince et Marie-Lætitia Ceccaldi, dans un texte publié le 20 février 2013, par la MINUSTAH, au sujet de la construction des 150 logements construits a Gressier.

Domaine a délégué un arpenteur public pour délimiter le terrain en question. Le procès-verbal de l'arpentage rédigé a été enregistré au niveau de la Direction d'enregistrement. Cette procédure achevée, la Fondation Luthérienne a été autorisée à lancer les travaux pour la construction des logements.

Photo 18 : Vue aérienne des logements du village Model



Marie Laetitia Ceccaldi – UN/MINUSTAH, février 2013.

Les travaux ont duré deux ans, de mars 2011 à février 2013. Ils ont bénéficié du soutien du gouvernement haïtien et de la MINUSTAH pour la viabilisation du terrain et pour le tracé de la route secondaire reliant le village à la nationale 2. *Pendant sept mois, le contingent de génie militaire coréen de la MINUSTAH (ROKENGCOY) a participé à la préparation et à la construction du village. Les Casques bleus, qui ont quitté Haïti à la fin 2012, ont construit la route d'accès qui serpente jusqu'au village, et préparé le terrain d'une superficie de 14.000 mètres carrés. La MINUSTAH a soutenu ce projet par le biais de la Cellule de Projet de la Mission (MPC) en coordonnant l'action des militaires* (Laurince et Ceccaldi, 2013). D'autres institutions internationales telles que l'Eglise évangélique luthérienne d'Amérique (ELCA), l'Eglise de Suède et le PWRPF ont été des partenaires de la FLM (Verné, 2013). Le coût total de ce projet est évalué à 5,5 millions de dollars principalement financé par la Fondation Luthérienne Mondiale. Chaque logement occupe une surface de 37 mètres carrés, composée de

deux chambres à coucher, d'une salle commune, d'une terrasse, de toilette et d'une cuisine intérieure, avec un panneau solaire pour l'électricité et une citerne de 30 000 gallons pour l'eau. Le village est équipé d'un centre communautaire, d'une bibliothèque et d'une salle multimédia et d'une petite place collective. Deux rues d'environ 7 mètres de large permettent la circulation interne : l'une allant du sud au nord continuum de la route principale menant au Village et la seconde orientée est-ouest.

Photo 19 : Unité de logement dans le village model à Boko



Cliché : Vosh DATHUS, janvier 2018

Une fois la construction des logements terminée, les différents acteurs impliqués dans la création de ce village ont défini un ensemble de critères à partir desquels les logements allaient être alloués à des familles. Un responsable du Syndic du Village nous a fourni les trois critères retenus : être domicilié dans la Commune de Gressier avant le séisme, prouver la destruction de son logement par la catastrophe et être ou avoir été logé dans un abri provisoire au moment de l'enquête, et enfin être en mesure de verser le forfait exigé de 1000 dollars américains (équivalant 41 911 gourdes pour la période). Cette somme représentait une contribution de 10% du montant total de chaque unité de logement. Ce qui, selon le représentant de l'organisation, Perolof Lundkvist, «représente à peu près 10% de la construction d'une maison puisqu'elles

coûtent chacune 14.000 dollars US[151]». Par un contrat signé entre chaque bénéficiaire et la Fondation Luthérienne Mondiale, il était formellement interdit aux usagers de vendre, louer (en parie ou en totalité), ou modifier l'unité de logement attribuée.

La construction de ce village sur les contreforts de la deuxième section communale de Gressier, à Boko, a eu un impact favorable sur la densification du bâti dans l'environnement immédiat de la zone. Les images satellites de 2010 et 2020 viennent confirmer cet aspect. Les familles qui ne pouvaient accéder aux logements du village se sont installées dans les contrées les plus proches.

9.2.3.1.3- Des modifications dans les logements de FLM

Contrairement à ce qui était convenu entre les bénéficiaires et l'ONG, les nouveaux propriétaires se sont lancés dans des actions prohibées par le contrat.

9.2.3.1.3.1- Ventes des logements à FLM

En 2013, selon les informations que nous avons recueillies sur place, un bénéficiaire a vendu son logement à un tierce pour la somme de 2 500 USD. Entre les années 2018-2020, le prix des logements a considérablement augmenté. Pour faire l'acquisition d'un logement au village, le prix varie en fonction des travaux réalisés en son sein au sein ou sur les clôtures. Les prix ont ainsi grimpé à 12 000 voire 15 000 USD. Parallèlement, l'on souligne des pratiques liées à la location aussi. Les prix des locations varient de 50 000 à 75 000 gourdes. La Fédération Luthérienne Mondiale étant informée de ces transactions, et a fait des interventions pour essayer de rappeler les clauses du contrat. Mais, elle était impuissante pour empêcher ces transactions, car elle ne pouvait prendre des sanctions conte les bénéficiaires à ce sujet.

9.2.3.1.3.2- Des travaux modifiant les propriétés

Malgré les interdictions imposées par FLM de transformer la configuration des logements, notamment sur la façade extérieure, les familles ont introduit beaucoup de changements. Ces transformations se produisent à trois niveaux : d'abord en peignant les façades selon des choix

[151] Les sources sont divergentes au sujet du montant du forfait que chaque bénéficiaire devait verser pour avoir accès au logement. Perolof Lundkvist in Laurince et Ceccaldi parle de USD 1 000. Tandis que l'un des responsable du syndique gérant le village affirmé que le montant que chaque bénéficiaire à versé était USD 1 030. Le Nouvlliste parle d'un montant de 41 911.

individuels, ensuite, l'agrandissement de certaines unités soit par une extension verticale ou en juxtaposant des chambres à la structure déjà existante et enfin par le fait de clôturer les propriétés. Ces transformations produites répondent à des besoins liés, soit à l'esthétique ou à l'économie. Les opérations d'agrandissement permettent à certaines familles de disposer de plus d'espace à vibre mais aussi la possibilité de louer des chambres supplémentaires. La construction des clôtures répond au besoin de sécuriser son bien. La vente des maisons s'expliquent en général, par deux facteurs : d'une part, par le fait que les premiers bénéficiaires directs préfèrent déménager dans d'autres endroits dans la région ou qu'ils quittent le pays pour se s'établir à l'étranger.

L'interrogation centrale demeure le statut foncier réel quant aux habitants du Village Model ; qu'ils soient les bénéficiaires directs ou ceux qui s'y sont établi par achat secondaire. Le statut de propriété des habitants du Village FLM n'a pas évolué depuis mars 2013. Après l'enquête entreprise auprès des populations de la Communes de Gressier afin de trouver des familles qui répondent aux critères préalablement indiqués, les bénéficiaires sélectionnés ont reçu de la part des responsables de FLM un coupon qui les habilitait à aller verser le montant de 1 034 USD, à la Banque Nationale de Crédit. Munie du reçu bancaire, chaque famille est retournée auprès du bureau de FLM qui leur a accordé à la fois la clef du logement, un contrat d'usage et un document leur servant de titre de propriété. Mais ce n'était pas en réalité un titre de propriété, mais plutôt un document dont le bénéficiaire devait se munir pour se rendre chez le notaire désigné par la FLM afin d'assurer les suivis pour obtenir son titre de propriété définitif. Ces démarches, débutées depuis l'année 2013, n'ont jusqu'à maintenant pas abouti, et les habitants de Boko sont, après plus de neuf ans, toujours en attente de leurs titres de propriété.

Cette situation met à nu la fragilité des populations qui vivent au sein du Village FLM. Elles n'ont pas la moindre idée sur leur statut foncier réel. Les chefs de ménage du village FLM, sont-ils des locataires de la FLM ou de l'Etat haïtien? Doivent-ils se satisfaire d'être des bénéficiaires des logements sans que soit clarifié leur statut foncier ? Ce sont, entre autres, des questions que suggère la situation des populations du Village FLM. Entre temps, bon nombre de familles de bénéficiaires directs ont vendu leur logement à des familles nouvellement installées dans le village. Selon les estimations d'une personne interviewée, plus de la moitié de la population actuelle du village est constituée par des familles ayant acheté leur logement à de prix permettant aux bénéficiaires directs de faire des plus-values. Ainsi, la question du statut foncier se pose à nouveau mais différemment. Quel est le statut foncier de ces ménages ayant acheté leur propriété à des bénéficiaires qui n'ont pas eu eux-mêmes de titre de propriété ? Cette situation est complexe. Considérant l'hypothèse où les démarches enclenchées en 2013

aboutissent et que le notaire de la FLM veuille remettre les titres de propriété, il aurait surtout du mal à retrouver un grand nombre des anciens bénéficiaires.

9.2.3.1.4.- Le marché de Fermathe : un facteur-clé de la croissance urbaine et de la production du sol urbain à Fermathe ?

Le quartier de Fermathe dans la Commune de Kenscoff a préexisté au tremblement de terre. La naissance de ce quartier coïncide avec la création du marché en plein air apparu dans un contexte de compétition avec le marché de Kenscoff. Ce marché, créé au début des années 1980 sous le gouvernement de Jean-Claude Duvalier, n'était pas en cohérence avec les attentes des usagers. Les données recueillies sur place indiquent qu'il s'agissait au départ d'un marché artisanal destiné à l'exposition et à la vente des tableaux, des sculptures, bref des produits de culturels. La forme des mobiliers [152]étaient appropriés aux produits qui devaient y être exposés. Au fil du temps d'autres catégories d'usagers viennent fréquenter le marché, notamment des paysans venus écouler leurs produits agricoles surtout maraichers. Ce marché devenant de plus en plus important et attirant beaucoup un grand nombre d'acheteurs venus de tout le pays, les paysans-cultivateurs abandonnent progressivement le marché de Kenscoff pour s'y installer. Diverses autres raisons ont été évoquées par les usagers de l'ancien marché : son emplacement trop éloigné par rapport aux zones de provenance des acheteurs ; l'inadéquation entre les attentes et les services disponibles, les pratiques liées au fétichisme[153] etc. Ces raisons ont poussé bon nombre d'usagers à s'orienter vers d'autres marchés et d'autres places. Ainsi, le quartier de Fermathe est choisi de facto par les cultivateurs (trices) /marchands (des) qui s'installent graduellement en exposant leurs denrées des deux côtés de la route menant à Kenscoff. Ce marché prend de l'importance et s'impose comme un élément rythmant le quotidien des riverains et celui des commerçants. Ce marché est pourtant considéré comme informel par la mairie de Kenscoff, mais cette dernière fut contrainte, en 2005, de trouver un terrain pour le loger temporairement afin de décongestionner la route. Deux familles sont en conflit pour la propriété de ce terrain et le dossier est porté devant un tribunal.

La dynamique d'échange économique et les mobilités provoquées par le marché entrainent la valorisation du foncier, notamment des terrains à bâtir résidentiel. Du même coup, les riverains cherchent à se connecter aux réaux de services alimentant le centre-ville de Kenscoff. L'urbanisation à Fermathe n'a pas connu un rythme aussi rapide que celui de Canaan, mais son

[152] Il s'agit ici des tables, des étagères employées pour exposer les produits.

[153] L'usage des procédés magiques employés par les commerçants pour attire la clientèle.

marché joue un rôle moteur imprimant un développement soutenu du bâti et de productions de sols urbains.

Conclusion

Les postures des débats au sujet du formel et de l'informel, loin de nous permettre de conclure sur leur opposition, montrent une tendance à la complémentarité. D'autant que, dans les pays en développement, la part de la population vivant dans l'informel dépasse de loin celle du formel. Pour un pays comme Haïti, la proportion de l'informel est proche de 80%. En géographie ou en l'urbanisme, l'informel renvoie à des phénomènes liés à des formes d'habitats non règlementaires d'occupation des sol, contraires aux règles de construction ou aux normes de sécurité. Vu ses caractéristiques, l'informel est considéré comme un phénomène sinon à enrayer du moins à limiter, on parle alors du cercle vicieux de l'informel. Toutefois, notre recherche a proposé un cercle vertueux mettent en avant les bienfaits possibles de la ville informelle.

Ainsi, la production du foncier urbain dans les périphéries de Port-au-Prince, comme dans d'autres villes du pays, a été caractérisée par des mécanismes qualifiés d'informel. Les lendemains du séisme de 2010 n'a fait qu'exacerber ce phénomène dans la capitale est ses périphéries. Ainsi, la production du sol urbain à Canaan a été réalisé ex-nilo, résultant de lotissements sans arpenteurs et par l'auto construction, des services urbains de base auto satisfaits etc. L'habitat de Boko s'inscrit dans une double perspective : formelle et informelle. L'initiative de la Fondation Luthérienne Mondiale, créant un village dans les hauteurs du Morne à Chandelle, sur un terrain offert par la DGI relève du formel. Le volet de l'informel concerne, à la fois, le village FLM et les quartiers des environs. Le refus des autorités d'accorder un titre de propriété aux premiers bénéficiaires des logements, et la liberté prise par ces derniers avec les closes du contrat les liant à leurs logements, par la location et la vente à autrui, introduisent de facto des informalités foncières dans un quartier pourtant conçu pour être formel. Et enfin, aux alentours du village FLM, émergent aussi des habitats spontanés attirés par ce dernier et surtout par ces infrastructures comme la route goudronnée le reliant à la route nationale.

Dans le cas de Fermathe l'informel réside dans le refus de mairie de Kenscoff d'assumer le nouveau développement urbain insufflé par le dynamisme du marché. Pour qu'il y ait urbanisation, selon les responsables de cette mairie, il faut qu'il ait plan d'urbanisme. D'ailleurs, les responsables semblent se complaire dans une acceptation semi-rurale de la commune de Kenscoff, caractéristique d'un bourg.

En définitive, les éléments évoqués pour justifier cette question d'informalité sont les formes spontanées de l'habitat et de l'accès au foncier ainsi que les types de terrain occupés. Pourtant, les habitants vivant dans ces périphéries de Port-au-Prince, se trouvent dans une situation de précarité multidimensionnelle face aux manques de services urbains de base et de titres de propriété.

Chapitre 10 : De la gestion du foncier urbain et de l'obstacle au droit à la ville des habitants dans les périphéries récentes de Port-au-Prince.

Introduction.

La gestion du foncier en général et celui du foncier urbain en particulier pose un grand défi aux différents acteurs œuvrant dans ce domaine. Notre lecture de la littérature scientifique, technique, journalistique ou officiels montre qu'elle s'attache à deux éléments primordiaux en Haïti, le manque de maitrise du domaine foncier et les difficultés à administrer efficacement les droits fonciers. Cela vaut pour les terres rurales comme urbaines. Mais depuis que l'étalement urbain est devenu un phénomène marquant , la manière dont est administré le foncier dans les villes haïtiennes montre d'importantes lacunes. L'Etat haïtien peine à identifier ses biens fonciers à travers le territoire national, la majorité des habitants n'ont pas leur titres de propriété. Cela pose un défi dans la gestion du foncier urbain en montrant ses limites dans le traitement des conflits.

En parallèle de ces lacunes liées à la gestion du foncier urbain, les populations des périphéries de Port-au-Prince font face des difficultés d'accès aux infrastructure et aux services de base. Si ces derniers ne sont pas totalement inexistants, ils restent généralement insuffisants et avec des qualités médiocres. Une telle situation nous semble mettre en question le droit à la ville des habitants, même si ces derniers montrent une capacité à des développer leurs propres initiatives.

10.1.- Le foncier un domaine non maitrisé par l'Etat

Plusieurs facteurs ont tendance à montrer que l'Etat haïtien n'a pas la maitrise totale du foncier. Il règne dans ce domaine une absence de sécurisation, un problème de titre foncier sur des propriétés occupées depuis plusieurs décennies, une ignorance presque totale des biens du domaine privé de l'Etat, une lacune des plus criantes dans la gestion des conflits fonciers etc. Ces différents éléments caractéristiques de la non maitrise du foncier par l'Etat constitue un premier aspect du défi de la gestion du foncier urbain.

10.1.1- L'ignorance des biens du domaine privé de l'Etat

Une autre lacune pas des moindres relevés dans la gestion en Haïti est la sérieuse méconnaissance des biens du domaine privé de l'Etat sur le territoire haïtien. En fait, parlant des biens de l'Etat, l'on en distingue deux types : les biens du domaine public et ceux du domaine privé de l'Etat. Les biens du domaine public de l'Etat sont donc les chemins, routes, places publiques, rivages, rues, îles, îlots, marchés, canaux, fossés, murs, rivières, fleuves, monuments historiques, lacs, étangs, rivages, ports et rades ; les portes, murs, fossés, remparts

de places de guerre et forteresses, monuments et souvenirs historiques, toutes portions du territoire non susceptibles d'appropriation privée ni de prescription.

Les biens du domaine privé se composent notamment :

1. Des édifices et autres biens meubles ou immeubles affectés ou réservés au service du gouvernement et des différentes administrations publiques.
2. De tous les biens sans maître.
3. Des biens meubles ou immeubles qui reviennent à l'Etat à défaut d'héritiers au degré successible, de légataires institués ou d'époux survivants.
4. Des lais et relais de la mer.
5. Des parties du domaine public qui, par changement de destination, rentrent dans le domaine privé de l'Etat
6. Des biens de l'Etat constitués par acquisition, échange ou autrement.

Les biens du domaine privé de l'Etat sont imprescriptibles, mais l'Etat n'a pas une connaisse approfondie de ses propres biens, qu'il ne parvient pas à identifier et à localiser. De nombreuses questions se posent à propos de ces terres du domaine privé de l'État, qui sont celles dont l'État peut disposer ; et son extrême complexité (Banque Mondiale, Op. Cit.). Cette déficience est d'autant plus importante dans les milieux urbains, parce que pendant longtemps, les bourgs et les villes ont été négligés par la recherche au profit des espaces ruraux.

Les données collectées sur le terrain témoignent de cet état de fait. Les affirmations que nous avons relevées via nos entretiens auprès des directeurs des délégations[154] de la Croix-des-Bouquets, de Gressier et de Kenscoff montrent que ces dernières n'ont pas la connaissance de ces biens ni de leur localisation. A la question s'ils disposaient d'une cartographie des biens du domaine privé de l'Etat, le directeur de délégation de la Croix-des-Bouquets et son adjoint ont répondu que la DGI n'a aucune idée sur les terrains dont dispose l'Etat dans la commune. Aucun équipement et matériel n'est mis à leur disposition pour identifier ces terres publiques. Le directeur de la délégation de Gressier nous a confié que l'institution ne dispose pas plus d'une cartographie à proprement parler au sujet des terres du domaine privé de l'Etat dans cette commune. En se basant sur sa connaissance de la zone, il affirme qu'il y a beaucoup de terrains du domaine privé de l'Etat à Lassale, La Réserve, Bris Lassale, Morne à Chandelle, Roche à Bateau etc. Mais l'Etat central ne dispose pas une cartographie des biens du domaine privé de l'Etat au sein de la commune de Gressier, elle se devait de la transférer à la DGI locale, pour

[154] Nom donné aux Directions générales des impôts des communes autres que Port-au-Prince. La DGI centrale étant localisée dans la capitale.

éviter la confusion dans ce domaine. Le directeur de la délégation de Kenscoff, comme celui de la Croix-de-Bouquets, n'était pas en mesure de nous fournir les détails sur les terres du domaine privé de l'Etat.

Les éléments d'explication de cette lacune sur la connaissance et l'identification des terres du domaine privé de l'Etat haïtien peuvent être multiples. Elles sont apportées par un document de la banque mondiale publié en 2017. D'abord, l'on évoque la multiplicité des textes applicables. Une telle situation crée une incohérence et une difficulté à savoir ce que chaque nouveau texte abroge ou modifie de la situation juridique antérieure en lien avec ces terres de l'Etat. Ensuite, beaucoup de distributions foncières ont été effectuées dans le passé, par des chefs d'Etat et des hauts fonctionnaires sans que des opérations d'arpentage aient eu lieu sur le terrain et sans que des titres de propriété n'aient été établis, reconnaissant lesdits droits fonciers qui résultent d'actions qui auraient dû faire l'objet d'un vote préalable du Parlement (Ibid.). Et enfin, des changements d'affectation des terres affermées, de parcelles agricoles en parcelles loties par exemple, sans régularisation et qui ont bâti dans les nouveaux quartiers (Ibid.).

Tableau 13 : Information au sujet des biens fonciers de l'Etat

Nature domaniale ou foncière	Contenu	Caractères juridiques	Instruments de gestion	Acteur(s) concerné(s)
Domaine public	- Domaine public naturel et domaine public artificiel (biens énumérés par la loi ou classés).	- Incessibilité. - Imprescriptibilité. - Insaisissabilité.	- Concession et autorisations provisoires d'occuper.	- État et/ou circonscriptions administratives (département, sous-préfecture, circonscription urbaine).
Domaine privé de l'État	- Terrains objet d'un titre de propriété au nom de l'État. - Terrains n'étant ni n'ayant jamais été ni occupés ni revendiqués (ex-terrains vacants et sans maître), après bornage et enregistrement au nom de l'État. - Terrains dont le possesseur ne peut prouver ses droits après une procédure précise et bornage et enregistrement au nom de l'État.	- Gestion comme un propriétaire privé (cessions, donations, locations dont fermage). - Et procédures domaniales spécifiques (inventoriées pages suivantes).	- Cessions et donations. - Locations et fermages. - Modalités d'attribution spéciales : ex. bien de famille.	- Administration des domaines et cadastre (gestion plus ou moins déconcentrée selon actes ou procédures). - Dans certains cas, administration par les communes ou sections communales.
Domaine public des communes	- Possible en théorie mais aucune application prévue.	- Régime théorique classique.		- Autorités communales.
Domaine privé des communes	- Terrains appropriés au nom de celles-ci.	- Gestion selon les règles applicables à la propriété privée.		- Autorités communales.
Domaine privé des sections communales	- Terrains appropriés au nom de celles-ci.	- Gestion selon les règles applicables à la propriété privée.		- Autorités de la section communale.
Propriété privée des personnes privées	- Terrains objets d'un titre de propriété.	- Droits de disposition : cession, donation, location, etc.	- Registre foncier et inscriptions.	- Propriétaires. - Conservation foncière du district de la DGI. - Bureau d'enregistrement de la DGI communale. - Notaires. - Arpenteurs. - Tribunal civil.

10.1.2.- Gestion des conflits fonciers : un impensé des textes de lois en Haïti

Les villes haïtiennes font face de manière récurrente à des conflits fonciers. Ces conflits montrent l'importance et la valeur croissantes du sol urbain et leur exacerbation face une très

forte demande. Les villes de Gonaïves et de Saint-Marc du département de l'Artibonite ; les villes de Port-au-Prince et ses communes périphériques (Tabarre, Kenscoff, Carrefour, Gressier, Croix-des-Bouquets entre autres) du département de l'Ouest connaissent ce phénomène de conflits. Leur gestion montre une faiblesse de la législation et de la justice haïtiennes en ce domaine. Certains travaux affirment que les tribunaux de paix sont compétents en première instance pour examiner les litiges fonciers dans leurs dimensions pétitoire et possessoire (OFPRA, 2017). Les tribunaux de Gonaïves et de Saint-Marc sont chacun dotés d'une « section terrienne » dont la mission est de connaitre les contestations ayant pour objet la terre, et ce, selon un décret pris le 30 juillet 1986. Pourtant, il existe un problème dans les jugements émis par ces tribunaux car, selon le bâtonnier de l'ordre des avocats des Gonaives, les jugements de ces sections terriennes sont faits par défaut, en l'absence des occupants et par des juges incompétents en la matière (Ibid.). De plus, selon une autre source, il n'existe pas de procédure pour gérer les conflits ou les réclamations (Banque Mondiale, 2017). Une telle situation montre que le processus du règlement de ces conflits est souvent long, opaque et parsemé de corruption et d'incertitude. Ainsi, les processus d'arbitrage foncier demeurent opaques, longs et sont très différents d'une commune à l'autre, les actions en justice prennent en moyenne cinq ans avant d'aboutir (OEA, 2010, cité par Banque Mondial, Ibid.). La lacune qui règne dans la législation haïtienne en matière de gestion de conflit foncier laisse la possibilité à chaque juridiction de traiter ces questions comme bon lui semble. C'est pourquoi, d'ailleurs, quand il y a des malentendus en ce domaine et que les décisions rendues par un tribunal ne satisfait pas une partie, elle forme un recours à des instances judiciaires supérieures (tribunal de première instance, cour de cassation). Par ailleurs, comme nous l'avons souligné au chapitre 7, certains s'estimant victimes des injustices liées au foncier ou insatisfaites des décisions de justices, cherchent d'autres alternatives. Elles s'en remettent fort souvent aux «juges d'en dehors[155]» pour leur rendre justice contre leur adversaire.

10.1.2.1.- Le problème des titres de propriété

Il y a un autre aspect qui éclaire sur la maitrise très partielle de la question foncière par l'Etat haïtien : il s'agit du titre de propriété. En effet, s'il faut croit l'affirmation de l'ancien Ministre de la Justice et de la Sécurité Publique, M. Camille Edouard Junior, lors d'un forum national sur la sécurité foncière en décembre 2016 à Pétion-Ville : « Moins de 5% des terres sont officiellement comptabilisées dans les registres des terres publiques. La plupart des terres

[155] L'expression *juge d'en dehors* est souvent utilisée par les haïtiens pour désigner bocor, hougan, prêtre du vodou.

sont transmises oralement d'une génération à l'autre, et la plus grande partie des transactions et mutations foncières demeurent dans l'informalité » (OFPRA, Op. Cit.). Même si la plupart des ménages n'ont pas de documents attestant de leur propriété, il existe une combinaison de processus formels et informels qui – même s'ils sont complexes – permettent aux ménages d'hériter, de gérer, de louer ou de transférer du foncier d'une manière sécurisée (Tarter et al. 2016)[156].

Même si les autorités publiques et d'autres acteurs confirment la cohabitation du formel et de l'informel dans la gestion du foncier urbain, et même si les plus hautes autorités sont conscientes de la prédominance des occupations sans titre de propriété, cela n'est pas une garantie de protection pour les occupants. Car ces derniers vivent dans une incertitude de plus en plus croissante de déguerpissement. Et de fait, ils sont exposés à deux types de risque : d'une part, ils peuvent effectivement être victimes d'éviction par d'éventuels et prétendus vrais propriétaires brandissant des actes notariés avec plans d'arpentage de toute pièce ; d'autre part, si l'Etat vient à déclarer la zone d'utilité publique, ils seront lésés dans la mesure où les

[156] un effort pour documenter l'utilisation des terres et les modèles de propriété dans Port-au-Prince

Dans le cadre des efforts déployés pour mettre en œuvre le Plan Foncier de Base en Haïti et recueillir des informations précises et à jour sur la propriété et l'utilisation des terres, un projet pilote a été mis en place en 2013 sur une partie du quartier de Bas Peu-de-Chose – un quartier qui s'est développé en dehors des limites de la ville coloniale de Port-au-Prince à la fin du 19ème siècle. Ce projet pilote prévoyait une enquête sur 997 parcelles, avec 798 parcelles couvrant 26 hectares. L'analyse, à partir des informations recueillies dans la zone pilote, suggère que 41% du parcellaire sont constitués par des parcelles ayant une superficie comprise entre 100 et 250 mètres carrés. La plupart des parcelles (82 % - soit 73 % de la superficie) sont contrôlées par de propriétaires privés. Le domaine de l'État représente 8% des parcelles et 23% de la superficie, et il est caractérisé par une forte concentration de grandes parcelles : 22% de parcelles appartenant à l'État occupent 89% de l'espace. 48% des parcelles sont en usage strictement résidentiel, 41% à usage commercial ou occupées par des services publics ou est à usage mixte, terres privées et terres du domaine confondues. Les propriétaires privés absents sont nombreux (29 %). Même si les terres appartenant à des privés sont achetées (36 %), ou bien en indivision (31 %), les titres de propriété ont été collectés pour seulement 31% d'entre eux; 77% de ces documents sont des actes notariés. En outre, moins de 1% des parcelles et de la superficie dans la zone pilote sont en conflit. En général, les résultats du projet pilote suggèrent que les principaux défis observés dans le quartier du Bas Peu-de-Chose en ce qui concerne l'utilisation abusive des terres découlent de l'absence presque complète de règles d'urbanisme et de mauvaise gestion des terres.

Source: Contribution de CIAT sur la base du rapport CIAT, 2017. Les Cahiers du foncier du CIAT. Le Plan Foncier de Base à Bas Peu-de-Chose. Les leçons apprises. Secrétariat Technique du Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire. No. 2, July, 2017

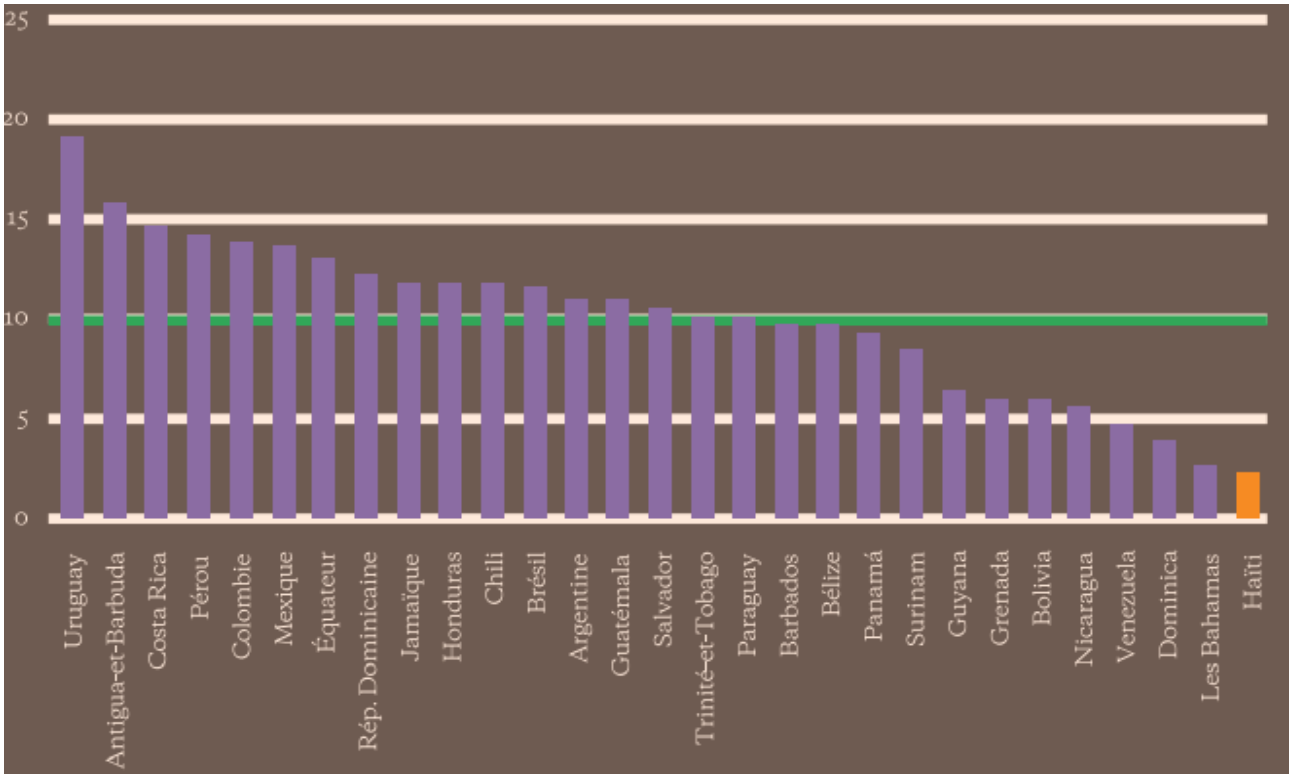
indemnités seraient accordées sous conditions de titres de propriété légaux. Bon nombre de cas de déguerpissements à Port-au-Prince illustrent ces cas. Si l'on considère un cas récent, celui de la déclaration d'utilité publique du centre-ville de Port-au-Prince en 2014, les familles affectées par cette mesure étaient invitées à déposer leurs titres de propriété aux fins d'indemnité. Seulement 10% des familles ont pu déposer leurs titres, et de ce nombre 5% d'entre elles ont effectivement été dédommagées. Ce chiffre indiquerait-il que 90% des parcelles occupées à Port-au-Prince serait sans titre de propriété légal ?

La propriété formelle ou légale concerne les élites citadines, formées au droit positif et soucieuse d'une transmission familiale et de l'accumulation des biens (OFPRA, Op. Cit.). Ainsi, si l'on veut aller plus loin dans cette analyse, l'on peut remarquer que même le peu de personne disposant des titres de propriété ne sont pas à l'abri. Car même les propriétaires fonciers formellement avérés voient, leur propriété remise en question. Les cas de la famille Rouzier et de Manuel John Perry entre autres (cf. chapitre 7) sont des cas illustrant ces évictions organisées de manière opaque. L'insécurité foncière ne concerne donc pas que les occupants ne disposant pas de titre de propriété.

10.1.3- Des contraintes liées à l'administration des droits fonciers

A côté des différentes lacunes déjà identifiées plus haut et montrant la non-maitrise du foncier urbain par l'Etat haïtien, il existe encore un ensemble de contraintes qui font obstacle aux autorités concernées dans l'administration du foncier urbain. Ces contraintes tiennent à la lenteur de l'enregistrement foncier et à l'absence du cadastre.

Figure 17 : La qualité de l'administration foncière en Haïti comparaison avec celle des pays de la Caraïbe



Source : Doing Business, 2017

10.1.4.- Les vertus attribuées aux politiques de la formalisation des droits fonciers

On attribue un ensemble de vertus à la formalisation et à la régularisation des droits fonciers dans les villes en développement. De l'avis des institutions internationales (Banque Mondiale, Banque Interaméricaine de Développement, Fond Monétaire International entre autres), ces deux processus (la formalisation et la régularisation des droits fonciers) sont considérés comme deux conditions sine qua non auxquelles les pays en développement doivent répondre afin de bénéficier des investissements étrangers. En d'autres termes, aucun investisseur étranger ne voudra mobiliser ses avoirs dans un pays dont la sécurité des droits fonciers n'est pas garantie. Dans les périodes post-crise, les ONG voulant intervenir dans la reconstruction ont eu du mal à réaliser leurs actions sur des terrains au statut foncier incertain. Car les terrains dont la tenure foncière n'est pas claire est une source potentielle de conflit et les ONG ne souhaitent pas être impliquées dans aucun conflit local. L'une des raisons pour laquelle les tenants de la formalisation et la régularisation des droits fonciers dans les villes

haïtiennes considère cette politique comme une priorité est sa capacité d'entrainement des investissements étrangers dans le pays.

10.2- La précarisation des habitants dans les périphéries de Port-au-Prince

Les quartiers de Canaan 2, Boko et Fermathe se densifient et s'étalent par l'apparition continuelle de nouvelles poches de constructions. Mais un ensemble de facteurs montre la précarité des populations qui vivent dans périphéries. Les types de construction, la tenure foncière et l'accès aux services de base sont parmi les éléments qui constituent cette précarité.

10.2.1.- La précarité liée à l'espace, type de construction

Les auteurs ayant travaillé sur la ville informelle (Rochefort, 2000 ; Clerc 2011, etc.) sont unanimes à reconnaitre que, dans les villes en développement, la majorité des habitants des quartiers dits informels vivent sur des terrains à risques. En effet, les familles à faibles revenus et n'ayant pas les moyens nécessaires pour acquérir des terrains dans des zones résidentielles, n'ont souvent d'autre choix que de s'installer dans des zones fragiles : certains littoraux, les marécages, les lits des cours d'eau, les terres arides, les flancs des montagnes, les carrières etc. Ces familles font alors à deux types de vulnérabilité. D'une part, elles sont exposées à des risques multiples et d'autre part leurs statuts fonciers sont généralement flous.

Photo 20 : des constructions dans une carrière de sable en exploitation



Cliché : Vosh DATHUS, septembre 2013

10.2.2.- La précarité liée à l'espace, type de construction

Nous basant sur les travaux de Fritz Pierre Joseph, nous avons démontré que les matériaux utilisés dans la construction des maisons (bois, tôle etc.) ont déjà été des facteurs de fragilité. En mettant le focus sur les types de construction rencontrés sur nos différents sites d'étude, nous observons que sur 213 personnes enquêtées, seuls 41,23 % déclarent leurs logement construit selon les normes anti sismiques. Mais les 52, 58% restants affirme qu'aucune norme n'a été respectée lors de la construction. Cela implique que la majorité des populations vivant dans les périphéries de Port-au-Prince ne sont pas à l'abri d'un éventuel désastre naturel dont un séisme.

Tableau 14 : Respect des normes parasismiques

Respect des norme de construction	Effectif	Fréquence
Oui	88	41.31%
Non	112	52.58%
Non renseigné	13	6.10%
total	**213**	100.00%

Enquete V. Dathus, aout 2018

10.2.3- Précarité liée à la tenure foncière

Dans son article, Corbert (2014) a comparé les deux camps: Corail et Canaan, a montré l'état de l'insécurité dans lequel vivaient les habitants de Canaan au regard de la propriété foncière. Elle montre que les ONG ont été dépassées par la question de la « zone d'utilité publique » à la légitimité juridique foncière floue (p. 100).

Tableau 14: Type de titres de propriété

titre de propriétaire	effectif	Fréquence
Acte notarié	47	22.07%
Autorisation de construire	26	12.21%
Procès-verbal d'arpentage	71	33.33%
Processus en cours	41	19.25%
Reçu de propriétaire	23	10.80%
Non renseigné	5	2.35%
Total	213	100%

Enquête V. Dathus, aout 2018.

Notre article publié en 2019 avec Bezunesh Tamru sur Canaan et Boko a démontré la précarité des habitants de Boko face à cette même question. Nous avons ainsi montré que l'ensemble des habitants du secteur connaît une situation d'insécurité foncière quant à son statut (Dathus et Tamru, 2019). Nos enquêtes par questionnaire réalisées en aout 2018 et nos entretiens réalisés sur la période allant de 2018 à 2020 ne montrent pas une quelconque évolution de la situation.

Sur l'ensemble de nos enquêtes par questionnaire, seulement 22, 07 % de nos répondants affirment disposer d'actes notariés équivalent à des titres de propriété et 33,33% du procès-verbal d'arpentage considéré comme titre de propriété dans les zones rurales. Cependant, la majorité des populations habitant les périphéries de Port-au-Prince se trouve dans une insécurité foncière. Selon le code rural haïtien de 1963, le procès-verbal d'arpentage est considéré comme titre de propriété légal. Mais, en ville c'est le code civil qui règle cette question. En ce sens, le titre de propriété légalement reconnu est l'acte notarié, régulièrement enregistré à la direction générale des impôts. Dans ce sens, le fait pour une partie des habitants des périphéries de Port-au-Prince de possède un procès-verbal d'arpentage n'est pas une garantie de sécurité foncière avec 19.25 % de notre échantillon attendant encore leur titre de propriété. Il s'agit surtout des habitants du village de la Fédération Luthérienne Mondiale en attente du processus de légalisation promis en 2013. A Canaan 12.21% n'ont d'autre document les reliant à leur propriété que le permis de construire octroyé par la mairie de la Croix-des-Bouquets lors de l'occupation des terrains et la construction des logements. En fait, la mairie de la Croix-des-Bouquets, dont dépend le secteur de Canaan2, ….délivre de nombreux permis de construire (Dathus et Tamru, Op. Cit.). Pourtant la loi du 29 mai 1963, dans son article 30 définit les conditions de délivrance d'un permis de construire comme suit : «Aucune construction nouvelle, aucune modification de construction existante ne pourront être entreprises sans une demande d'autorisation adressée à l'administration locale et transmise pour avis au service compétent de la direction générale des Travaux Publics. Cette demande sera accompagnée du plan d'arpentage de la propriété signée par le constructeur précisant la localisation de la construction projetée. En outre, le projet comportera en duplicata les dessins cotés tels que le plan, coupe, élévation et épure à une échelle d'au moins un centimètre par mètre » (CIAT et al., 2013 cité par Dathus et Tamur, Op. Cit). La commune de la Croix-des-Bouquets semble peu soucieuse de ces exigence en délivrant le précieux permis. 10.80 % de l'échantillon possède des reçus de propriétaires comme titre de propriété, la loi haïtienne appelle cette forme de transaction foncière : vente sous seing privé.

10.3- De la reconnaissance des droits fonciers des habitants dans les périphéries récentes de Port-au-Prince

L'analyse de la littérature scientifique disponible et celle des données empiriques collectées montre un déficit de sécurité foncière à Port-au-Prince et ses périphéries. Les documents consultés, quelle qu'en soit la nature (officielles, scientifiques, techniques etc.)

conduisent à la même conclusion . La question de l'insécurité foncière dans les villes des pays en développement est généralement vue comme étant tributaire de l'absence des titres fonciers. Une série d'étude conduite par Joseph Comby note que certains titulaires de titres fonciers sont également dans l'incertitude, notamment quand ces titres sont établis dans conditions peu claires. L'idée défendue ici est la nécessité de la reconnaissance des droits fonciers des populations à Port-au-Prince et dans ses périphéries, comme pour tous les habitants des villes du pays.

10.3.1. Au-delà de la formalisation et de légalisation des droits fonciers, la reconnaissance de ces droits

En effet, nous croyons essentiel d'établir la nuance entre la *formalisation ou la régularisation* des droits fonciers et la *reconnaissance des droits fonciers* dans les périphéries de Port-au-Prince. Parce que, dans le processus de la formalisation des droits fonciers, l'on s'intéresse fondamentalement à deux choses : d'une part, la mise en place ou la révision du cadastre ; à ce niveau, l'on peut procéder à la modernisation de ce domaine en investissant de fortes sommes d'argent. Parce que le manque de registres fonciers et d'outils de planification a de nombreuses répercussions négatives sur une planification urbaine (Banque mondiale, Op. Cit.). De plus, le manque de cadastre des propriétés foncières accessible et transparent est considéré comme un obstacle aux programmes d'investissement dans les infrastructures et dans les logements urbains (Ibid.).

Tel a été le cas en Haïti au lendemain du séisme de 2010 où bon nombre d'experts étaient venus en Haïti pour moderniser le foncier du pays. Mais il existe aussi un plaidoyer pour l'attribution des titres fonciers aux l'occupants des parcelles, sans passer par des solutions passe-partout, qui ont déjà montré leur limite.

Le fait de mettre au point le cadastre dans une zone et d'attribuer des titres fonciers à des occupants est très important en légalisant leur appropriation. Hélas ces solutions n'ont pas résolu les problèmes fonciers rencontrés dans les pays en développement. Au contraire, dans certains cas, ces opérations ne font qu'empirer des situations déjà très complexes au départ. D'ailleurs, nous avons déjà vu que, dans beaucoup de cas, l'insécurité foncière ne concerne pas que des occupants sans titre de propriété. Joseph Comby en a fait mention. Comme en Haïti, le fait de disposer d'un titre de propriété pour le terrain occupé, parfois depuis plusieurs décennies, n'est en rien une garantie de sécurité foncière. Ainsi, l'insécurité foncière concerne à la fois et les occupants sans titre de propriété et ceux disposant de leur titre de propriété.

Cependant, la question de la « *reconnaissance des droits fonciers* » est plus profonde et va au-delà de la formalisation et de légalisation. La légalisation des droits fonciers est une action verticale, venant de la puissance publique à l'endroit de la population. Elle tend à rendre conforme à la loi les occupations généralement de fait. Distribuer des titres fonciers permet à l'Etat d'enregistrer tous les propriétaires fonciers, de prélever les taxes, d'attirer les investissements étrangers entre autres. Mais la reconnaissance des droits fonciers suppose une légitimité, une sorte d'acceptation par la communauté. Si la formalisation et la régularisation impliquent deux catégories d'acteurs les autorités qui régularisent et les l'habitant/occupant régularisés, la reconnaissance implique d'autres catégories incluant les autres membres de la communauté en question (le voisinage, d'éventuels contrevenants, les réseaux mafieux etc.) qui acceptent et respectent l'autorité de l'Etat. Personne, ni aucun réseau illicite ne tentera de remettre en question ou ne cherchera à évincer un propriétaire foncier avéré (occupant sa propriété, muni de son titre de titre de propriété légal) dans une société où l'autorité de l'Etat est réellement respectée

10.3.2. La reconnaissance des droits fonciers : la clé de la sécurisation foncière à Port-au-Prince et dans ses périphéries

Tout ce que l'on cherche à démontrer ici est que la formalisation et la régularisation des droits fonciers telles suggérées par les institutions internationales et les grands tenants de la politiques néolibérale se montrent insuffisantes pour la sécurisation des droits dans les villes en développement, notamment à Port-au-Prince. Elles ont toujours prôné qu'il *faut aider le pays à réaliser un cadastre afin d'y sécuriser et en attendant, il faut aider techniquement l'administration locale à délivrer plus rapidement les titres fonciers inattaquables*» (Comby, 2007). Cela a du mal à donner les résultats escomptés. Dans le cas de Port-au-Prince, notamment où il y a un déficit de confiance de la population à l'égard des institutions publiques et où des hauts fonctionnaires d'Etat s'adonnent à des stratégies contradictoires à la loi pour évincer des propriétaires de longue date. Cela montre que le fait que ses grands-parents et soi-même aient habité depuis des décennies et aient disposé des documents formels et légaux authentifiant leur propriété ne sécurisent pas vraiment la propriété de cette famille. D'où, pour nous, l'un des éléments contribuant à la sécurisation foncière est de réduire considérablement les risques de conflits fonciers par la reconnaissance des droits fonciers par les différents acteurs concernés. Vu que la reconnaissance des droits fonciers n'est pas une simple question d'immatriculation au cadastre et d'attribution des titres fonciers, mais surtout l'acceptation par les différents acteurs concernés du processus conduisant à l'établissement des droits fonciers

au sein de la communauté. Cela sous-tend que, puisque les différents concernés accepteraient et approuveraient les conditions de l'établissement de ces droits, l'on peut s'attendre à ce que cette population respecte et protège ce qu'elle coproduit.

L'analyse des données du terrain montre à Canaan dans la commune de la Croix-des-Bouquets) comme à Boko dans la commune de Gressier, les habitants sont en attente de titres de propriété pour les terrains occupés depuis plus d'une dizaine d'années. Les bénéficiaires des logements sociaux du Village de la Fondation Luthérienne Mondiale gardent scrupuleusement le document fourni par l'ONG, et les autorisant théoriquement à débuter un processus de légalisation. A Canaan 2, et c'est valable pour tout le secteur de Canaan, la mairie de la Croix-des-Bouquets a octroyé un permis de construire, lors d'une visite d'exploration à Canaan, les habitants de ce sous-secteur nous ont expliqué que pour les titres de propriétés, ils devaient s'adresser à la mairie. Certains habitants ont ainsi tendance à considérer le permis de construire comme étant le titre de propriété. Car, quand on leur demande s'ils ont un titre de propriétaire pour le terrain occupé, ils répondent à l'affirmatif. Le cas de Fermathe se révèle un peu différent de celui des deux autres périphéries. Les occupants sans titre de propriété se trouvent dans un flou presque total. Car, ils n'ont aucun document qui les mettrait dans une perspective de la formalisation et de la régularisation de leur situation. Ainsi, ils paraissent être encore plus fragiles que les occupants des deux secteurs (Canaan 2 et FLM à Boko).

10.3.2.1. L'attribution des titres fonciers : solution simpliste et germe de nouveaux conflits fonciers à Port-au-Prince

Le projet des autorités haïtiennes, au regard des recommandations des institutions internationales au sujet de la sécurisation foncière, semble plus tournée vers la formalisation. Les institutions chargées de cette question dont la DGI, l'ONACA, l'UCLBP etc. ont déjà permis à d'anciens occupants de facto d'accéder à leurs titres fonciers, dans nombreux quartiers de Port-au-Prince, au lendemain de la catastrophe du 12 janvier 2010. Nos zones d'étude à Canaan et Boko sont sur la listes des quartiers à formaliser et où bientôt, un plan cadastral pourra être appliqué et où les occupants de chaque parcelles pourraient se voir octroyer un document officiel pouvant changer leur statut d'occupant comme locataires de l'Etat.

La question qui se pose est de savoir si tous les acteurs ont été partie prenante du processus. Quel a été le statut foncier des terres de Canaan ? L'ancien propriétaire, ou les anciens propriétaires, ont-ils été indemnisés conformément aux prescrits de la loi haïtienne? En 2018, les informations disponibles montrent que les anciens propriétaires des terres de Canaan n'avaient pas été dédommagés pour avoir été expropriés de leurs biens au profit d'un projet de

l'Etat. Nous avons, dans ces conditions, à craindre l'éclatement des conflits fonciers entre les occupants, potentiellement sécurisés, et les familles d'anciens propriétaires.

10.4.- De la reconnaissance des droits fonciers au droit à la ville des habitants des périphéries de Port-au-Prince

La reconnaissance des droits fonciers des habitants dans les périphéries de Port-au-Prince est appelée à jouer un rôle indispensable dans l'accès au droit à la ville des habitants en question. Comme on l'a déjà vu, la question du droit à la ville, dans la perspective de Henri Lefebvre et de David Harvey, ne se résume nullement au seul fait d'habiter dans un espace urbain. Car les catégories sociales les plus vulnérables, disposant de faibles revenus, se retrouvent en général, en dehors du périmètre urbain officiellement reconnu. Comme nous en avons déjà fait mention, leurs zones d'habitation sont le plus souvent les terres marécageuses, les lits majeurs des cours d'eau, les littoraux, les terrains arides, les piémonts, les pans des montagnes où les pentes sont abruptes. Les catégories sociales aisées, les nantis, vivant dans des quartiers résidentiels ont généralement tendance à considérer les populations démunies comme étant des ‘’*sans droit’’*. On peut bien habiter en ville sans nécessairement jouir des ressources et des opportunités disponibles et offertes par l'espace en question. A côté du fait d'habiter dans un milieu urbain, le droit à la ville renvoie aussi au droit d'accéder aux services urbains de base, aux infrastructures et aux équipements urbains structurants. Le droit à la ville, dans sa dimension immatérielle et non tangible, suppose l'acception de l'autre comme citadin de plein droit ; en ce sens qu'il a la légitimité d'habiter et de jouir dans et de l'espace donné.

10.4.1- Des services urbains de base quasiment auto produits

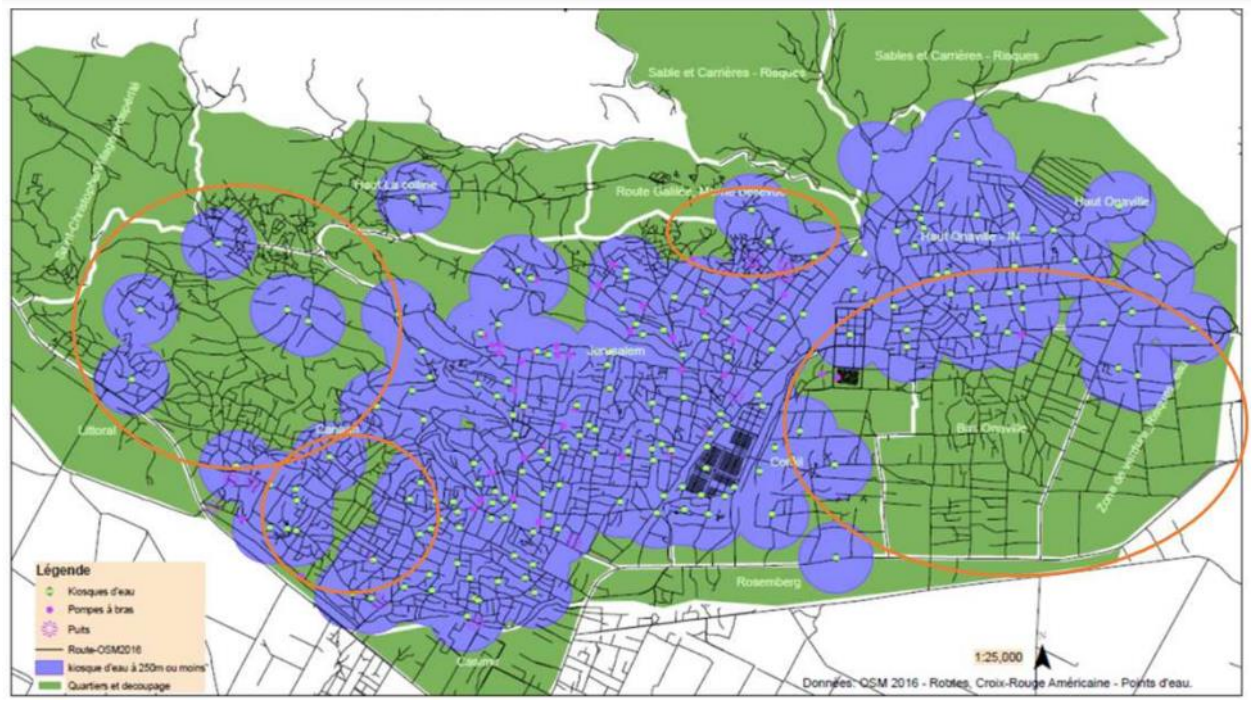
Bâtir un logement et établir les services les plus élémentaires impliquent la construction d'un ordre collectif urbain qui, loin d'appartenir au royaume du chaos ou de l'informalité en tant que synonyme d'improvisation et d'absence de règles, obéit à une logique précise et à des valeurs spécifiques relatives à la vie en commun et à l'appartenance à la ville (Frélat-Khan et al., 2012, p. 39). En effet, dans les périphéries récentes de Port-au-Prince, comme dans celles des villes en développement, les services urbains de base sont, en général et au départ, pris en charge par les communautés habitantes. L'intervention des institutions publiques ne se réalise qu'après un temps plus ou moins long, selon les enjeux : taxes à prélever, processus de formalisation etc. Dans les quartiers urbains périphéries de Port-au-Prince, l'implantation locale

de services urbains de base comme : l'eau potable, l'électricité, la gestion des déchets etc, aura été à l'initiative des habitants ainsi que celle de certaines institutions publiques.

10.4.2.- L'eau : une ressource rare

La citerne de de 30 000 gallons qui était censée desservir les habitants du village moderne à Boko en eau potable est tombée en panne et demeure dysfonctionnelle depuis quatre ans selon les déclarations des personnes interrogées. Et vu que le village est localisé en hauteur, son alimentation en eau est dorénavant difficile. Ainsi, pour répondre à ce type de besoin, les riverains sont obligés de recourir à des procédés particuliers. En effet, ils ont construit des bassins individuels alimentés par des eaux pluviales. Les familles plus modestes et incapables d'avoir leurs propres bassins, achètent l'eau auprès de ceux qui disposent de réservoirs. En période sécheresse et où les pluies sont rares, des camions citernes sont nécessaires pour alimenter les citernes individuelles.

Carte 9 : Points d'eau sur le territoire de Canaan

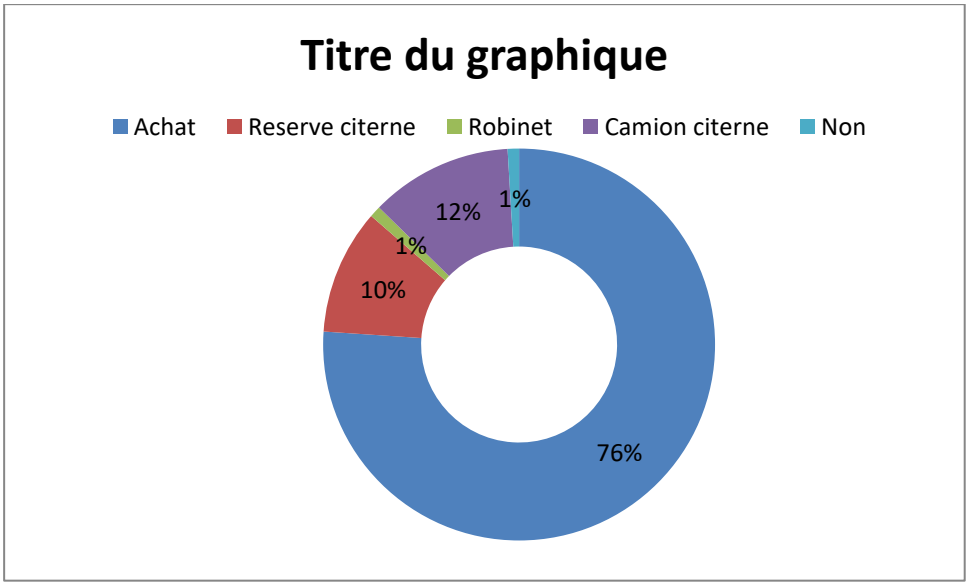


Sources : Croix-Rouge américaine, 2016 in Bodson et al., 2018, p. 5

L'accès à eau, comme à tous les services urbains de base, pose de sérieux problèmes à Canaan 2. A Canaan, les ressources hydriques de qualité facilement accessibles font systématiquement défaut (Bodson et 2018, p. 5). Et vu les caractéristiques géo climatiques de ce secteur, les précipitations y sont très rares et l'eau qui y est récupérée est inapte à la consommation. La

puissance publique n'est pas encore intervenue à Canaan pour la distribution de ce service. Ce sont des initiatives privées qui permettent de répondre à ce besoin. En effet, sur cette carte de la Croix-Rouge, sont identifiés un ensemble de points d'eau comme des kiosques d'eau, des pompes à bras, des puits. La partie cartographiée en violet identifie la zone dans laquelle un kiosque d'eau est accessible à moins de 250 mètres. Le système des points d'eau couvre 93% de l'offre en eau, mais 76% de l'eau disponible à partir de ces points d'eau n'est pas traitée (Ibid.). L'accès à l'eau est payant dans ce secteur. La même source informe que la dépense moyenne au litre pour l'eau « à boire » est plus élevée dans Canaan 1, 2 et 3, elle oscille entre 1.52 et 1.57 gourde tandis qu'en Canaan 4, 5 et Jérusalem, Bellevue, elle se situe entre 1.39 et 1.50. Une autre étude réalisée au cours de la même année par Yolette Jérôme, Evens Emmanuel montre les différents types d'accès à l'eau à Canaan : bassin-réservoir (71 %), eau traitée (22 %), pompes à bras et puits artésien (4 %), puits ordinaire (2 %) et impluvium (1) (Jérôme et Emmanuel, 2016).

Figure 19 : L'accès à l'eau de Canaan



Enquête V. DATHUS, aout 2018

Nos enquêtes réalisées deux ans plus tard, sur nos trois zones d'étude, montrent que la situation de la population face à la question de l'eau n'a pas vraiment évolué. Car, sur un échantillon de 213 de personnes enquêtées, 76 % déclarent avoir accès à l'eau par achat, 12 % sont alimentés par des camions citernes, 10 % par des réservoirs citernes, 1 % dispose des robinets et 1 % n'a pas répondu à cette question. La proportion qui déclare disposer de robinets concerne le quartier de Fermathe. La question de l'eau met à nu la précarité des populations dans les périphéries de

Port-au-Prince, et le fait que les conditions matérielles d'existence sont, pour la grande majorité, très modestes. La plus forte proportion de notre échantillon, a comme activité le petit commerce (47 %). Ce petit commerce se traduit par l'exposition des plateaux misérables de friandises, ou d'un sac de charbon etc. capable de nourrir à peine la famille pendant une journée. Les dépenses de l'eau dépassent généralement 5 % des postes quotidiens. La prise en charge par l'Etat de l'accès à l'eau dans ces périphéries serait d'une importance capitale.

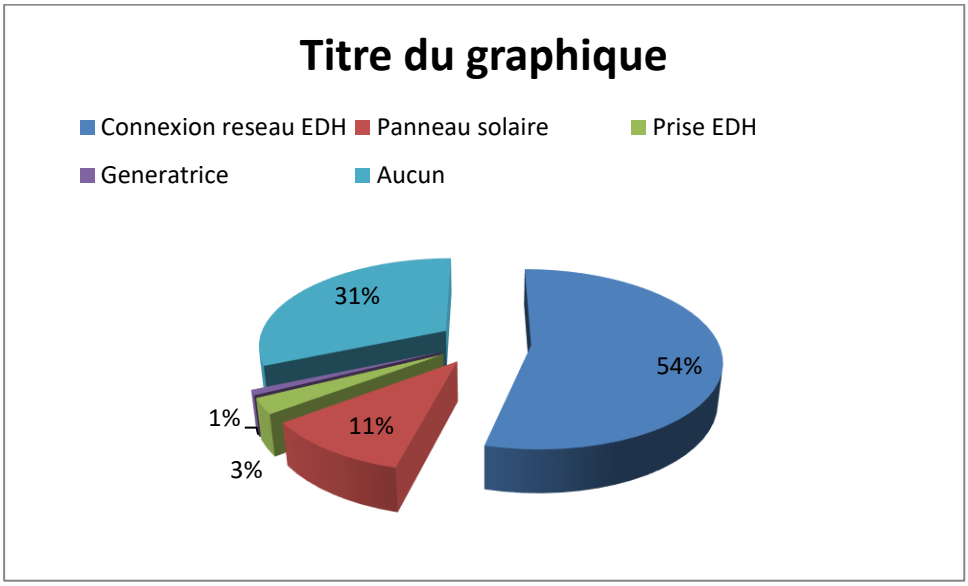
L'accès l'eau est abordé d'une toute autre manière dans la Commune de Kenscoff. En effet, cette commune a joui, pendant longtemps, d'une autonomie par rapport à l'approvisionnement en eau à partir de la source Cresson, située dans les hauteurs de Kenscoff. Au cours de la période de l'occupation, à la fin des années 1920, les américains ont capté les eaux de cette source à partir d'un réservoir enfoui dans la terre, non loin de la source. A partir de là, on alimente tout le centre-ville de Kenscoff et le quartier de Fermathe a bénéficié d'une connexion à cette infrastructure. Un autre réservoir a été placé à Fermathe pour la desserte du quartier. Le tremblement de terre de 2010 a entrainé des dégâts sur ce réseau, dans la localité les Rendez-vous[157]. En 2017, avec un projet municipal dénommé ‘*’Projet de correction de lignes électrique[158]’’*, les infrastructures hydrauliques ont été réparées. Mais à cause des constructions anarchiques qui se sont développées aux environs du réservoir, il est devenu impraticable. Et jusqu'ici, l'eau n'est pas rétablie. Comme à Canaan et à Boko, les habitants de Fermathe utilisent des moyens comme des bassins-réservoirs leur permettant de récupérer des eaux de pluie et se rapprovisionner par des camions citernes.

10.4.3.- L'accès à l'électricité : insuffisant malgré les initiatives publiques-privées

[157] Rendez-vous est une localité située à mi-chemin entre Fermathe et le centre-ville de Kenscoff. s

[158] Ce projet fut alimenté par un montant de 6 millions de gourdes. Il était finance par un emprunt contracté auprès de Fond pension civile

Figure 20 : L'électricité : un service public insuffisant



Enquete V. Dathus, aout 2018

Plus de la moitié de la population des périphéries de Port-au-Prince (53 %) a accès à l'électricité par la connexion aux réseaux d'EDH (Electricité d'Haïti), 10 % disposent de panneaux solaires, 2 % déclarent avoir une prise sur les réseaux d'EDH, 0,9% ont leur groupe électrogène et 31, 4 % n'a aucune connexion à ce service. La connexion au réseau d'EDH est plus fréquente à Canaan 2 et à Fermathe. Cependant, les familles habitant les nouveaux foyers de construction se développant sur le flanc du morne de Fermathe ont du mal à avoir accès à ce service. Dans le cas de Canaan, les initiatives de connexion sont l'œuvre des riverains, mais pas des autorités publiques. Les habitants organisés en comités se procurent tous les matériels nécessaires pour s'assurer l'accès au courant électrique. Dans le cas du village FLM, les logements étaient munis d'un système d'électricité rendant ces logements autonomes grâce à des panneaux solaires ayant une durée de vie de 5 ans. Mais, déjà depuis 2013 le système n'est plus fonctionnel. Selon les moyens, les familles se procurent des groupes électrogènes ou des panneaux solaires, les plus modestes se servent des batteries de moto leur permettant d'avoir de l'éclairage le soir.

Le quartier de Fermathe, contrairement aux deux autres quartiers est alimenté par le réseau de l'Electricité d'Haïti (EDH). Mais deux problèmes se posent : d'abord la majorité des ménages ne sont pas connectés au réseau ; ensuite l'alimentation en électricité est très faible. Grace au

‘ *’Projet de correction de lignes électrique*[159] *’’*, beaucoup de logements sans courant ont pu être connectés. Mais du fait de la rareté du courant sur les lignes, les ménages tendent vers l’autonomie en matière d’énergie électrique en priorisant les panneaux solaires.

10.4.5.- La gestion des déchets : une initiative des habitants

L’un des domaines importants dans l’interaction entre activités humaines et environnement est la gestion de déchets (Thonart et Diabaté, 2005). La gestion de déchets est d’autant plus importante quand il s’agit d’un espace urbain, avec un volume de déchets tendant à augmenter avec sa densification. Dans les pays à revenus faibles, la méthode la plus usitée est la mise en décharge (Ibid.). Toutefois, concèdent les auteurs, si cette solution est la plus facile à mettre en œuvre et la moins couteuse, il n’en reste pas moins qu’elle doit, pour atteindre son but, respecter certaines règles.

La gestion de déchets dans la région métropolitaine de Port-au-Prince demeure très en deçà des besoins avec une seule décharge officielle pour les huit communes de la zone métropolitaine. C’est le Service Métropolitain de Collecte des Résidus Solides (SMCRS) qui s’occupe du ramassage dans les huit communes pour une population estimée à plus de 3 millions d’habitants, ainsi qu’une dizaine de compagnies privées (Corbert, 2019). Sinon, sur nos sites d’étude, il existe diverses espaces qui servent de décharges « sauvages » aux habitants des quartiers concernés.

A Canaan existe une décharge sauvage (photo de l’autre côté de la Route nationale 1, reliant Port-au-Prince au Nord du pays. Cette décharge ne dessert pas seulement les populations du secteur de Canaan 2. Les habitants de 5 sous-secteurs de Canaan déversent leurs déchets, non recyclés ou brulés, dans cette décharge. Le cas de Boko n’est guère différent de celui de Canaan en matière de gestion de déchets.

[159] Ce projet fut alimenté par un montant de 6 millions de gourdes. Il était finance par un emprunt contracté auprès de Fond pension civile

Photo 21 : Décharge à proximité du Camp-ville de Canaan



Corbert A. 2012

Photo 22 : Décharge au Village FLM de Boko



Dathus V., septembre 2018

Comme nous l'avons déjà mentionné plus haut, un syndic avait été créé pour la gestion de différents services au village FLM (l'eau, l'assainissement et autres). Il a bien fonctionné jusqu'en 2018, mais depuis la prise en charge par le syndic a commencé à se détériorer. Cette situation est causée par le fait de l'abandon progressif du village par les bénéficiaires directs au profit de nouveaux arrivants comme locataires ou acquéreurs définitifs des logements. Ainsi, le volet ''gestion déchets'' est laissée à la charge de chaque ménage. En attendant la prise en main de la question, soit par la mairie ou d'autres initiatives citoyennes internes, les habitants se débarrassent de leurs ordures en les jetant à ciel ouvert, à l'entrée du Village, au bord de l'unique route reliant ce quartier à la Route nationale No 2 en direction du Sud du pays.

10.4.6- Les équipements urbains structurants

Dans le cadre de cette recherche, nous entendons par « équipement structurant » tout équipement matériel ou immatériel et infrastructure (ANR[160], 2020) contribuant à donner aux périphéries étudiées (à savoir Canaan, Boko et Fermathe) leurs caractéristiques urbaines.

10.4.6.1.- Les voies de communication : des initiatives habitantes et des ONG

Les routes hiérarchisées et fiables adaptées aux situations urbaines […] forment un réseau propice au développement social et économique (CIAT, 2010, p. 15). Dans nos trois secteurs d'étude, la mise en place des voies de communication est l'œuvre d'acteurs combinés : les populations habitantes, les Organisations non gouvernementales, des bailleurs de fonds étrangers et des fois quelques instituions étatiques nationales.

Photos 23, 24 et 25 : Infrastructures routières à Canaan





[160] Agence Nationale de la Recherche. Elle a lancé un appel à manifestation d'intérêt portant sur les Equipements structurants pour la recherché / Equipex+

Milian J. (2017), OIM/Beauman E. (2018) et auteur

De gauche à droite, ces trois photos présentent trois niveaux de voie de communication à Canaan. La première montre une petite route de 1,5 à deux mètres de large en terre battue aménagée entre deux pâtés d'abris, pour la circulation des piétons et des motocyclettes entre autres. La deuxième est aussi en terre battue mais avec une largeur de 5 à 7 mètres, en plus des piétons et des motocyclettes, elle permet la circulation des voitures. La troisième, goudronnée, mesure de 8 à 10 mètres de large sur 1,3 kilomètre (UN News, 2021), cette route relie la population de Canaan et la Route nationale #1, du Canal de Boukambou, près de l'Hôpital communautaire de Bon Repos à celle # 3. Ce projet lancé en 2015 a été financé par les fonds de l'USAID et ses partenaires dont la Croix-Rouge américaine à hauteur de 14 millions dollars. Le tronçon de route a été inauguré en présence du MTPTC et de l'UCLBP pour l'Etat haïtien. Construite pour une durée de vingt ans et disposant d'un système de drainage adapté et réalisé d'après les études hydrauliques d'ONU-Habitat, la route, tant par sa construction que par son entretien, favorise la création d'emplois qui bénéficie au tissu d'entreprise existant (CIAT, 2010, p. 18). De plus, la route de Canaan facilite aux communautés l'accès aux emplois, aux écoles et aux hôpitaux situés en dehors de cette communauté.

Les secteurs de Boko et de Fermathe ne sont pas différents en ce qui concerne la question des voies de communication. On a toujours un axe principal goudronné servant d'entrée au quartier concerné. Une fois à l'intérieur de secteur, ce sont des routes en terre battues, voire des corridors qui servent à relier les différents sous-quartiers entre eux. A Boko, comme on l'a déjà mentionné, une route secondaire, débutant en terre battue, part de la Route nationale # 2 et atteint le Village FLM. Elle dessert les secteurs de Ségretier, Kay Tivaine et autres, le reste de la route est à moitié goudronné jusqu'au Village. Au sein du Village, le réseau routier est en terre battue. Et c'est la même situation pour Fermathe. Ce quartier est localisé sur la Route principale reliant la commune de Kenscoff à Port-au-Prince, il est en fait desservi par cette route du côté sud. A cause de sa morphologie pentue car établi sur le piémont de la montagne, les routes secondaires du quartier sont en terre battue et en cailloutis ce qui rend la circulation difficile.

10.4.6.2.- L'éducation : un service insuffisant

L'éducation est la condition nécessaire pour combattre la pauvreté (CIAT, Op. Cit.). Par ailleurs, au-delà de permettre à l'enfant de se construire librement un avenir, l'éducation constitue le socle du développement durable (Banque mondiale, s.d.). Les observations

effectuées sur nos différents sites d'étude ont permis de relever que la question de l'éducation est parmi les priorités des habitants des périphéries de Port-au-Prince. L'implantation d'un tel équipement structurant a été d'abord l'initiative des acteurs privés ; l'intervention de l'Etat ne sera que tardive. Divers procédés ont été utilisés pour répondre au besoin d'éducation dans les différents quartiers.

Photo 26 : Ecole Mixte Sainte Trinité



Milian J., 2015

Photo 27 : Lycée René Gracia Préval de Canaan



P. Neptune, 2018

A Canaan, par exemple, dès le lendemain de l'installation des victimes du séisme à Canaan, certaines personnes s'étaient déjà évertuées à implanter des infrastructures scolaires pour recevoir les enfants et adolescents. C'est le cas du propriétaire de l'Ecole Mixte Sainte Trinité, une école privée, fondée en 2012, et qui reçoit les enfants de la maternelle à la Neuvième Année Fondamentale. Actuellement, il y existe plus d'une vingtaine d'établissements scolaires à Canaan dont le dernier en date est le Lycée René Gracia Préval de Canaan. Cet établissement a été construit par les habitants avec l'appui financier des ONG. Le nom de l'ancien président haïtien « René Gracia Préval » est donné à cette école en raison du fait c'est lui qui a initié le décret d'utilité publique faisant de Canaan et de Corail Cesseless une zone pour reloger les sinistrés du séisme de 2010. L'établissement a été remis au MENFP[161] afin de le budgétiser et de le faire fonctionner normalement. Malgré l'existence de ces différents établissements scolaires dans la communauté, bon nombre de familles préfèrent placer leurs enfants dans d'autre école de la capitale. La raison souvent évoquée est que les écoles de Canaan ne sont pas suffisamment équipées tant en matériels pédagogiques qu'en enseignants qualifiés.

[161] Ministère de l'Education Nationale et à la Formation professionnelle

En matière d'établissements scolaires, les quartiers de Boko et de Fermathe sont, en quelque sorte, traités en parents pauvre, car ils ne sont pas vraiment dotés d'établissements scolaires qui leur soient propres. Il importe de souligner ici qu'en termes de taille, ces deux quartiers ne sont pas aussi importants que Canaan. Ensuite, les établissements scolaires évoqués dans le cas de Canaan ne concernent pas que Canaan 2, mais les cinq secteurs de Canaan. Le fait que le Village FLM et Fermathe ne sont pas dotés d'établissements scolaires propres n'implique nullement que les enfants ne vont pas à l'école. Ils fréquentent les écoles de zones avoisinantes. Par exemple, les enfants et les jeunes de Boko vont dans les établissements de Gressier localisés notamment sur la Route nationale 2. Et ceux de de Fermathe vont au Lycée de Laboule 12, à quelque distance de Fermathe et d'autres au centre-ville de Kenscoff et d'autres encore à Pétion-Ville voire à Port-au-Prince. Mais l'offre en éducation est très en-deçà de la demande normale, surtout chez les familles à faible revenu. Selon les données de l'UNICEF en 2017, seulement 68 % des enfants issus des ménages les plus pauvres fréquentent l'école primaire contre 92 % chez les ménages les plus riches et le niveau d'apprentissage est très bas (UNICEF, 2021).

10.4.6.3.- L'accès à la santé : de la clinique mobile à des centres de santé stables

La santé est classée dans la pyramide de Maslow comme l'un des besoins fondamentaux de l'homme (Maslow, 1990). Par ailleurs, l'accès au soin de santé et l'organisation de la prévention sont une question centrale dans des territoires fragmentés (CIAT, Op. Cit.). Ainsi la question de la santé a été au début même de la création des quartiers, posée comme un besoin prioritaire. Toutefois, selon les observations faites et le témoignage des populations riveraines, il y a une pénurie en ce qui concerne la disponibilité du service de santé dans les différents secteurs étudiés.

Au début Canaan était desservi par une clinique mobile. Tous les jeudis, des médecins de différentes spécialités, internes, ophtalmologues, dentistes, gynécologie etc., se rendaient dans le camp pour offrir des soins aux familles nécessiteuses. Depuis la construction et la mise en fonction du l'hôpital de Sofia Martelly à Canaan, la zone semble pourvue d'une infrastructure hospitalière dernier cri. Cependant, cet hôpital semble ne pas cadrer avec le niveau économique des populations riveraines. Les couts des services sont au-delà des moyens de la majorité des habitants de ladite communauté. Pour pallier ces besoins, les populations de Canaan procèdent en général de deux manières. Des centres de santé et des cliniques sont créés dans la zone par des initiatives privées pour répondre à des cas ne nécessitant pas d'hospitalisation. Quand il y

a urgence ou des nécessités d'hospitalisation, l'on se rend dans des hôpitaux en dehors de Canaan, soit à Bon Repos, Delmas ou Port-au-Prince.

Le Village FLM à Boko et le quartier de Fermathe ne sont pas dotés de structure hospitalière à proprement parler. Et chose paradoxale, les pratiques de cliniques ne sont pas courantes dans ces secteurs. S'il y a quelques activités de ce gens, elles constituent des cas isolés. Sinon, les habitants du Village FLM sont desservis par un hôpital de la Croix-Rouge à Gressier ou à dans la commune de Léogane, à Carrefour ou encore à Port-au-Prince. Les populations du quartier de Fermathe se rendent dans le centre de santé se localisant dans le centre-ville de Kenscoff. Les cas d'urgence et/ou nécessitant une hospitalisation sont généralement référés à l'hôpital Dash, sis à Laboule 12.

10.4.6.4.- Le transport en commun : le moyen de déplacement privilégié des habitats urbains

Dans sa contribution dans le dossier préparé sous la direction de Gérard Holy, Lionel F. Henriquz a identifié une diversité de moyens de déplacement : la marche à pied, la voiture privée, le tap-tap, le taxi, le camion, et la moto-taxi (Henriquez cité dans Holly, 1999). Le transport en commun est un équipement structurant, un moyen de desserte des habitats urbains, un vecteur d'étalement urbain et une activité économique (un emploi). Si le taxi individuel dessert les habitats urbains résidentiels, les tap-tap, les camionnettes et les minibus, et la mototaxis sont les moyens de transport les plus courants desservant les quartiers généralement les plus denses et les moins aisés.

De toutes les périphéries concernées par cette recherche, le quartier de Fermathe est le mieux desservi en termes de transport en commun. Ce sont les minibus assurant le trajet Pétion-Ville-Kenscoff qui desservent le quartier de Fermathe. Ces véhicules, traversant ce quartier peuvent facilement le desservir. Le Secteur de Canaan est desservi par plusieurs trajets. Les camions qui vont de Bon Repos à Titanyen ou à Cabert desservent ce quartier. De plus, il y a une station de tap-tap à Canaan qui relie ce secteur à Bon Repos. Le cas du Village FLM à Boko est spécifique dans la mesure où ce secteur est enclavé, sans tap-tap pour le desservir. Les riverains utilisent soit la marche à pieds, les mototaxis ou la voiture privée ceux disposent de ce moyen.

L'on doit dire, pour conclure ce sous-point, que ces moyens de transports ne sont pas typiques des périphéries étudiées. Ce que l'on vient de dire est valable pour l'ensemble des espaces urbains du pays. Cela vaut également pour d'autres villes du Sud comme à Abidjan où les taxis sont appelés les Woro-Woro (Zouhoula, 2018).

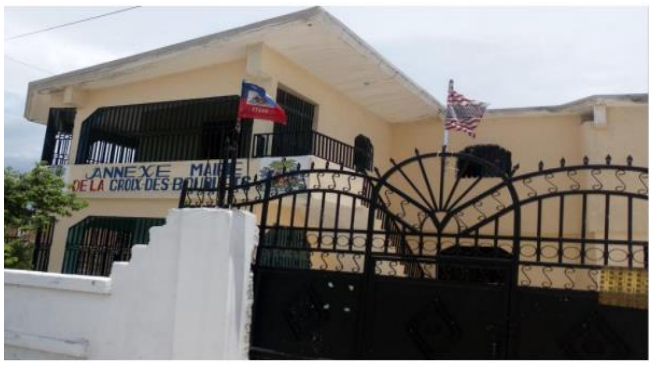
10.4.6.5. L'installation des équipements politico-administratifs : une présence tardive

Photo 28 : Poste de la police nationale d'Haïti



Prince N, 2021

Photo 29 : Annexe Mairie de Croix-des-Bouquets



Prince N., 2021

Les équipements représentatifs de l'appareil politico-administratif sont généralement absents en amont des périphéries naissantes au lendemain du séisme de 2010. Pour certains auteurs

comme Neptune Prince, l'absence de l'Etat au début des quartiers dits informels est une stratégie de l'Etat de ne pas participer dans leur mise en place et de laisser le champ libre aux acteurs non publics de déployer leurs stratégies et leurs techniques. La stratégie de laisser-faire est remarquable dans le processus si l'on considère l'évolution des quartiers : l'Etat est certes absent dans la phase initiale, mais il n'est pas absent tout au long du processus, car les pouvoirs publics, dans certains cas, selon l'évolution des quartiers, interviennent de façon à posteriori pour formaliser ou régulariser le processus (Prince, 2021). L'auteur s'est basé sur le cas de la commune de Delmas et celui de la commune de Cité-Soleil pour étayer cet aspect.

La présence de la police nationale d'Haïti a déjà été attestée dans le secteur de Canaan peu après que cette zone a été déclarée d'utilité publique par l'Etat central. Un poste de police est installé à Canaan (notamment à Canaan 2), face à la route neuve[162]. Ce poste de police dessert les populations de Jérusalem, Corail, Canaan etc. Il intervient souvent dans la gestion des conflits interpersonnels, dans les conflits fonciers entre autres.

Autre institution publique représentée dans ce secteur est la marie de la Croix-des-Bouquets par le truchement de ses annexes. En effet, dès avant les années 2015, nous avons déjà observé des actions des agents de la mairie de la Croix-des-Bouquets pour se faire représenter dans le sous-secteur de Canaan 2. Une construction en forme d'une grande pièce, n'ayant aucun matériel de travail, sinon une table servant de bureau, logeait trois agents délégués par la mairie situé à environ 4 kilomètres de Canaan. Depuis l'année 2016, la municipalité en question est représentée par six annexes dans le secteur de Canaan, dont chacune est animée par trois agents nommés par la mairie. Pourtant, ces agents pas de statuts clairs, et il n'existe aucun texte de loi justifiant une telle manœuvre, la Mairie la de Croix-des-Bouquets a procédé à l'installation des agents et un conseil de 3 membres dans une annexe située dans le quartier (Prince, Op. Cit.).

L'absence de certaines institutions publiques telles que la DINEPA, l'EDH entre autres et l'installation tardive des annexes de la mairie de la Croix-des-Bouquets à Canaan n'est pas spécifique à ce secteur. C'est un cas classique rencontré dans la création de diverses communes en Haïti (Delmas, Cité-soleil). Voire que cette situation n'est pas particulière aux villes haïtiennes, on la retrouve fort souvent dans beaucoup de ville des pays en développement. Le cas du Mexique, traité par Fralat-Khan et Lazzarrotti (Op. Cit.), a été évoqué en ce sens.

10.4.6.6- La construction des places publiques : une infrastructure en attente dans les périphéries post-séisme de Port-au-Prince

[162] Il s'agit d'une route goudronnée qui relie la commune de Cité-Soleil à la Route nationale # 1, vers le nord.

A côté de la route qui est un espace social de référence, la place publique joue une fonction importante dans les espaces urbains, ce, en termes de lieu de rencontre, lieu de socialisation entre autres. La place publique fait aussi partie des espaces publics qui sont supposer occuper environ 30% de la ville, selon l'urbaniste Clos Joao (CIAT, 2014). Toutefois, une telle infrastructure n'est qu'à l'état de projet dans les périphéries récentes de Port-au-Prince.

Photo 30: Espace prévu pour la place publique à Canaan



Petter et al. 2018, p 206

On garde à l'esprit que des autorités publiques et des institutions urbanistiques étaient totalement absentes dans la formation du quartier de Canaan. Toutefois, cela n'a nullement empêché l'anticipation de la planification urbaine du secteur en question par les acteurs non publics. En effet, les associations d'habitants et des ONG ont pensé à laisser un terrain libre pour la construction d'une place publique. Selon les données tirées de la thèse de Neptune Prince, ce terrain a une superficie de 52 500 mètres carrés (soit 210 mètres de large et 250 mètres de long). Ce terrain était, jusqu'en 2020, laissé en friche[163]. Pour l'année 2018, cet espace était couvert de végétation à l'état naturel. En dépit de la grande demande de terrains à

[163] La situation sociopolitique du pays, notamment celle de Canaan caractérisée par la montée et le fonctionnement des groups d'hommes armés illégaux nous a empêché de continuer à fréquenter le secteur en question afin de rendre compte de l'état actuel de l'espace dédié à la place publique.

bâtir résidentiel à Canaan, les habitants ont respecté la finalité de en évitant de le mobiliser à des fins personnelles, pour la construction des maisons privées ou d'autres usages similaires.

Conclusion

Notre intention dans ce dixième chapitre était, d'une part, d'analyser les moyens utilisés dans la gestion du foncier urbain à Port-au-Prince, et d'expliquer, d'autre part les impacts de ce mode de gestion foncière sur le fonctionnement des quartiers périphériques post-séisme. On en retient diverses lacunes : d'abord, les outils employés dans la gestion foncière, principalement la distribution des titres de propriété, se révèle infusant pour assurer la sécurité des droits fonciers en milieu urbain ; ensuite, les conflits sont récurrents à travers les villes haïtiennes, notamment à Port-au-Prince et les institutions, les tribunaux, ont du mal à résoudre les conflits fonciers par manque de professionnalisme et enfin cette forme de gestion foncière pose un problème au droit à la ville des populations vivants dans ces quartiers récents. Car ces derniers sont privés d'un ensemble de services urbains de base qu'ils se voient contraints de s'offrir eux-mêmes.

CONCLUSION GENERALE.

Ce travail de recherche réalisé sur les « *Modes de production et d'accès au sol urbain dans les périphéries de Port-au-Prince* » a permis de rendre compte des dynamiques du foncier urbain en Haiti. Parallèlement, cette recherche nous a amené à un ensemble de constats :

En tout premier lieu, la question de la propriété du sol a été le premier facteur ayant motivé les nègres africains à s'engager dans la lutte à l'encontre des colons français pour leur libération. En sous-bassement à la question de liberté, l'appropriation du sol a joué un rôle de mobilisateur chez les anciens esclaves. Ces derniers avaient compris, de très tôt, que la victoire aux dépens des colons blancs leur permettrait d'une part, d'expulser les ennemis, et d'autre part, l'expulsion des anciens maitres leur permettrait de récupérer les terres en milieu en comme celles en ville. D'où, le sol a été analysé comme «symbole de liberté». L'enjeu foncier ne s'est pas limité avec la proclamation de l'indépendance, ni avec l'élimination physique des français dans les jours qui ont suivi l'indépendance.

La polémique soulevée par la problématique a couté la vie au premier chef d'Etat, Jean Jacques Dessalines.

Le deuxième constat a mis l'emphase sur la production du sol urbain en Haiti. Pour cela, les origines de l'urbanisation ont étudiées depuis la période coloniale. A ce niveau, une nuance importante a été établie entre l'importance accordée à la ville dans les colonies espagnoles et celle accordée à la ville dans les colonies française. Il en ressorti que l'Espagne avait une culture urbaine plus poussée que les français et cette différence s'est montrée à travers les colonies de chacune de ces deux métropoles européennes. D'où, la production du sol urbain, tout comme la production urbaine s'était lancée tardivement et progressé avec beaucoup de lenteur à Saint-Domingue. Un autre élément démontrant la faiblesse de la production urbaine à Saint-Domingue est le caractère non officiel. La création de Port-au-Prince, mises à part quelques grandes orientations qui émanaient des autorités politiques, était essentiellement laissée à l'initiative des colons, qu'il s'agisse des investissements pour l'acquisition des terrains, les travaux pour la construction des maisons la production des services urbains de base. La production du sol urbain a été le résultat des initiatives des habitants.

On a pu remarquer, par ailleurs, que les bases d'urbanisation qui ont été jetées et les sols urbains qui ont été créés depuis n'ont pas progressé après l'indépendance d'Haiti. Car des mesures drastiques ont été prises pour contenir les paysans à la campagne afin de faire fructifier la terre. Jusqu'au début du XXe siècle, la ville ne dépasse guère le tracé de 1750 (Lucien 2013, Op. Cit. p. 143). Ainsi, on a dû attendre la première moitié du vingtième siècle, notamment sous

l'occupation américaine (1915-1934), pour assister à une croissance urbaine avérée et une production du sol urbain significative. Et le profil de la politique urbain appliquée dans le pays au lendemain des 1950 a possible la création des cités ouvrières qui un facteur puissant dans la croissance urbaine et la création du sol urbain. A la fin du vingtième siècle, particulièrement, après le départ pour l'exile de Jean-Claude Duvalier qui créa un vide institutionnel, beaucoup de poches urbaines ont émergé à Port-au-Prince comme dans ses périphéries. Les modes de production et d'accès à ces sols ont semblé ne pas tenir compte du protocole légal régissant cette question. Les deux premières décennies du vingt-et-unième siècle, singulièrement avec le séisme du 12 janvier 2010, ce phénomène s'est exacerbé où les populations de conditions de vie généralement modestes se sont installées sur des terrains dont certains ont été déclarés d'utilité publique. Ce phénomène participe à la fois, de l'étalement urbain et de production de nouveaux sols urbains dans les périphéries récentes de Port-au-Prince.

Ces vagues d'occupations de terrains urbains sous le label de libre installation corrèlent avec la crise du logement qui affecte toutes les grandes villes de la planète, et particulièrement les villes des pays en développement. Toujours dans le cas d'Haiti, malgré les efforts consentis dans ce domaine, il reste encore beaucoup à faire : plus de 50 000 logements à produire pour tenter de résorber le problème de logement. Les responsabilités des acteurs publics et non publics ont déjà été identifiées dans ce sens. On a pu relever, dans ce sens, les actions des acteurs publics comme l'Etat central, les ministères, les offices, comités, entreprises, centres, unités, les tribunaux, les notaires et les arpenteurs qui interviennent soit dans la production du foncier urbain ou dans la gestion de cette ressource, ne sont ni suffisant, ni les seuls participent dans ce secteur. D'autres acteurs, particulièrement non publics tels que les ONG, les associations, les syndiques, les comités de quartiers, les églises voire même l'habitant, interviennent aussi, chacun en ce qui le concerne, dans la production et la gestion du sol.

Les modes d'accès au sol urbain sont déclinés en deux grandes catégories : les modes formels d'accès au sol : la succession (testamentaire ou ab intestat), la donation entre vifs, l'effet des obligations contractuelles (les gages), délictueuses (dédommagement en nature), légales (vente), l'accession ou l'incorporation et la prescription (Les Cahiers du CIAT, Op. Cit.). Il y a aussi les modes dits informels d'accès au sol urbain comme la libre installation, les ventes non consenties par tous membres de la famille. Et quant à la production foncière, dans le contexte post-catastrophe, elle suit une double logique aussi : formelle et informelle. La filière formelle est assurée par les acteurs publics (l'Exécutif, les comités interministériels, les offices nationaux, les ministères, les mairies etc.) qui interviennent soit en déclarant des terrains

d'utilité publique ou en tentant de formaliser les droits fonciers. Des acteurs non publics comme des ONGs participent dans les filières formelles de production du foncier urbain en construisant des logements sociaux sur des sites vierges. La production informelle formalisant les offices que les modes d'accès au sol urbain

Les populations les moins aisées paraissent être les plus vulnérables dans le processus de la production du foncier urbain et dans les stratégies d'accès au sol. Le défrichement, l'aplanissement et le lotissement de facto sont les mécanismes les plus courants auxquels recourent ces populations pour produire sol urbain. Pour les modes d'accès au sol, nous avons noté la libre installation, des affermages sous prix d'achat, des acquisitions de terrains dans des conditions peu claires. Ainsi, les terrains occupés par ces populations sont le plus souvent des terrains non compris dans les périmètres urbains et ce sont des terrains pentus, arides, inondables et dont les accès sont difficiles. Les habitants dérivés de ces espaces sont généralement privés des services urbains de base ; sinon, la production de ces services résulte des initiatives des communautés habitantes.

La question de la production du foncier urbain dans les périphéries des villes post-catastrophe est de toute actualité à Port-au-Prince. Et cette problématique soulève beaucoup de débats au sein de la communauté scientifique et entre des acteurs divers qui interviennent dans ce processus. Et la question des modes d'accès au sol urbain a été soulevée aussi pour permettre de comprendre les enjeux et les jeux d'acteurs dans ce domaine.

En fait, dans le cadre de cette thèse, nous sommes fixé trois objectifs principaux : d'abord, étudier les modes de production du sol urbain dans les périphéries de Port-au-Prince ; ensuite, analyser les modes d'accès au sol urbain dans les périphéries de Port-au-Prince; et enfin, montrer les lacunes dans la gestion du foncier urbain dans les périphéries de Port-au-Prince. A ce propos, l'étude des modes de production du sol urbain a permis de voir que le sol, en général, et le sol urbain, en particulier, occupe une place centrale dans la vie de l'homme. Cela explique aussi pourquoi des acteurs publics et non publics recourent à de multiples stratégies dans la fabrication et dans l'accession à cette ressource. Cette recherche a permis d'élucider toutes les difficultés de la puissance publique d'assurer une gestion efficace du sol urbain et la sécurisation des droits fonciers.

Par ailleurs, dès l'entrée de cette recherche, nous avons formulé ensemble de questions qui devaient guider notre analyse. Et notre question principale suggérait l'hypothèse que dans les périphéries de Port-au-Prince, le sol urbain se produit par deux procédés, d'une part, par des décisions institutionnelles et des stratégies émanées des communautés habitantes. Une autre question portait sur les modes d'accès au sol urbain dans les périphéries de Port-au-Prince après

le séisme du 12 janvier 2010 ? Cette interrogation a eu comme réponse provisoire : deux grands modes d'accès au sol urbain prévalent dans les périphéries de Port-au-Prince : les modes d'accès conventionnels et les modes d'accès dites d'informelles ; nous avons présupposé que les modes de production et d'accès au sol urbain permettent d'expliquer les lacunes existant dans la gestion du foncier urbain dans les périphéries de Port-au-Prince.

Notre recherche portant sur les modes de production et d'accès au sol urbain a été conduite sous l'influence de l'approche de géographie sociale française. A ce propos, notre analyse est basée sur la production du sol urbain, les modes d'accès au sol urbain, tout cela, par une mise question du foncier. Et au sujet de cette mise en question du foncier, il ressort que le droit de propriété et la sécurité foncière ne paraissent que temporaires. Ce, même si l'on a en sa possession son acte notarié authentique et avec son plan d'arpentage, on peut se voir évincé par d'autres individus ou groupes d'individus pouvant brandir eux-mêmes aussi des documents justifiant la propriété en leur nom.

A propos de la méthodologie, notre travail de recherche s'est réalisé avec une méthode mixte : d'une part, nous avons effectué des enquêtes quantitatives par le truchement des questionnaires, et d'autres, nous avons réalisé des entretiens semi-directifs aussi. Nous avons, en effet, travaillé sur trois secteurs du département de l'Ouest Port-au-Prince dont Canaan dans la commune de Croix-des-Bouquets, Boko dans la commun Gressier et Fermathe dans la commune de Kenscoff.

Ainsi, les observations et enquêtes effectuée sur ces différents secteurs ont permis de relever des similitudes et des dissemblances entre nos terrains d'étude. La première similitude remarquée entre les trois zones d'étude est que la production foncière suit une double logique : la logique dite formelle et celle informelle. La logique formelle tient au fait de l'intervention des acteurs institutionnels dans ce processus. A Canaan, c'est l'Exécutif (l'Administration Préval-Bellerive) qui a pris un arrêté pour déclarer cette d'utilité publique pour reloger les victimes du tremblement de terre de 2010, cela montre la caractéristique formelle ; à Boko, l'intervention de la Fondation Luthérienne Mondiale pour viabiliser un terrain et construire des logements sociaux au profit des sinistrés du séisme corrobore l'idée du formel dans la processus de production du foncier et A Fermathe, les actions de l'Etat central et de la mairie dans la mise de certains équipement structurants et distribution de que quelques services urbains de base confirment cette caractéristique formelle. Et la production informelle du sol urbain se manifeste par l'usage des mécanismes tels que le défrichement, l'aplanissement, le lotissement de fait déployés par les populations démunies pour produire le sol urbain.

De plus, les modalités d'accès au sol urbain dans les périphéries de Port-au-Prince montrent des spécificités dépendamment du secteur d'étude considéré. A Canaan, la libre installation (dans les premiers moments) et l'affermage et les ventes sans accord de titre de propriété. Dans les cas de Boko et de Fermathe, il y a à la fois à l'usage des modalités formalo-règlementaires avec l'arpenteur et des notaires opèrent dans le processus, soit pour évaluer les superficies des terrains, fixer les bornes, rafraichir les lisières et pour produire des percé-verbaux. Et le notaire intervient pour produire pour produire des actes de propriété. Mais, en parallèle, bon nombre de ménages occupent des terrains sans qu'ils n'aient aucun document pouvant authentifier leurs occupations.

Mis à part ces résultats, nos recherches documentaires et nos travaux empiriques nous ont permis de faire quelques autres remarques :

Ainsi, les relations supposées entre les phénomènes d'exode rural d'étalement urbain d'avec la production du sol urbain sont confirmées. Car ces deux phénomènes constituent les principaux moteurs de la production du sol urbain. En ce sens que la production du sol urbain est une conséquence de ces deux phénomènes. C'est les milieux ruraux se vident de leur substance humaines que des ménages viennent s'installes dans les périphéries urbaines de Port-au-Prince en ayant recours à des mécanismes divers pour produire le sol constructible.

Ensuite, la production de facto du foncier urbain et la libre installation ont à la fois affecté et les terrains privatifs et les terrains du domaine privé de l'Etat. Si l'on en croit aux démarches et revendications d'Aby Brun et ABITEC, les terres de Canaan (commune de Croix-des-Bouquets) étaient leur propriété avant 2010. Ils se plaignent, en 2013, de n'avoir pas été indemnisés par l'Administration publique. A Gressier, la tenure foncière du terrain à Boko où est construit le Village Modern FLM, c'est un terrain du domaine privé de l'Etat. Dans le cas de Kenscoff, même si cette commune n'a pas directement accueilli des sinistrés du séisme de 2010, beaucoup de terrains privatifs et de terrains du domaine privé sont concernés par la production de fait et la libre installation.

Par ailleurs, le sol urbain soulève un ensemble d'enjeux à Port-au-Prince, comme dans toutes les villes en développement. Ces enjeux sont culturels car le désir voire le besoin de se le procurer est dans l'ADN de l'homme, certains considèrent même que la propriété du sol comme un facteur de réussite. Les enjeux économiques tiennent en ce sens les transactions effectuées dans le domaine du foncier permet aux propriétaires-vendeurs d'épargner un peu de sous et à la DGI de prélever les taxes et impôts y relatifs. Et le sol urbain est d'un grand enjeu social dans la mesure où la crise du logement auquel font face les villes du sud est en quelque sorte tributaire d'une rareté de sol constructible ; une production foncière urbaine suffisante aiderait

à résorber cette crise du logement dans la capitale de Port-au-Prince dans un contexte post-séisme.

Ces modes de production et d'accès au sol urbain constituent une opportunité pour les familles vulnérables d'accéder à la propriété foncière dans les périphéries de Port-au-Prince. Cependant, ils contribuent à la précarisation des populations dans les périphéries en question en les contraignant de vivre sur des sites à risques, des fois inconstructible, sans les services urbains de base avec une tenure foncière incertaine.

Au bout du compte, la question des droits fonciers et de la sécurisation reste le nœud gordien dans la gestion du foncier urbain en Haiti. Les autorités publiques et les instances responsables du foncier en Haiti se montrent dans l'incapacité d'accorder des titres de propriété à des occupants habitants installés dur des terrains depuis plus de douze (12) ans. Quoique l'existence de Canaan soit entérinée voire officialisée par un arrêté d'utilité publique pour le relogement des victimes du tremblement de terre de 2010, ce secteur garde encore une tenure foncière floue ; et quant à la sécurité foncière, les habitants de ce secteur sont aussi incertains qu'au début (2010).

Les habitants de Boko, notamment ceux du Village FLM, se trouvent eux aussi, dans même incertitude. Car, quoiqu'ils aient été bénéficiaires de leurs logements de la part d'une institution internationale, approuvée par l'Etat haïtien dans ses actions, ces derniers (les habitants de Boko) n'ont jusqu'à maintenant pas d'accès à leur titre de propriété. Le notaire de la Fondation est chargé de faire les suivis afin d'octroyer à chaque bénéficiaire son titre de propriété. L'aboutissement de ce dossier n'est pas encore attesté et les habitants attendent leur titre de propriété.

Un autre aspect où l'Etat montre sa limite c'est dans la garantie ou la sécurité des documents de propriété qu'il accorde. En effet, les procès-verbaux d'arpentage, les actes de propriété, les actes judiciaires etc. attribués par les instances ou institutions publiques (œuvrant dans le domaine du foncier) n'offrent aucune assurance aux acquéreurs qui souhaiteraient faire des investissements. Car, à tout moment, un (groupe d') individus peut surgir, brandir ses documents et vous demander de vider les lieux afin qu'il prendre possession de l'immeuble en jeu. Et l'Etat n'est même de les conflits dérivant de ces vacarmes.

Les éléments qui précèdent nous amènent à déduire que la solution essentielle pour la sécurisation des biens fonciers ne réside nécessairement pas dans l'octroi des titres de propriété à des occupants. Cette politique, on le sait, elle est très chère aux tenants de la « Formalisation des droits fonciers ». C'est d'ailleurs ce qui se pratique depuis jadis dans bon nombre de villes en développement. Cependant, ces politiques simplistes basées sur la distribution des titres

fonciers se sont déjà montrées limitées à résorber le problème de l'insécurité foncière. En Haiti, le problème de l'insécurité foncière est surtout lié à la faiblesse de l'Etat et à un déni de reconnaissance des biens de l'autre. Car, dans la majeure partie des cas, les conflits fonciers sont en lien avec des titres de propriété octroyés par des instances et des autorités qui agissent au nom de l'Etat. Et ces conflits fonciers sont, en général traités à travers des tribunaux établis par l'Etat et agissant pour l'Etat. Le fait que des individus puissent mettre en question des titres de propriété attribués par les autorités publiques met à nu la faiblesse de l'Etat. Et ces imbroglios fonciers montrent aussi un problème de non acceptation (du bien) de l'autre.

Ainsi donc, le traitement du problème de l'insécurité des droits fonciers passe par trois éléments : d'abord, le renforcement de l'Etat et des institutions publiques participant dans la gestion du foncier, ensuite, par la reconnaissance des droits fonciers par autrui et enfin, par l'attribution des documents attestant l'appartenance du bien à son occupant. Sinon, l'on aura beau distribuer des titres de propriété à des occupants, cela aura du mal à résorber l'insécurité des droits fonciers. Car, tant que l'Etat n'est pas fort et tant que l'on ne reconnait pas et accepte le bien d'autrui, les documents de propriété qu'il va émettre n'auront que peu de valeur et pourront toujours être mis en question par des particuliers.

BIBLIOGRAPHIE

Références

1- Ababsa M. (2021), « La crise du logement abordable en Jordanie », Institut français du Proche-Orient (IFPO), Olga Koukoui, (AFD), Irène Salenson, (AFD), N°7, 2 pages
2- Allen, B. et Bonetti, M. (2018). « L'Habiter, un impensé de la politique de la ville », Paris, Editions de l'Aube.
3- AlterPresse (2008), « Haiti-crise: l'application de la politique néolibérale, remise en question par les secteurs sociaux » https://www.alterpresse.org/spip.php?article7144
4- AlterPresse, (2015). Haiti, 1915-100 ans : « « L'occupation américaine et les larmes de sang prédites par Hannibal Price (interview accordée par Leslie Péan) URL: https://www.alterpresse.org/spip.php?article18553
5- AlterPresse (2021), « Haiti-Politique/Economie : L'octroi d'une zone à la Société Stevia agro-industrie S.A. soulève des inquiétudes » URL: https://www.alterpresse.org/spip.php?article26689
6- Anmisty international (2015), « Dix faits à propos de la crise du logement en Haïti » URL: https://www.amnesty.org
7- Antoni J.-P., (2010). « L'étalement urbain. Gabriel Wackermann. La France en villes », Ellipses, 176. ffhal-01075776f, pp.164
8- Ascher, F. (2008). « Les nouveaux compromis urbains : *Lexique de la ville plurielle »,* Paris, Editions de l'aube.
9- Association Nationale pour l'Information sur le Logement (2016). « Logement décent: note de jurisprudence ». URL: https://www.anil.org/jurisprudences-logement-decent/
10- Association Nationale pour l'Information sur le Logement (2016). « Lutter contre l'habitat indigne et informel dans les départements d'outre-mer ». URL: https://www.anil.org/jurisprudences-logement-decent/
11- Augustin E. (2012). « Haïti-Reconstruction: le Premier ministre évalue la situation à Canaan ». https://groups.google.com/g/haiti-nation/c/5l8UIb7uxwE?pli=1
12- Baize D. (2016). « Petit Lexique de pédologie », Nouvelle édition augmentée. Versailles, Quae.
13- Banville M.-S. (2022). « Trois mythes sur la crise immobilière », Iris, NO 20— JUIN 2022, 4 pp
14- Bataille P. et al. (2018). « Echantillon des populations rares: une expérimentation du Respondent Driven Sampling en milieu musical, Théories et Méthodes », No 2, vol. 9/ 2018
15- Bélizaire T. (2010). « La reconstruction d'Haiti coutera au moins 11.5 milliards de dollars, Libération ».
16- Bennafla K. (2015). « Tournant frontalier au Maghreb et au Moyen-Orient. Dans Confluences Méditerranée », Paris, Ed. L'Harmattan, 2015/3 (N° 94), pages 133 à 144

17- Bennafla, K. (2015). « État et illégalisme : quelle géographie ? Une approche par les flux marchands depuis l'Afrique et le Moyen-Orient, Dans Annales de géographie », Paris, Armand Colin, 2014/6 (n° 700), pages 1338 à 1358.
18- Benoit R. (2017). « Former à la méthodologie de la recherche en Sciences Humaines et Sociales : le cas des masters Universitaires Français », l'Université catholique de l'Ouest, Angers, Français
URL : https://www.researchgate.net ›
19- Bodson, P,. et al. (2018). « Santé et conditions de vie à Canaan aux confins de Port-au-Prince, handle »: 10670/1.7rivgq, hal: hal-01944107
URL: https://isidore.science/document/10670/1.7rivgq
20- Bolay J.-C (1991). « Habitat populaire urbain en Amérique latine, politique publique et participation populaire. Dans Habitat créatif, culture et participation », Ed. UNESCO.
URL : https://infoscience.epfl.ch/record/128172?ln=fr
21- Bolay J.-C. (2014). « Villes en développement, recherche et action en coopération »
URL: https://www.researchgate.net
22- Boscher M. (2021). « Crise du logement outre-mer : la délégation sénatoriale appelle à reconstruire la politique du logement depuis les territoires ».
URL: https://www.senat.fr/presse/cp20210701a.html
23- Boudemagh, O. B., (2021). « Planification urbaine et propriétaires fonciers à Constantine : enjeux et stratégies d'action », ***Cahiers de la Méditerranée***, 102 | 2021, 29-41.
24- Brayer D. et Répentin T. (2005), « Rapport d'information, Annexe au procès-verbal de la séance du 29 juin 2005 ».
URL: https://www.senat.fr/leg/ppl04-353.html
25- Brunet, R., Ferras, R. et Théry, H. (1992). « Les mots de la géographie, dictionnaire critique », Montpellier/Paris/Reclus/La Documentation Française, 470 p.
26- Busquet G. (2017). « L'espace politique chez Henri Lefebvre, Idéologie et utopie, Justice spatiale », Université Paris Ouest Nanterre La Défense
27- Cadot J, (2023), « Quelles sont les étapes indispensables pour viabiliser un terrain »
28- Cailloux C. et Laurent L. (2018). « Qu'est-ce qu'un logement décent ? »
URL:https://www.pap.fr/bailleur/choisir-investissement/quest-ce-quun-logement-decent/a1435
29- Marpsat (2009). « Les situations marginales par rapport aux logements : Méthodes et sources statistiques publiques, Rapport du groupe SML »
URL : https://www.cairn.info/revue-travail-genre-et-societes-2011-2-page-47.htm
30- Calmont, A. et Mérat, P.J. (2015). « Haiti entre permanences et ruptures : une géographie du territoire », Guyane Française, Ibis Rouge Editions.
31- Castor S., (1989). Les origines de la structure Agraire en Haiti, Port-au-Prince, CRESFED
32- Chabi M. (2013). « Métropolisation et dynamiques périurbaines : cas de l'espace urbain de l'espace urbain de Cotonou », Université Paris Ouest Nanterre

33- Charles, E. (2016). Conflits fonciers et sécurisation foncière en Haiti, Paris, Espérance.
34- Chouquer G., (2019). « enjeux fonciers. Deuxième partie : Amérique latine, méditerranée, Russie », Études rurales [En ligne], 185 | 2010, mis en ligne le 13 août 2012, consulté le 01 mai 2019.
URL: http://journals.openedition.org/etudesrurales/9188 ; DOI : 10.4000/etudesrurales.9188
35- Clerc V. (2001). « Du formel à l'informel dans la fabrique de la ville, Politiques foncières et marchés immobiliers à Phnom Penh », Dans Espaces et sociétés 2010/3 (n° 143), pages 63 à 79
36- Clerc V. (2005). « Les politiques de résorption des quartiers informels à Phnom Penh. Influence des organisations internationales et contradictions de l'action publique ».
37- Clerc V. (2015). « "Les quartiers informels à l'épreuve de la crise en Syrie : une inflexion inachevée des politiques d'habitat et d'urbanisme ? »
38- Clerc V. (2021). « Les quartiers informels comme catégorie de l'action publique », IRD/CESSMA
39- Clerveau M. (206). « Gestion de catastrophes et évolution des vulnérabilités : retour sur les catastrophes des années 2000 en Haïti», Université Poitiers, Ecole Doctorale Sociétés et Organisations (SORG).
40- Comby, J., (2011). Planète Trerre : Combien de places ?
URL : www.comby-foncier.com
41- Comby, J., (2007). « Sécuriser la propriété foncière sans cadastre »
URL : www.comby-foncier.com
42- Comité technique « Foncier & développement », (2013). « La formalisation des droits sur la terre dans les pays du Sud Dépasser les controverses et alimenter les stratégies »
43- Corbert A. (2014). « Dynamiques d'encampement : comparaison entre un camp formel et un camp informel en Haïti », Open Edition Journals
44- Corentin Fohlen/Divergences Images (2012). « Lumane Casimir, un projet de logement en Haiti ».
45- Coriat J.-P. (1995). « Les propriétés immobilières. Antécédents, normes et pratiques juridiques: La notion romaine de propriété: une vue d'ensemble », Presses Universitaires de Lyon, pp. 17-26
46- Corvington, G. (1992). « Port-au-Prince au cours des ans : La ville coloniale (1743-1789) », Port-au-Prince, Henri Deschamps.
47- Cotonou, Thèse de doctorat en géographie humaine, économie et régionale, Ecole doctorale Espace, Temps, Cultures (Université Paris Nanterre)
48- Crozier M. et Friedberg E. (1970). « L'acteur et le système, Les contraintes de l'action collective », Paris, Seuil, 1977.
49- Damon J. et Paquot T (2014). « Les 100 mots de la ville », Paris Que-sais-je.
50- Damon, J., (2011). « L'urbanisation du monde : espoir et menace », Mensuel N° 231 - Novembre 2011

51- 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. Montréal (Québec, Canada), Université du Québec à Montréal, Doctorat en études urbaines.
52- Dathus V. (2013), « Modes d'accès au foncier et formes d'occupation du sol dans la Région Métropolitaine de Port-au-Prince dans un contexte post-catastrophe : le cas de Canaan », Université Paris 8, LADYSS.
53- Dathus, V., (2017). « Modes d'accès au sol urbain dans la zone métropolitaine de Port-au-Prince : le foncier en question », Port-au-Prince, Rapport, PRCU.
54- Dathus, V. et Tamru, B., (2019). « La production foncière informelle dans les périphéries de Port-au-Prince », ***Les Cahiers d'Outre-Mer***, 279 | 2019, 167-192.
55- De Soto H. (2015), « Invité du jour à la Radio M du Grand Maghreb ».
URL: https://www.youtube.com/watch?v=DKpZLurb7Xk
56- Delville, P. L., (2005). « Quelques mystères de l'approche de Hernando de Soto, Alternatives économiques » | « L'Économie politique » 2005/4 no 28 pp 92 – 106,
URL: https://www.cairn.info/revue-l-economie-politique-2005-4-page-92.htm
57- Delville P.L. et al., (2000). « Les enjeux fonciers dans une démarche d'aménagement Stratégies foncières et bas-fonds au Sahel », Paris : GRET, 128 p. (Etudes et travaux : GRET).
58- Denis E. (2016). «Désirs de ville et convoitises foncières : Marchandisation du sol dans les suds », Métropolitiques, 2 décembre 2016.
URL : http://www.metropolitiques.eu/Desirs-de-ville-etconvoitises.html.
59- Desjardins, X., (2017). « Les espaces périurbains : une marge urbaine à soigner ou une nouvelle banalité territoriale ? », ***Bulletin de l'association de géographes français*** [En ligne], 94-3 | 2017, mis en ligne le 20 octobre 2018, consulté le 09 avril 2023. URL : URL:http://journals.openedition.org/bagf/2154 ; DOI : https://doi.org/10.4000/bagf.2154
60- Desse, M., (2013). « La perception du centre-ville de Port-au-Prince, avant et après le séisme au travers de cartes mentales », 2013, pp.23-39.
61- Devauges , R. (1954). « Une capitale antillaise : Port-au-Prince (Haïti) », In: Cahiers d'outre-mer. N° 26 - 7e année, pp. 105-136;
62- Doleux, C. (2008). « Acheter son logement », Paris, Prat,
63- Dominique D. (2014). « Logement et terre en Haiti : actualité d'une lutte de longue durée », "Cahiers du CEPODE'' en publiant, en un article intitulé, No 4, 4ème Année, janvier 2014, pp. 107- 118
64- Dormer V. et Rochegude A. (2020). « Fiche pays n° : Le foncier en Haïti La propriété foncière, entre complexités juridiques et improvisations informelles depuis l'Indépendance », Comité Technique "Foncier et Développement"
URL: http://www.foncier-developpement.fr
65- Dorier-Aprill E. et al., (2001). « Vocabulaire de la ville » (notions et références), Editions du Temps.

66- Duboloz J. (2003). « Le patrimoine foncier dans l'occident romain : une garantie pour la gestion des charges publiques », (iie-ive siècle), Dans l'histoire des sociétés rurales 2003/1 (Vol. 19), pp. 15-35.
67- Dumond M. et Helier, E. (dir.) (2010). « Les nouvelles périphéries urbaines :I Formes, logiques et modèles de la ville contemporaine », Renne, PUR.
68- Durand-Lasserve, A. (1986). « L'exclusion des pauvres dans les villes du Tiers-Monde », Paris, L'Harmattan.
69- Durand-Lasserve, A. et Tribillon J.-F, (2001). « Quelles réponses à l'illégalité des quartiers dans les villes en développement ? », (AITEC)
70- Dureau F. (2011), « Croissance et dynamiques urbaines dans les pays du Sud » URL:https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/divers09-05/010041382.pdf
71- Elie L.-E (2013). « Histoire d'Haïti : *L'Atlantide- Les problèmes Columbiens, Ciboneys, Tainos et Caraïbes-Lexicographie Indiennes – Les conquistadores – grandeurs et décadence d'Hispaniola) »,* Port-au-Prince, Les Editions Fardin.
72- Eric, V., (2010). « Services urbains en réforme dans le monde arabe », Vol. 85/2 |
73- Etienne J.-F. (2007). « L'église catholique et la société coloniale de Saint-Domingue à l'époque francaise (1630-1804 »
74- Etienne 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 », Université Paris 8, LADYSS.
75- FASS Simon M. (1988) "Political economy in Haiti: the drama of survival, New Brunswick", Transaction Books, 369 p.
76- Forum Urbain Mondial d'Abu Dhabi de février (2020). « Synthèse des travaux du groupe Réalisé à l'occasion du Forum Urbain Mondial d'Abu Dhabi de février 2020 sur « Villes d'opportunités : relier culture et innovation » et du Sommet Afrique - France de juin 2020 sur la ville durable
77- Forum Urbain Mondial d'Abu Dhabi, (2020). « Ville informelle : recommandations pour un développement durable des villes »
URL: https://francevilledurable.fr/outils/ville-informelle-recommandations-pour-un-developpement-durable-des-villes/
78- France 24 (2012). « 'Les aides versées pour la reconstruction d'Haïti semblent invisibles'', interview avec Mackendie Toupuissant »,
URL: https://www.france24.com/fr/20120112-haiti-aide-internationale-versees-invisibles-seisme-pauvrete-reconstruction-precarite-anniversaire
79- François, K. (dir.)(2014). « Relogement des personnes déplacées par suite du tremblement de terre du 12 janvier 2010 », Port-au-Prince, Collection : « Les Cahiers de l'Actualité Sociale et Politique».
80- Frelat-Kahn B. et Lazzarotti O.,(dir.) (2012). « Habiter vers un nouveau concept », Paris, Armand Colin
81- Fréour P. (2010). « Dix milliards de dollars pour la reconstruction d'Haiti, International »

URL:https://www.lefigaro.fr/international/2010/04/01/01003-20100401ARTFIG00371-dix-milliards-de-dollars-pour-la-reconstruction-d-haiti-.php

82- Gaudiaut, T., (2022). « L'Afrique, grand pourvoyeur de matières premières »
URL: https://fr.statista.com ›

Gaudin J.-P. (2001). « L'acteur. Une notion en question dans les sciences sociales », Dans Revue européenne des sciences sociales 2001/2 (XXXIX), p.2.

83- George P. et Verger F., (2009). « Dictionnaire de la géographie », Paris, Presses universitaires de France, 490 p

84- Girard M.-C. (2011). « Sol et environnement », 2e édition. Paris, Dunod

85- Gintrac, C., (2017). « La fabrique de la géographie urbaine critique et radicale », EchoGéo [En ligne], 39 | 2017, mis en ligne le 28 mars 2017, consulté le 10 avril 2023.
URL: http://journals.openedition.org/echogeo/14901; DOI : https://doi.org/10.4000/echogeo.14901

86- Gintrac, C. (2020) « Le foisonnement récent de la géographie critique en France », Histoire de la recherche contemporaine, Tome IX - n°1 | , 35-44.

87- Giraut, F. et RochefortM., (2006). « Discussion la marginalité socio-spatiale : une notion à déconstruire dans le contexte des villes du sud ? » dans Revue Tiers Monde, 2006/1 (n° 185), pages 14 à 16

88- Glaizol S. (2), l'étalement urbain, un héritage en mutation

89- Godard H. (1985), Port-au-Prince (Haïti). « Les « quartiers » et les mutations récentes du tissu urbain » . In: Cahiers d'outre-mer. N° 149 - 38e année, Janvier-mars 1985. pp. 5-24;

90- Godard, H. et M.-M. Mérat (2003). « Les occupations de terres urbaines : l'illégalité tolérée voire encouragée », Mappemonde 72 (2003.4)

91- Goulet, J., (2006). « L'organisation des services urbains : réseaux et stratégies dans les bidonvilles de Port-au-Prince » Thèse. Montréal (Québec, Canada), Université du Québec à Montréal, Doctorat en études urbaines.

92- Goulet J. (2006). « Réseaux et stratégies dans les bidonvilles de Port-au-Prince »

93- Gowda S. (2021). « Gradients d'informalité et d'illégalité dans les quartiers précaires de Delhi Véronique Dupont », IRD/CESSMA.

94- Guelton s. (2010). « Les coûts de l'étalement urbain : urbanisation et comptes publics locaux », DOI:10.3917/FLUX.079.0034

95- Habitat World Map (2019). « Droit au logement convenable »
URL:https://www.ohchr.org/fr/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing

96- Hayette N. et Anissa Z. (2016). « Le droit au sol dans les villes du Sud Politiques de régularisation et propriété foncière dans les quartiers populaires», ***Métropolitiques***, 24 octobre 2016.
URL : https://metropolitiques.eu/Le-droit-au-sol-dans-les-villes-du-Sud.html

97- Huten N. (2016). « Le propriétaire foncier au cœur du réaménagement : acteur ou victime ? » Dans Droit et ville 2016/2 (No 82), pp. 155à 169.

98- Institut des Amériques (2022). « Retour sur « Planificación urbana ye desarrollo sostenible : los restos de la vivinda en el gran Santo Domingo». URL:https://www.institutdesameriques.fr/agenda/retour-sur-planificacion-urbana-y-desarrollo-sostenible-los-restos-de-la-vivienda-en-el-gran
99- ISPAN, (2010). « Belladère la nouvelle », Bulletin de l'ISPAN, No. 12 URL: https://ispan.gouv.ht/wp-content/upload/2017/09/BULLETIN%20DE%20L'ISPAN%20No%2012.pdf
100- Institut de Technologie et d'Animation, (S.D). « Gressier : Présentation géographique » URL : https://itecaayiti.org/regions/gressier/
101- Institut National de la Consommation (2015). « Un bon sol pour une bonne construction » URL:https://www.inc-conso.fr/content/logement/un-bon-sol-pour-une-bonne-construction
102- Jabouin E. (2010). « Haïti, en situation post-séisme : quelques effets de la catastrophe du 12 janvier 2010 sur la population locale ». Etude Caribéenne.
103- Jarnoux, P. (1996). « La propriété citadine au milieu du XVIIIe siècle, In les bourgeois et la terre : Fortunes et stratégies foncières à Rennes au XVIII », PUR.
104- URL: books.openedition.org/pur/11581?lang=fr
105- Jean Marie Théodat Etalement urbain
106- Jean-Baptiste, C. (2012). « La vengeance de la Terre, Port-au-Prince », Les Editions Fardin
107- Jean-Baptiste, C. (2014). « La Misère du logement : sens et contresens », "Cahiers du CEPODE'' en publiant, en un article intitulé, No 4, 4ème Année, janvier 2014, pp. 73-
108- Jean Baptiste St. Victor (2006). « Le fondateur devant l'histoire », Port-au-Prince, Editions Presses Nationales d'Haiti.
109- Jérôme Y. et Emmanuel E. (2016),
110- Joseph F.-P. (2014). « La problématique de l'auto construction non assistée et ses conséquences sur l'habitat et le niveau de vie de la population : le cas de Canaan », "Cahiers du CEPODE'' en publiant, en un article intitulé, No 4, 4ème Année, janvier 2014, pp. 119- 151.
111- Journal Officiel électronique authentifié (2016), « Logement : un droit pour tous? » Permettre un accès effectif et non discriminatoire au logement.
112- Kévin (2018). « Mexique : Les maisons plastique recyclé aide à lutter contre la pénurie de logement abordables », NOR : CDHX1616945V
113- Labattut E. et Deprez S. (20 11). « La reconstruction de Port-au-Prince analyses et réflexions sur les stratégies d'interventions en milieu urbain », Solidarités International.
114- La constitution haïtienne du second empire, 20 septembre 1849
115- La Fondation Digicel (2012). « Manuel des transactions foncières haïtiennes, Vol. 1 Vente légale de bien foncier en Haïti: un guide pratique », Le Groupe de Travail sur le Droit Foncier en Haïti
116- Larousse (2022), «Dictionnaire français »

117- Laurince J. et Ceccaldi M.-L. (2013). « Haïti/Reconstruction : Un Village modèle à Gressier pour 150 familles victimes du séisme », MINUSTAH, le 20 Feb 2013.
118- Le Bris, E., (S.D.). « Le foncier urbain : le primat du sol constructible », IRD URL: https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/pleins_textes_7/b_fdi_03_04/37464.pdf
119- Le Goix R. (2016). « Sur le front de la métropole, une géographe suburbaine de Los Angeles », Edition de La Sorbonne, Université Paris 1, Panthéon-Sorbonne.
120- Lefebvre, H. (1974). « La production de l'espace, L'Homme et la société », 31-32 pp. 15-32
121- Le Journal des Sciences sociales (2015). « Questions urbaine au Cameroune », n° 12 Vol 1 – 2015
122- Le Marchand A. (2011). « Les cités en conteneurs ou l'habitat dans la logistique globale », Dans Techniques & Culture 2011/1 (n° 56), pages 178 à 193
123- Le Nouvelliste (2014). « Cabaret a aussi son village », par Valéry Daudier, publié le 23-01-2014.
124- Le Nouvelliste (2020). « Canaan 10 ans après… », Texte écrit par Valéry D. URL: https://lenouvelliste.com/article/210985/canaan-10-ans-apres
125- Lefebvre, H. (2003), Le Marxisme, Que sais-je ? PUF, 128 pp.
126- Le Journal de la Jeunesse, (2019). « Description de la commune de la Croix-des-Bouquets », Agence de presse numérique par et pour la Jeunesse. Trilogie triptyque
URL :https://www.jeunehaiti.com ›
127- Leslie, J. (2011). « Le cadastre moderne : Système d'identification territoriale » (SIG/GPS), Port-au-Prince, Atelier Félix.
128- Les Cahiers de l'Urbanisme du, CIAT, (2014). « Causerie avec Joan Clos », Secrétariat Technique du Comité » Interministériel d'Aménagement du Territoire.
129- Les Cahiers du Foncier du CIAT, (2014). « Définir une politique agro-foncier pour Haiti : Eléments d'orientation », No 1, Secrétariat Technique du Comité » Interministériel d'Aménagement du Territoire.
130- Les services de l'État dans l'Eure (2019). « Les enjeux de la gestion et de la préservation du foncier »
131- Letourneau, J. (2006). « Le coffre à outils du chercheur débutant : *Guide d'initiation au travail intellectuel »,* Montréal, Les éditions du Boréal
132- Levy J. et Lussault M. (2003), Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés, Editions Belin
133- Lucien G.-E., (2013). « Une modernisation manquée, Port-au-Prince (19151956) », modernisation et centralisation, Port-au-Prince, Éditions de l'Université d'État d'Haïti, vol. 1, 285 p.
134- Lucien, G.E. (2020). « Espaces périphériques et économie d'Archipe : *La trajectoire contemporaine de Verettes (Haiti) »,* Editions Gouette-Lettre, 2020, Collection Etude Haïtienne
135- Lussault M. (2016), « L'Informel comme principe », Cairn Info.

136- Luxembourg, C. (2016). « David Harvey et la géographie radicale », ***La Revue du projet***, n° 54, février 2016
137- Madiou, T. (1989). « Histoire d'Haiti » (Tome 1 : 1492-1799), Port-au-Prince, Editions Henri Deschamps.
138- Madiou, T. (1989). « Histoire d'Haiti » (Tome 2: 1799-1803), Port-au-Prince, Editions Henri Deschamps.
139- Madiou, T. (1989). « Histoire d'Haiti » (Tome 3 : 1803-1807), Port-au-Prince, Editions Henri Deschamps.
140- Merlin P. et Choay F. (2010). « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement », PUF
141- Michel A. et Denis E. (2006). « Dynamiques foncières dans les villes du Sud », Revue Tiers Monde nº 206 (2/2011).
142- Moisset J.-P. (….). « L'Eglise catholique comme organisation », Presses Universitaires de Rennes
143- Moisset J.-P. (2004). « Les Biens de ce monde. Les finances de l'Église catholique au XIXe siècle dans le diocèse de Paris (1802-1905) » Pessac, Presses Universitaires de Bordeaux, 355 p.
144- Moral, P. (1978). « Histoire d'Haiti », Port-au-Prince, Henri Deschamps.
145- Morange, M. et Schmoll C. (2026). « Les outils qualitatifs en géographie : *Méthodes et applications »,* Paris, Armand Colin
146- MINUSTAH, (2012). « Un Village Modèle en cours de construction à Gressier
URL: https://minustah.unmissions.org/un-village-mod%C3%A8le-en-cours-de-construction-%C3%A0-gressier
147- Nesi, J. (2018), « Port-au-Prince : une ville caribéenne au cœur de l'impasse modernisatrice »
148- Noseda V. et Racine J.-B. (2001), « Acteurs et agents, points de vue géographiques au sein des sciences sociales », Revue européenne des sciences sociales
149- OECD (2008). « L'Afrique de l'ouest dans une société mondiale du savoir », Rapport Afrique de l'Ouest 2007-2008,
URL: https://www.oecd.org/fr/csao/publications/42358517.pdf
150- Olivier J. (2019), « Territoires de la violence, territoires des ONG : quelle (in)cohérence ? », Université Paris 8.
151- ONU-Habitat, HCDH, (2019). « Le droit au logement convenable », Fiche d'information n°21
152- Paquot, T. (2016). « Terre urbain : Cinq défis pour le devenir urbain de la planète », Paris, Editions La Découverte.
153- Parizot I. (2012). « L'enquête par questionnaire », dans l'enquête sociologique, 93-113 pp.
154- Peck R. (2012). « Assistance mortelle », France
URL: https://www.film-documentaire.fr/4DACTION/w_fiche_film/38155_1
155- Perrot J.-C. (2001). « Genèse d'une ville moderne : Caen au XVIIIe siècle », Editions de l'Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales

URL : editions.ehess.fr/ouvrages/ouvrage/genese-dune-ville-moderne/
156- Piazort I. (2013). « L'enquête par questionnaire » dans "https://www.cairn.info/l-enquete-sociologique--9782130608738.htm"l'enquête sociologique, pages 93 à 113
157- Piermay J.-L., (1993). « Citadins en quête du sol dans les villes d'Afrique Centrale », Paris, l'Harmattan.
158- Pierre H. (2014). « Le mythe d'habiter en Haïti : le cas de la population de l'ONAVILLE 22, Croix-des-Bouquets, âpres le séisme du 12 janvier 2010, » Cahiers du CEPODE'' en publiant, en un article intitulé, No 4, 4ème Année, janvier 2014, pp. 153-179.
159- Pitié J. (1984), « Actes du colloque sur ''Les périphéries urbaines, à Angers, les 6 et7 décembre »
160- Pitié J. (1984), Actes du colloque sur ''Les périphéries urbaines, à Angers, les 6 et7 décembre
161- Question de développement (2021). « La location-accession : quel potentiel pour améliorer l'accès au logement abordable » ? Septembre 2021, No 51.
162- Radio Métropole (avr. 2010). « Intensification du processus de relocalisation des abris »,
URL : https://metropole.ht/intensification-du-processus-de-relocalisation-des-sans-abris
163- Raffestein C. (1986). « Le territoire selon Claude Raffestein, Espace, jeux et en jeux », Ypergéo.
164- Rainaldi V. (2021), « Réseau des acteurs de l'habitat : le foncier pour le logement social, demain, un bien commun » ?
URL : https://www.union-habitat.org/actualites/reseau-des-acteurs-de-l-habitat-le-foncier-pour-le-logement-social-demain-un-bien-commun
165- Reneau A. (1980). « Les rapports entre le centre et la périphérie. Le coefficient de variation, technique simple de mesure de l'halométrie. Travaux de l'institut de géographie de Reims », 41-42 pp. 71-81.
166- Robert J. et D'Ercole R. (2014). « L'occupation et l'utilisation du sol en période de crise : Le cas de la commune de Tabarre (Port-au-Prince, Haïti) suite au séisme du 12 janvier 2010 », Cybergeo: European Journal of Geography
167- Roch G. (2011) « LERTIM, Faculté de Médecine », Université de la Méditerranée, Marseille, France
168- Rochefort M. (1988). « Problèmes généraux de la production du logement des pauvres », Revue Tiers Monde , 116 pp. 1045-1054
169- Rochefort M. (1988). « Problèmes généraux de la production du logement des pauvres », Revue Tiers Monde , 116 pp. 1045-1054
170- Rochefort M. (2000). « Le défi urbain dans les villes du Sud », l'Harmattan.
171- Roncayolo M. (1997). « La ville et ses territoires », Paris, Edition Gallimard
172- Roumain J. (2013). « Le Gouverneur de la Rosée », France, Zulma.
173- Rueter S. P. (2012), « Des T-Shelters érigés pour les victimes du séisme de 2010, détruits par le passage de la tempete tropical Isaac, le 26 aout 2012 à Port-au-Prince »

174- Rui S. (2020), « Acteur'', *in* Paugam Serge (dir.), *Les 100 mots de la sociologie*, Paris, Presses universitaires de France, coll. « Que Sais-Je ? », 2e édition, p. 44.
175- Ruellen A. (2010). « Des sols et des hommes : un lien menacé », Paris, IRD Éditions
176- Salenson I. et Simonneau C. (2018). « Plus de sécurité foncière grâce aux communs ? », Métropolitiques.
177- Sampson X. (2022). « Crise du logement au Québec : « On a perdu le contrôle »
URL:https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1888093/crise-loyers-abordables-regions-inoccupation
178- Spire A. (2021). « Des vies informelles ? La reconnaissance d'une condition citadine au sud... comme au Nord ».
179- Stébé, J.-M. et Marchal, H. (dir.) (2009). « Traité sur la ville », Paris, PUF.
180- Steck J.-F. (202). « Être sur le terrain, faire du terrain », Dans Hypothèses 2012/1 (15), pages 75 à 84
181- Sylvaine Glaizol (2019). « L'étalement urbain, un héritage en mutation, Balises ».
URL: https://balises.bpi.fr/letalement-urbain-un-heritage-en-mutation/++
182- Tamru, B., (2017). « La Ravine Bois-de-Chêne : Environnement et Habitat vulnérabls : quelle durabilité ? » Dans Pré-Actes du Colloque International.
183- Théodat J.M., (2013). «Port-au-Prince en sept lieues », dans Outre-Terre 2013/1-2 (n° 35-36), pages 123 à 150
184- Thépot M. (2013). « Immobilier : la crise du foncier, un mal bien français » Jeloul B. (2017). « Le foncier urbain en Tunisie : processus de production et politiques publiques », CPU, 336 pp.
185- Traoré, S., (2016). « Le droit de l'urbanisme dans ses rapports avec les droits fondamentaux : ce que les plans locaux d'urbanisme donnent à voir dans l'exercice du droit de propriété immobilière », Cahiers de la recherche sur les droits fondamentaux [En ligne], 14 | 2016, mis en ligne le 01 octobre 2019,
URL : http://journals.openedition.org/crdf/587 ; DOI : https://doi.org/10.4000/ crdf.587
186- Travaux.com (2021). « Etude de terrain et viabilisation : ce qu'il faut savoir ».
URL : https://www.travaux.com/construction-renovation-maison/articles/etude-de-terrain-et-viabilisation-ce-qu-il-faut-savoir
187- Valette J.-F. (2015). « Mexico, les acteurs de la structuration des périphéries urbaines », Actes de la Journée annuelle 2015 AdP-Villes en développement.
188- Valladares L. (1987). « Les initiatives d'auto construction dans les villes du Tiers monde » : revue de la littérature
189- Vant Bèt Info (2020). « Haïti-Religion : Erection coranique d'une nouvelle paroisse catholique à Canaan 3 ».
URL: https://vantbefinfo.com/haiti-religion-erection-canonique-dune-nouvelle-paroisse-catholique-a-canaan-3/

190- Verdeil E. (2010). « Services urbains en réforme dans le monde arabe », Vol. 85/2 |
191- Verné N. (2013). « Un village modèle dans les hauteurs de Gressier », Le Nouvelliste, le 2013-02-19
192- Vianey G. (2015). « Agriculteurs et propriétaires face à l'urbanisation, foncier en débat ».
193- Vie publique (2022). « Mal-logement : 14,6 millions de personnes fragilisées par la crise du logement »
194- Vilmin T. (2015). L'aménagement urbain, acteurs et système, Collection europalinos
195- Vorms C. (2021). « Une approche historienne : présentation du programme collectif » « La ville informelle au XXe siècle », IRD/CESSMA
196- Yché, A. (2011). « Logement, habitat et cohésion sociale : Au-delà de la crise (Quelle société voulons-nous pour demain) », Paris, Mollat.
197- Zamor, R. (1975). « Manuel d'Histoire : *La révolution de Saint-Domingue de 1789 à 1804 (Tome 1) », Collection « Réunion des Professeurs ».*
198- Zamor, R. (1975). « Manuel d'Histoire : *La révolution de Saint-Domingue de 1789 à 1804 (Tome 2) », Collection « Réunion des Professeurs ».*
199- Zamor, R. (1975). « Manuel d'Histoire : *La révolution de Saint-Domingue de 1789 à 1804 (Tome 1), Collection « Réunion des Professeurs ».*
200- Zouhoula M. R. (2018). "The Woro-Woro Gares Routieres of Abidjan: Artisanal Transport and Local Governance in Cote d'Ivoire's Largest City." *Africa Today*, vol. 65, no. 2, winter 2018, pp. 23.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Liste des Cartes, Figures, Photos et Tableaux

Figure 1 : L'urbanisation de la planète 10
Tableau 1 : Croissance urbaine d'Haïti 11
Carte 1 : Localisation des secteurs d'étude 27
Tableau 2 : Transformation des secteurs d'étude 27
Figure 2 : schéma de méthodologie globale 29
Tableau 3 : Evolution du nombre de propriétaires fonciers de 1789 à 1840 95
Tableau 4 : Répartition de la population des villes coloniales avant 1789 109
Photo 1 : Le site de la future capitale 115
Photo 2. Port-au-Prince, quartiers du front de mer et du gouvernement. 124
Carte 2 : Les départements d'Haiti 138
Figure 3 : Provenance des habitants de Port-au-Prince 139
Carte 3 : Schéma d'étalement urbain à Port-au-Prince au cours de l'occupation américaine d'Haiti 146
Carte 4 : Etalement de la ville en 1950 149
Figure 4 : Schéma d'étalement urbain à Port-au-Prince 151
Carte 5 : Croissance urbaine de la zone Nord-Ouest à Port-au-Prince, 1958-1982 154
Photo 3: Canaan avant le séisme de 2010 (janvier 2010) 156
Photo 4 : Canaan en octobre 2010 157
Photo 5 : Canaan en 2020 158
Photo 6 : Le site du Village FLM 159
Photo 7 : Le secteur de Boko en 2020 160
Photo 8 : Fermathe avant le séisme de 2010 161
Photo 9 : Fermathe en 2020 162
Figure 5 : Schéma simplifié de l'évoution des catégories de logement et population 168
Photo 10 : Le camp Nouvelle Palestine à Sao Paulo 176
Tableau 5 : Nombre de logements construits par EPPLS de 1986 à 1989 187
Photo 11: Terrain du Golf choisi par les sans-abris 189
Photo 12 : Le camp de réfugiés du Golf 189
Figure 6 : Motifs d'installations à Canaan en 2012 193
Figure 7: Motifs de déplacement vers les périphéries de Port-au-Prince 194
Photos 13 et 14 : Du provisoire au permanent 195
Figure 8 : Type de matériaux composant la toiture des maisons 196
Figure 9 : Paiement des taxes foncières bâties à la DGI 208
Carte 6 : Localisation des conflits fonciers en Haïti et à Port-au-Prince avant 2010 211
Carte 7 : Progression des conflits en Haïti et à Port-au-Prince 211

Figure 10 : Etapes pour enregistrer un transfert foncier *218*
Tableau 7: Les zones d'intervention de l'ONACA *222*
Figure 11 : Informations au sujet des fonds du programme 16/6 ..... *226*
Tableau 8 : Procédure d'arpentage *229*
Tableau 9 : Les institutions publiques et leurs actions dans la production du foncier urbain *230*
Tableau 10 : Les titres de propriété et leurs producteurs *230*
Tableau 11 : Les ONGs et institutions internationales participant dans la production du foncier urbain et leurs actions *233*
Photo 15 : Eglise catholique de Sainte Famille dans le sous-quartier Canaan 3 ..... *235*
Figure 12 : Divers modes d'accès au sol urbain *245*
Tableau 12 : Des modalités d'accès au sol *246*
Figure 13 : Zones de provenance des périphéries *247*
Figure 14 : Prix de quelques terrains dans les différnts sites (en USD) *248*
Figure 15 : Le cercle vicieux de la ville informelle *271*
Figure 16 : Cercle vertueux de la ville informelle *275*
Tableau 10 : Comparaison de dégâts causés par les catastrophes dans les pays latino-américains et des Etats de la Caraïbe *276*
Tableau 11 : Comparaison des dégâts causés par les catastrophes dans trois pays de la Caraïbe.. *277*
Tableau 12 : Population, dommages aux logements et camps de déplacés par municipalités à Port-au-Prince *279*
Carte 8 : Trois périphéries aux productions foncières urbaines identiques ? *284*
Figure 17 : Statut foncier des habitants avant leur installation dans les périphéries *285*
Photo 16 : Des logements construits sur des terrains auto-lotis à Canaan *287*
Photo 17: Des logements construits sur des terrains auto-lotis à Boko *288*
Photo 18 : Vue aérienne des logements du village Model *289*
Photo 19 : Unité de logement dans le village model à Boko *290*
Tableau 13 : Information au sujet des biens fonciers de l'Etat *300*
Figure 17 : La qualité de l'administration foncière en Haïti comparaison avec celle des pays de la Caraïbe *304*
Photo 20 : des constructions dans une carrière de sable en exploitation *306*
Tableau 14 : Respect des normes parasismiques *307*
Tableau 14: Type de titres de propriété *307*
Carte 9 : Points d'eau sur le territoire de Canaan *313*
Figure 19 : L'accès à l'eau de Canaan *314*
Figure 20 : L'électricité : un service public insuffisant *316*
Photo 21 : Décharge à proximité du Camp-ville de Canaan *318*
Photo 22 : Décharge au Village FLM de Boko *318*

Photos 23, 24 et 25 : Infrastructures routières à Canaan..... 319
Photo 26 : Ecole Mixte Sainte Trinité Photo 27 : Lycée René Gracia Préval de Canaan..... 321
Photo 28 : Poste de la police nationale d'Haïti..... 324
Photo 29 : Annexe Mairie de Croix-des-Bouquets..... 324
Photo 30: Espace prévu pour la place publique à Canaan..... 326

ANNEXES

ANNEXE 1 : PROJET 12 QUARTIERS.



ANNEXE 2 : LE MONITEUR DU 22 MARS 2010.

BIBLIOTHEQUE NATIONALE D'HAITI

Le Moniteur

Paraissant
Le Lundi et le Jeudi

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE D'HAITI

DIRECTEUR GENERAL
Willems Edouard

165ème Année No.21 | **PORT-AU-PRINCE** | *Lundi 22 Mars 2010*

SOMMAIRE

- *Arrêté déclarant d'Utilité Publique les propriétés s'étendant de l'angle de la Rivière Bretelle à la Route nationale numéro 1 en passant par Bon Repos et Corail-Cesselesse formant un polygone avec la zone communément appelée Cocombre.*

LIBERTÉ **ÉGALITÉ** **FRATERNITÉ**
RÉPUBLIQUE D'HAÏTI

ARRÊTÉ

RENÉ PRÉVAL
PRÉSIDENT

Vu les articles 35.1, 36, 36.5, 52.1, 136, 159, 234 et 253 à 258 de la Constitution;

Vu la Loi du 28 juillet 1927 sur les reprises des biens donnés à bail ou indûment occupés par les particuliers ;

Vu la Loi du 29 mai 1963 adaptant celle du 22 juillet 1937 et établissant des règles spéciales relatives à l'habitation et à l'aménagement des villes et campagnes en vue de développer l'urbanisme;

Vu la Loi du 3 septembre 1979 sur la déclaration d'Utilité Publique et les servitudes;

Vu la Loi du 5 septembre 1979 accordant à l'Etat le droit de pénétrer provisoirement sur les propriétés en vue de faciliter l'exécution de certains travaux urgents d'intérêt général;

Vu la Loi du 5 septembre 1979 sur l'expropriation pour cause d'Utilité Publique;

Vu l'Arrêté du 10 février 1998 déclarant d'Utilité Publique la zone d'extension Nord de Port-au-Prince;

Vu le Décret du 12 octobre 2005 sur la gestion de l'environnement;

Considérant la nécessité d'un nouvel aménagement du territoire suite au séisme du 12 janvier 2010 ;

Considérant la nécessité de réorganiser spatialement la région métropolitaine de Port-auPrince (comprenant les Arrondissements de Port-au-Prince, de Croix-des-Bouquets et la Commune de Léogâne) ;

Considérant que l'Etat a pour obligation de relocaliser les familles affectées par les cataclysmes naturels;

Considérant la situation créée par le séisme du 12 janvier 2010 pour les familles les plus vulnérables de la zone métropolitaine de Port-au-Prince;

Considérant que l'installation de certains campements à proximité des lits des rivières, des ravines, des zones inondables, des places publiques constitue un grave danger pour la vie et les biens des familles y installant leur hébergement;

Considérant l'obligation qu'il en résulte pour l'Etat de reloger ces familles dans des espaces plus décents et plus appropriés et respectant leurs droit et dignité;

Considérant la nécessité pour l'Etat de disposer des terrains suffisants pour réaliser des travaux préparatoires et indispensables à cette relocalisation ;

Considération qu'il y a lieu, pour planifier cette relocalisation, de déclarer d'Utilité Publique les propriétés s'étendant de l'angle de la Rivière Bretelle à la Route nationale numéro 1 en passant par Bon Repos et Corail-Cesselesse formant un polygone avec la zone communément appelée Cocombre;

Sur le rapport des Ministres des Travaux Publics, Transports et Communications, de l'Economie et des Finances, de la Justice et de la Sécurité Publique, de l'Environnement, de l'Intérieur et des Collectivités Territoriales; et après délibération en Conseil des Ministres,

ARRÊTE

Article Ier.- Sont déclarées d'Utilité Publique, les propriétés situées à l'intérieur du polygone dont les sommets ont les coordonnées géographiques suivantes:

Le point A : 773251.73; 207373738,11 partant de l'angle de la Rivière Bretelle à la Route nationale numéro 1 en allant vers Port-au-Prince jusqu'à Chapigny à l'entrée de Bon Repos;

Le point B: 788 486.84; 2061596,09 et le point B1: 791360.24; 2063980.60;

Le point C: 792673.33; 2067244.09 Corail Cesselesse;

Le point D: 790316.37; 2066689.19 Montet;

Le point E : 787514.38; 2066908.95 Lerebours;

Le point F : 783064.17; 2069326.35 Morne St Christophe;

Le point G : 780108.35; 2072381.07 Latanier;

Le point H : 777487.67; 2076836.77 Cocombre.

Les terrains retenus dans le cadre de cet Arrêté de déclaration d'Utilité Publique seront utilisés à la relocalisation des victimes du séisme du 12 janvier 2010.

Article 2.- Dès la publication du présent Arrêté, tous travaux de construction, de percement de route, de lotissement ou autre exploitation du sol, ainsi que toute transaction ou aliénation immobilière sont et demeurent interdits sur toute l'étendue de l'aire définie à l'article 1er.

Article 3.- Pour toute propriété retenue dans le cadre du projet de relocalisation des victimes du seisme du 12 janvier 2010, l'expropriation des propriétaires détenteurs de titres légaux justifiant leur droit légitime d'occupation ou la reprise des biens donnés à bail par l'Etat ou occupés indûment se fera conformément aux dispositions des Lois du 5 septembre 1979 sur l'expropriation pour cause d' Utilité Publique et du 28 juillet 1927 sur les reprises des biens donnés à bail ou indûment occupés par les particuliers.

Article 4.- La commission d'expertise prévue par les dispositions de la Loi du 5 septembre 1979 sur l'expropriation pour cause d'Utilité Publique sera immédiatement activée à l'effet de recueillir les informations et évaluations nécessaires pour une indemnisation juste et équitable dans le strict respect des droits des propriétaires à exproprier.

Article 5.- Dans un délai de 15 jours, à compter de la date de la publication du présent Arrêté, les propriétaires fonciers et les détenteurs de bail dans l'aire susmentionnée déposeront, pour les suites nécessaires, au local provisoire de la Direction Générale des Impôts au numéro 62 de l'Avenue Christophe leurs titres de propriété et tous documents justifiant leurs droits d'occupation.

Article 6.- Le présent Arrêté, qui entre immédiatement en vigueur, sera imprimé, publié et exécuté à la diligence des Ministres des Travaux Publics, Transports et Communications, de l'Economie et des Finances, de la Justice et de la Sécurité Publique, de l'Environnement, de l'Intérieur et des Collectivités Territoriales, chacun en ce qui le concerne.

Donné au Palais National, à Port-au-Prince, le 19 mars 2010, An 207ème de l'Indépendance.

Par:

Le Président — René PRÉVAL

Le Premier Ministre — Jean Max BELLERIVE

Le Ministre de l'Intérieur
et des Collectivités Territoriales

Paul Antoine BIEN-AIMÉ

Le Ministre de la Justice
et de la Sécurité Publique

Paul DENIS

Le Ministre de l'Economie
et des Finances

PP
Ronald BAUDIN

Le Ministre de la Planification
et de la Coopération Externe

Jean Max BELLERIVE

Le Ministre des Affaires Sociales
et du Travail

Yves CRISTALIN

Le Ministre des Travaux Publics
Transports et Communications

Jacques GABRIEL

Presses Nationales d'Haïti - Rue Hammerton Killick No. 231 • Tél.: (509) 2222-1744 / 2222-1745 • E-mail : pndh-moniteur@hainet.net
Boîte Postale 1746, Port-au-Prince, Haïti, Grandes Antilles.
Dépôt Légal: 85-01-027 Bibliothèque Nationale d'Haïti • ISSN 1683-2930.

ANNEXE 3 : FICHE D'ENQUETE

FICHE D'ENQUÊTE DESTINÉE AUX HABITANTS DES PERIPHERIES DE PORT-AU-PRINCE

(Croix-des-Bouquets, Gressier et Kenscoff)

I-FICHE D'IDENTITE

Commune

__ Croix-des-Bouquets ___ Gressier ___ Kenscoff

Quartier / lieu dit :

___ Boko ___ Fermathe ____ Canaan

Type de voierie

___ Route nationale ____ Rue ___ Ruelle ___ Impasse

Localisation du logement enquêté : N_____ W _____

Qualité de voierie

___ Asphaltée ____ Pavage ___ Bétonnée ___ Goudronnée ___ Terre battue - Autre : _____ _____

II- SITUATION ECONOMIQUE

1- Exercez-vous une activité économique ?

__ Non ___ Oui

1.1- Si non à la question 4, comment faites-vous pour vivre ?

___ Aide des parents (et/ou amis) de province ____ Aide des parents (et/ou amis) de l'extérieur

Autre : _____ _____

1.2- Si oui à la question 4, quelle activité exercez-vous ?

___ Ouvrier qualifié ___ Travailleur occasionnel ___ Artisan ___ Cadre ___ Petit commerce

___ Employé ___ Ouvrier non qualifié ___ Agriculteur Autre _____

1.3- Si oui à la question 4, où pratiquez-vous cette activité ?

___ Commune Gressier ___ Commune Kenscoff ___ Commune Croix-des Bouquets

Autres communes _____ _____

III- SERVICES DE BASE

2- **Avez-vous accès à l'eau potable ?** ___ Oui ____ Non

2.1- Si oui, comment faites-vous pour avoir accès à l'eau potable ?

__ Par robinet ___ Par achat __ Par réserve en citerne Autre_____

5.2- Si non, comment faites-vous pour avoir accès à l'eau potable ?

_____

_____

3- **Avez-vous accès à l'électricité ? __** Oui __ Non

3.1- Si oui, par quel moyen vous y accédez ?

___ Connexion au réseau d'EDH ___ Panneaux solaires ___ Génératrice

Autre_____

___

3.2- Sinon, comment faites-vous pour avoir accès à l'éclairage ?

____ Lampe rechargeable ____ Bougies Autre_____

4- Y'a-t-il des établissements scolaires dans la zone ?

____ Oui ___ Non

4.1- Si oui, quel est le niveau le plus des écoles de la zone ? (plusieurs reposes possibles)

___ Maternel ___ Fondamental ____ Secondaire

___ Professionnel ___ Universitaire

Autre_____

4.2- Si oui, est-ce que vos enfants fréquentent ces écoles ?

___ Oui ___ Non

4.3- Sinon, où vos enfants vont-ils à l'école ?

___ Commune Gressier ____ Commune Croix-des-Bouquets

___ Commune Kenscoff ___ Autres Communes

5- Avez-vous accès aux services de santé ?

___ Oui ____ Non

5-1.- Si oui précisez ?

__ Hôpital __ Centre de santé __ Dispensaire Autres **_____**

6- Sinon, comment faites-vous pour avoir accès aux soins de santé ?

__ Santé mobile __ Dispensaire dans les communes avoisinantes

__Hôpitaux à Port-au-Prince **__**Autres

7- Quels moyens de transport le plus utilisé pour faire les déplacements ?

__ Voiture privée __ Tap tap

__ Moto __ Marche à pied __ Autre

8- **Où est-ce vous effectuez vos achats quotidiens** ?

__ Marché dans la commune de Croix-des-Bouquets __ Marché dans la commune de Gressier

__ Marché dans la commune de Kenscoff

Autre_____

IV- QUALITE DU BATI

9- Quels les sont les matériaux ayant participé à la construction de votre logement ?

__ Bâche et bois __ Bois et tôle

__ Fer et bloc __ Autre

10- **En quoi consiste le toit de votre logement**

__ En tôle __ En paille

__ En béton Autre_____

11- De quel type est votre logement ?

__ Simple __ Rez-de-chaussée +1 __ Rez-de-chaussée +2

__ Rez-de-chaussée +3

Autre_____

12- Votre logement, est-il construit selon les normes parasismiques

__ Oui __ Non

V- MODES D'ACCÈS AU SOL ET AU LOGEMENT

13- **Depuis combien de temps vivez-vous ici ?**

__ Dès votre naissance __ Après 86 __ après 90 __ après 2004

__ Les années 2010

14- **Où habitiez-vous avant ?**

__ Croix-des-Bouquets (Section communale /Quartier)

__ Gressier (Section communale /Quartier)

__ Kenscoff (Section communale /Quartier)

__ Autre commune de l'Ouest

__ Autre département

15- Quel était votre statut par rapport à ces terrain et logement ?

__ Propriétaire de terrain et logement __ Propriétaire logement seulement Fermier

__ Locataire __ Hébergé

Autre_____

16- **Si propriétaire, pourquoi êtes-vous venu construire votre maison ici ?**

__ Facilité à trouver du sol __ Proximité avec vos activités

__ Attachement Autre

_____

17- **Pourquoi êtes-vous parti de votre ancien logement ?**

__ Insécurité __ Expropriation __ Risque naturel __ Déguerpissement __ Catastrophe naturelle Autre _____

18- Quel est votre statut actuel ?

__ Propriétaire de terrain et logement __ Propriétaire logement seulement
__ Fermier __ Locataire __ Hébergé Autre _____ **18.1- Si propriétaire, quel titre de propriété avez-vous ?**

__ Acte notarié __ Reçu de vente de l'ancien propriétaire
__ Reçu de livré par un mandataire __ Autorisation de la mairie Autre_____

19- Si propriétaire, payez-vous régulièrement les taxes à la DGI ?

__ Oui __ Non

20- Si propriétaire de logement seulement, avez-vous un contrat de location légal pour le terrain?

__ Oui __ Non

20.2-Si par affermage, quel en est le type ?

__ Affermage simple __ affermage sous prix d'achat Autre _____

20.2- **Depuis combien de temps**

__ 1 an __ 5 ans __10 ans __ 15 ans __ Autre

21- Jouissez-vous de ce terrain par hypothèque ?

__ Oui __ Non

22- Avez-vous un contrat d'hypothèque légal ?

Oui Non

22.1- **Depuis combien de temps**

__ 1 an __ 5 ans __10 ans __ 15 ans __Autre

23- Comment avez-vous accédé à ce terrain ? (ne concerne pas les locataires de logement)

__ Par succession __ Par affermage
__ Par achat __ Par libre prise
__ Par location __ Par hypothèque
__ Par tradition d'occupation depuis longtemps __ Don d'une ONG
Autre _____

23.1- Si par achat, combien ? _____

23- Quelle est la superficie de votre terrain ?_____

VI- EVOLUTION DE L'OCCUPATION DU SOL URBAIN

24- Selon vous, quel peut-être le prix du centième de terrain dans le quartier?

_____

25- Y'a-t-il des personnes ou des associations qui s'impliquent dans la vente des sols dans le quartier ?

__ Oui __ Non

26- Si oui, pouvez-vous nous dire qui ?

__ Des propriétaires __ Des premiers arrivants

__ Des chefs d'association

Autre_____

27- Selon vous, quelles sont les origines des nouvelles familles arrivant dans le quartier ?

__ De centre-ville __ Des villes de province

__ Des zones rurales

Autre_____

28- Accorde-t-on des titres de propriété lors de ces transactions foncières ?

__ Oui __ Non

29- Si oui, quelles autorités accordent ces titres de propriété ?

__ Les notaires __ Les tribunaux

__ La mairie __ Les arpenteurs

30- Comment trouvez-vous la demande en sol par les acheteurs ?

__ Forte __ Faible

__ Moyenne

Autre_____

31- Constatez-vous une augmentation dans les prix des sols depuis votre arrivée dans le quartier?

__ Oui __ Non

32- Si oui, qu'est-ce qui provoque cette augmentation des prix des sols ?

……

……

……

……..

VII- INFORMATION CONCERNANT L'ENQUETE

33 - Sexe

___ Masculin ___ Féminin

34- Quel est votre âge ?

___ 18-24 ___ 25-34 ___ 35-44 ___ 45-54 ___ 55-64 ___ 65 et plus

35- Quel est votre statut matrimonial ?

___ Célibataire ___ Marié ___ Divorcé ___ Séparé ___ Placé

Autre _____

36- Quel est votre statut dans le ménage ?

___ Chef de foyer ___ Conjoint ___ Hébergé Autre _____

37- Combien de personnes vivent dans votre foyer ?

Hommes : Adultes : Enfants :

Femmes : Adultes : Enfants :

VIII- ADMINISTRATION DU QUESTIONNAIRE

38- Enquêteur

Nom……
Prénom……

39- Coordonnées géographiques GPS ……..…/ ……

40- Date de l'administration de l'enquête : …… / …….. / ……

41- Heure de l'administration du questionnaire : …… / …….. / …….

42- Durée de l'enquête ……..

43- Questionnaire jugé correct __ Oui __ Non

44- Date du traitement : …… / ……. / ……

Grille d'entretien

(Mairies, ONG, Notaires, Arpenteurs, Opérateurs immobiliers, Chefs d'associations)

Organisme : …….

Interlocuteur : …….

Date et heure de l'entretien : …….

1- Quelles sont vos zones d'intervention ?
2- Depuis quand exercez-vous dans ce domaine ?
3- Beaucoup de nouveaux quartiers sont nés au lendemain du séisme de 2010. Avez-vous une contribution quelconque dans création de ces quartiers récents ? Et comment ?
4- Quels sont donc les statuts fonciers dominants dans les zones de vos interventions ?
5- Comment peut-on passer à un sol inconstructible à un sol constructible ?
6- Est-ce que les habitants ont un rôle à jouer dans la production du sol urbain dans les nouveaux quartiers périphériques de Port-au-Prince ?
7- Ces habitants peuvent-ils s'attendre à une opération de légalisation ou de déguerpissement ?
8- Comment contribuez-vous à aider un chef de ménage (ou une famille) à accéder au sol urbain dans les zones de vos interventions ?
9- Est-ce que, dans ces quartiers, les logements sont construits selon les normes parasismiques ?
10- Quels peuvent-être les impacts d'une telle situation sur les occupants, d'une part, et le devenir de la ville d'autre part ?
11- Y' a-t-il plusieurs modes d'acquisition du sol urbain ? Quels sont ces modes ?
12- En, pratique, quelles sont les transformations qui se produisent sur un sol quand il devient urbain ?
13- Il y a souvent des conflits fonciers, surtout dans les milieux urbains. Et ces derniers temps, cette situation est devenue de plus en plus fréquente. Pouvez-vous nous aider à comprendre les causes de ce phénomène ?
14- Comment penser à réduire ces conflits fonciers dans la zone métropolitaine de Port-au-Prince ?
15- Comment procédez-vous pour surmonter ces difficultés ?

Merci pour votre collaboration !!!