REPUBLIQUE DU TCHAD
Unité - Travail - Progrès

MINISTERE DES TRAVAUX PUBLICS, DES TRANSPORTS,
DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

SECRETARIAT D'ETAT

DIRECTION GENERALE

DIRECTION DE L'HABITAT

ISTANBUL + 5
RAPPORT NATIONAL

N'Djaména, Février 2000

LISTE DES ABREVIATIONS UTILISEES

ATETIP	: Agence Tchadienne d'Exécution des Travaux d'Intérêt Public
AFD	: Agence Française de Développement
CNUEH	: Centre des nations unies pour les Etablissements Humains
CALRUC	: Cadre Législatif et réglementaire de l'Urbanisme et de Construction
CREPROM	: Centre de Recherches et de Promotion des Matériaux de Construction
FPH	: Fonds de Promotion de l'Habitat
HIMO	: Haute Intensité de Main d'œuvre
OHDU	: Observatoire de l'Habitat et du Développement Urbain
OMU	: Observatoire Mondial de l'Urbain
ONU	: Organisation des Nations Unies
ONG	: Organisation Non Gouvernementale
POR	: Plan d'Orientation Révisé
PUR	: Plan Urbain de Référence
RGPH	: Recensement Général de la Population et de l'Habitat
RPM	: Recette de Perception Municipale
SML	: Stratégie Mondiale du Logement
SONASUT	: Société Nationale Sucrière du Tchad
STEE	: Société Tchadienne d'Eau et d'Electricité

S O M M A I R E

Titres	Pages
LISTE DES ABREVIATIONS	2
INTRODUCTION	4
CHAPITRE 1 : LOGEMENT	5
1. Garantir la sécurité d'occupation	5
2. Assurer le droit à un logement convenable	6
3. garantir l'égalité d'accès à la terre	8
4. promouvoir l'égalité d'accès aux crédits	9
5. favoriser l'accès aux services essentiels	10
CHAPITRE 2 : DEVELOPPEMENT SOCIAL ET ELIMINATION DE LA PAUVRETE	11
6. Promouvoir des opportunités égales pour une vie saine et sûre	11
7. Favoriser l'intégration sociale et l'aide aux groupes défavorisés	12
8. Promouvoir l'égalité des sexes dans le développement des établissements humains	12
CHAPITRE 3 : GESTION ENVIRONNEMENTALE	13
9. Promouvoir une structure géographiquement équilibrée d'établissements humains	13
10. Gérer l'offre et la demande de l'eau d'une manière efficace	13
11. Réduire la pollution urbaine	14
12. Prévenir les catastrophes et reconstruire les établissements humains	15
13. Promouvoir des systèmes de transport efficaces et écologiquement rationnels	15
14. Appuyer les mécanismes de préparation et d'exécution des plans environnementaux locaux et des initiatives de mise en œuvre d'Action 21 au niveau local	16
CHAPITRE 4 : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	16
15. Renforcer les petites et micro entreprises, en particulier celles créées par les femmes	16
16. Encourager les partenariats entre secteur public et secteur privé et stimuler la création d'emplois productifs	17
CHAPITRE 5 : GOUVERNANCE	17
17. Promouvoir la décentralisation et renforcer les autorités locales	17
18. Encourager et promouvoir la participation populaire et l'engagement civique	18
19. Assurer une gestion transparente, responsable et efficace des villes, grandes et petites, et des zones métropolitaines	19
CHAPITRE 6 : COOPERATION INTERNATIONALE	19
20. Renforcer la coopération internationale et les partenariats	19
CHAPITRE 7 : ACTIONS ET INITIATIVES FUTURES	20
Priorités de développement du logement	20

INTRODUCTION

Le présent rapport fait le point de la situation de l'habitat au Tchad cinq ans après Istanbul qui se caractérise par :

- une assez forte croissance urbaine (le taux de croissance de la population urbaine approche déjà une moyenne de 5%),
- une pénurie de logement accentuée par une dégradation du parc de logement et du peu d'infrastructures et d'équipements existants,
- un développement anarchique des centres urbains du fait de l'absence de cadre de cohérence en matière d'urbanisme et de construction et de la faible capacité d'intervention des municipalités,
- une absence totales des institutions de réalisation et/ou de financement de logement et une inefficacité de l'appareil judiciaire en matière de réalisation de sûretés réelles (garanties de crédits),
- une cherté des matériaux de construction importés et une absence de promotion des matériaux locaux.

Il sera soumis au CNUEH (Habitat) en vue de sa présentation à la session extraordinaire de l'Assemblée Générale des Nations Unies (Istanbul+5) qui se tiendra en Juin 2001.

La rédaction de ce rapport a été facilité grâce :

- d'une part à la mise à la disposition du Tchad d'un format standard de rapport par le CNUEH (Habitat) et à la réalisation sur financement du PNUD, de la Banque Mondiale et de l'Agence Française de Développement (AFD), d'un certain nombre d'études qui ont fait le tour des problèmes du secteur et qui s'imposent déjà comme documents de référence dont s'inspire toute personne entreprenant des recherches sur la problématique de l'habitat, du logement, du développement urbain et de la gestion des établissements humains,

- d'autre part à formulation à bonne date de la Stratégie Nationale du Logement et de Projets de Lutte contre la Pauvreté Urbaine au Tchad en tant qu'acte post-Istanbul reposant sur la mobilisation intégrale du plein potentiel et des ressources de toutes les entités gouvernementales et non gouvernementales et la sensibilisation réussie des acteurs du secteur à la problématique du logement et à la nécessité de mise en place de la Stratégie Nationale du Logement (SNL), du Cadre Législatif et Réglementaire de l'Urbanisme et de la Construction (CALRUC) et de l'Observatoire de l'Habitat et du Développement Urbain (OHDU) à l'instar de l'Observatoire Mondial de l'Urbain.

- et enfin à la tenue en Novembre 1999, de la réunion sectorielle sur les transports, l'habitat et l'urbanisme au cours de laquelle les politiques, stratégies et programmes ainsi que le mécanisme de suivi de la mise en œuvre des stratégies relatifs au secteur de l'urbanisme et de l'habitat ont été présentés et que les partenaires du Tchad ont confirmés à l'unanimité leur adhésion aux options politiques sectorielles présentées ainsi qu'aux programmes d'actions qui les sous tendent.

CHAPITRE 1 : LOGEMENT

1 - GARANTIR LA SECURITE D'OCCUPATION

A) - Habitat selon le mode de vie

Au Tchad, la polarisation de la population entre peuplement nomade et sédentaire génère deux types d'habitations : les habitations fixes et les habitations mobiles. Les habitations mobiles qui caractérisent les populations nomades sont généralement sous forme de structures dont la caractéristique essentielle est leur portabilité. Il s'agit essentiellement de tentes facilement déplaçables ou des maisons en nattes également empilables et faciles à transporter d'un lieu à un autre, selon l'itinéraire de transhumance ou de nomadisme. L'habitat fixe oppose à la temporalité de l'habitation mobile des perspectives d'évolution en fonction du niveau de revenu des ménages et du mode d'occupation des sols. A ces deux catégories d'unités d'habitation, il faut ajouter une troisième, intermédiaire représentant l'habitat mobile en voie de durcissement ou de sédentarisation présentant les caractéristiques des deux premières. Ce type d'habitation se retrouve, par exemple, dans la zone tampon entre la savane et le Sahel.

B) - Mode d'occupation

Au Tchad, il existe trois modes d'occupation : propriétaire, locataire et logé gratuitement. La majorité des ménages habitent dans des concessions qui leur appartiennent. Il y a 85% de propriétaires et 8,4% de locataires, le reste (6,6%) est logé gratuitement. En milieu urbain, l'écart est moins grand entre les deux premières catégories d'occupants (propriétaires 47,2% et locataires 34,9%) mais le pourcentage de ménages logés gratuitement atteint 17,9%. A N'Djaména, les propriétaires ne forment que 28,3% contre 53,1% de locataires et 18,6% de ménages logés gratuitement. Le taux des non propriétaires et particulièrement des logés gratuitement excédant les 20% dans plusieurs préfectures (Salamat 20,2% ; Batha et Guéra 24,9% ; Chari Baguirmi 23,5%) traduit dans une certaine mesure des besoins plus importants en logement des principaux centres urbains. On assiste à une gratuité de l'hébergement au delà de 10 ans voire même 20 ans et plus. La location perpétuelle c'est à dire pendant plus de 20 ans en particulier à N'Djaména (41,1%) et le faible transfert de la catégorie des locataires vers celles des propriétaires pour les résidences de moins de 20 ans témoignent des problèmes d'accès à la propriété ou de la faible propension à épargner des ménages pour l'accession à la propriété.

C) - Dichotomie Rural/Urbain

Les concessions sont habituellement occupées par plusieurs ménages. Le taux de cohabitation est moins élevé à Abéché qu'à N'djaména où il fait 2,4 ménages (contre 1,6) par concession. N'Djaména, caractérisée par son poids relatif dans la population urbaine totale de 40,1%, et un indice de mouvement migratoire de 54,4% est l'exemple, par excellence, d'un milieu urbain occupé par une population à forte concentration de provenance rurale.

Habiter urbain, cadre physique avec un mode de vie rural (pratiques populaires) a produit un habitat spécifique aux villes tchadiennes caractérisées par : (i) la consommation de l'eau non potable pour 76,1% de la population, (ii) l'utilisation de la nature comme lieu d'aisance (79% des ménages dont 26,4% en milieu urbain), (iii) l'usage en milieu urbain, pour la cuisson, du bois de chauffe ou du charbon par 98,3% de la population et du pétrole pour l'éclairage par 89,9% de la population.

D) - La politique de l'habitat

Face à la situation décrite ci-dessus, le Gouvernement de la République du Tchad entend prendre les mesures et réaliser les infrastructures de base qui s'avèrent nécessaires en matière d'assainissement et d'urbanisme afin que les populations puissent se loger et vivre dans des conditions descentes et salubres. Cette politique de développement en matière de logement exprimée en termes d'habitat dénote les liens étroits entre logement, infrastructure, équipements et habitat que le plan d'orientation met en relief dans une stratégie globale d'amélioration de l'habitat dont les principales actions portent sur :

- la promotion de l'emploi urbain,
- le renforcement et le renouvellement du droit foncier,
- la promotion et l'appui au logement (rationalisation des démarches administratives d'accès au logement, promotion immobilière et de l'octroi de crédits,...).

La mise en œuvre d'une telle stratégie suppose des ressources énormes et une définition claire de la problématique locale de l'habitat. Le projet CHD/07/002 intitulé « Appui à la Formulation de la Stratégie Nationale du Logement et Projets de Lutte contre la Pauvreté Urbaine au Tchad » s'est attaqué d'ores et déjà à plusieurs aspects de la production et de la gestion de l'habitat qui serviront de préalables à cette mise en œuvre.

2 - ASSURER LE DROIT A UN LOGEMENT CONVENABLE

Le Tchad en sa qualité de pays membre de l'Organisation des Nations Unies, a ratifié, la résolution 42/191 du 11 Décembre 1987 de l'Assemblée Générale des Nations Unies qui a décidé la mise en place d'une Stratégie Mondiale du Logement jusqu'en l'an 2000. Le but principal de cette stratégie est de faciliter la réalisation du noble objectif suivant : un logement pour tous d'ici l'an 2000.

« un logement pour tous c'est , pour toutes catégories de population et quel que soit le type d'habitation, un logement d'un coût abordable répondant à des normes minimales de sécurité, d'occupation et de stabilité structurelle et temporelle, convenablement desservi par les infrastructures et proche du lieu de travail et des équipements collectifs »

Cette stratégie approuvée à l'unanimité, le 20 décembre 1988, au cours de la 43ème Assemblée Générale des Nations Unies, recommande à tous les pays membres de se doter, avant l'an 2000, d'une Stratégie Nationale du Logement.

Chaque pays membre devra certes aller, à son propre rythme, toutefois sur la base du calendrier général ci-après :

- 1989 - 1991 : Définition de politiques et stratégies nationales, conception de nouveaux mécanismes institutionnels,
- 1992 - 1994 : Mise en place de nouveaux mécanismes institutionnels, renforcement des programmes nationaux en cours,
- 1995 - 2000 : Mise en œuvre des programmes nationaux. Renforcement progressifs des institutions en vue des activités au delà de l'an 2000.

Pour le Tchad, pays sortant de plusieurs conflits armés qui ont porté un sérieux coup à l'ensemble des établissements humains, la formulation et la mise en œuvre d'une stratégie nationale du logement sortaient du cadre de simple recommandation pour s'imposer en termes de priorité nationale dans le cadre du programme d'urgence de reconstruction nationale.

Avec la communauté des bailleurs de fonds, plusieurs actions ont été menées dans ce sens, dès cette période là, mais elles étaient, pour la plupart, concentrées à N'Djaména la capitale. Il s'agit principalement du projet CHD/87/008 « Assistance à la commune de N'Djaména » et du Projet CHD/89/C01 « Amélioration des conditions de vie et d'habitat à N'Djaména ».

La première action allant dans le sens d'une véritable stratégie nationale du logement n'interviendra finalement qu'au dernier trimestre 1992 avec la mission de consultation sur la politique de l'habitat au Tchad qui identifia le projet CHD/97/002 « Appui à la Formulation de la Stratégie Nationale du Logement et Projets de Lutte contre la Pauvreté Urbaine au Tchad »

N'ayant pu voir le jour jusqu'en 1996, ce projet sera programmé, à juste titre, dans le plan d'action national défini dans le rapport national élaboré par les autorités tchadiennes pour la 2ème Conférence des Nations Unies consacrée aux Etablissements Humains (Habitat II, Sommet des Villes) tenue à Istanbul, en Juin 1996. En effet, le Programme pour l'Habitat, Plan Global d'Actions adopté, au cours de ce sommet et dont la mise en œuvre sera, par la suite, confiée au Centre des Nations Unies pour les Etablissements Humains (CNUEH/Habitat) par l'Assemblée Générale des Nations Unies, dans sa résolution 51/177 du 16 Décembre 1996, reprit à son compte la recommandation signalée ci-dessus relative à la Stratégie Nationale du Logement.

Démarré donc en Mars 1998, avec l'assistance du PNUD et du CNUEH/Habitat, en tant qu'acte post-Istanbul, ce projet vise le quadruple objectif :

- d'élaborer une Stratégie Nationale de Logement (SNL) axée sur la production et la promotion des matériaux locaux de construction, le financement de l'habitat et la production de logements ;

- de concevoir et mettre en place un cadre législatif et réglementaire de l'urbanisme et de la construction (CALRUC) prélude à un code de l'urbanisme et de la construction (organiser les institutions et professions intervenant dans le secteur et formuler des normes d'urbanisme et de construction) ;

- de mettre en place un observatoire de l'habitat et du développement urbain (OHDU) pour suivre et faire connaître l'évolution du secteur et les meilleures pratiques qui s'y instaurent ;
- de préparer des dossiers de faisabilité technique, institutionnelle et financière d'opérations pilotes d'habitat susceptibles de contribuer fortement à l'atténuation de la pauvreté urbaine telles que la réalisation de logements dans le cadre de la grande maille à N'djaména, la restructuration des quartiers anciens d'Abéché et la construction de logements pour le personnel de la SONASUT, à Sarh, à soumettre aux partenaires et bailleurs de fonds pour une réalisation effective à court terme dans une 2ème phase.

A la date de la rédaction du présent rapport, soit six mois après la date de clôture du projet fixée au 31 Août 1999, la presque totalité des résultats attendus sont atteintes. Il ne reste en fait que les activités liées à la formulation des opérations pilotes de lutte contre la pauvreté urbaine dont les missions sont actuellement en cours. En moins de deux ans, le Projet CHD/97/002 a contribué d'une manière particulièrement fructueuse et réussie à la mise en place des principaux instruments en faveur d'une réelle politique de l'habitat. La plupart de ces instruments sont en cours d'exécution par les autorités compétentes ; il en est ainsi des textes législatifs et autres décrets relatifs au CALRUC et à l'organisation des différentes professions liées à l'habitat et à la mise en place de l'OHDU. L'existence d'une stratégie nationale du logement adoptée par l'ensemble des partenaires publics et privés constitue aussi un cadre général très favorable pour assurer le lancement des opérations d'habitat et de logement pour combattre enfin le fléau de la pauvreté.

S'il est trop tôt d'apprécier en profondeur l'impact du projet, on peut néanmoins relever que l'approche participative utilisée dans le processus de formulation de la SNL a permis de (i) réveiller une prise de conscience chez les bénéficiaires cibles sur leur rôles et responsabilités en matière de développement urbain, (ii) développer une expertise nationale dans la préparation des projets urbains et en rédaction législative en matière de droit foncier urbain.

3 - GARANTIR L'ACCES A LA TERRE

Compte tenu de la pénurie de terrains artificiellement provoquée par l'Administration puisqu'il s'agit en fait de terrains non aménagés qui n'ont pas de coût réel de nombreuses reventes spéculatives ont lieu rapidement après l'attribution et avant le purge des taxes de cession de l'Etat, renvoyant l'occupation de ces parcelles à une situation informelle. La distance par rapport à la ville et aux services urbains préexistants fixe les prix du marché.

L'existence de ce marché spéculatif sur les terrains non viabilisés justifie aux yeux de l'Administration des Domaines les prix de cession élevés pratiqués par l'Etat entre 300 et 1000 Francs CFA le m2. En dehors du fait que la pénurie de terrains, donc la spéculation, est artificiellement provoquée par l'Administration elle même, les motivations des spéculateurs reposent sur l'anticipation de l'intervention gratuite de l'Etat (ou de la Commune) pour amener les services urbains. La mise en place de mécanismes permettant de produire suffisamment de terrains viabilisés au prix coûtant permettrait de limiter cette spéculation.

4 - PROMOUVOIR L'ACCES AUX CREDITS

Il n'existe pas de système formel de financement du logement au Tchad à l'heure actuelle, les tchadiens recourent principalement à l'autofinancement pour construire leurs logements. A titre d'exemple, en 1993, sur un total de crédit de 9,5 Milliards de F.CFA, accordé par les banques commerciales et d'affaires de la place, moins de 1% (75 Millions de F.CFA) a été consacré au crédit logement à des particuliers.

Dans tous les pays, l'accès au crédit des populations à faibles revenus passe par le développement de réseaux de caisses ou de coopératives d'épargne et de crédit, implantées dans tous les quartiers à proximité des populations. En l'absence de garanties, l'épargne préalable régulière est en effet le seul moyen d'enclencher un mécanisme de crédit. Le regroupement des populations en coopératives de construction, avec un cautionnement mutuel, permet également de renforcer la fiabilité d'un système de crédits aux ménages à faibles revenus, comme c'est le cas pour le crédit aux activités génératrices de revenus. Le rôle des ONG et des Groupements de base est ici primordial.

Si le taux du crédit n'est pas un élément primordial dans le crédit à très court terme, il prend de plus en plus d'importance avec l'allongement de la durée du crédit. Cet allongement est cependant un point essentiel pour faciliter l'accès des populations à faibles revenus à la propriété (on estime en général qu'une dure de 7 ans est un minimum). En effet, les ménages doivent pouvoir acheter le terrain et édifier leur logement d'un seul coup dans un délai le plus court possible, pour éviter le cumul des frais du logement actuel avec ceux de la construction sur de longues périodes, comme c'est le cas en l'absence de système de crédit ou si les ménages ne peuvent accéder qu'à des crédits très courts.

C'est pour cela qu'il est essentiel de mettre en place dès le départ des produits d'épargne adaptées avec une durée relativement longue et des versements réguliers. Cependant, même avec de tels produits, de nombreux ménages aux revenus trop faibles ne pourront accéder à un logement décent par l'accession à la propriété, en l'absence d'une intervention sociale de l'Etat. A travers la création de capital, l'accession à la propriété constitue un levier très important de sortie de la pauvreté des ménages à faibles revenus.

Aussi l'axe prioritaire d'intervention de l'Etat que constitue l'habitat pour l'affectation des revenus pétroliers devrait se concrétiser par une intervention (i) au niveau de la viabilisation des terrains pour en faciliter l'accès aux populations à faibles revenus et (ii) au niveau des crédits au logement, à travers des mécanismes de garantie et de refinancement permettant d'allonger la durée de crédit et d'en limiter le taux et qui pourraient être domiciliés dans un fonds de promotion de l'habitat.

5 - FAVORISER L'ACCES AUX SERVICES ESSENTIELS

Il se pose à ce niveau un problème de standard. Les dimensions des rues, le mode de transport urbain, le système de drainage, les sections de caniveaux, les techniques et matériaux mis en œuvre pour construire les ouvrages, le système d'évacuation des eaux usées, des excréta, les déchets solides, ect.... sont-ils tous adaptés aux besoins et ressources des usagers ? La situation qui prévaut à l'heure actuelle dans ce domaine appelle quatre (4) remarques importantes :

- A) - **Tous les services essentiels sont vitales pour l'homme.** Les rues et les modes de transports permettent d'avoir accès aux marchés et à l'emploi et de réduire ainsi l'isolement des individus et des communautés. Les infrastructures sociales sont génératrices d'un meilleur niveau de santé et d'éducation. Le raccordement des réseaux d'eau potable et d'électricité contribuent non seulement à la sécurité sanitaire et générale des individus mais aussi à la création de micro-entreprises. L'homme ne peut donc pas se passer de ces services essentiels.

- B) - **Tous les services essentiels sont aujourd'hui transformés en bien commerciaux.** En effet, tout usager de ces biens est, qu'il le veuille ou non, est appelé à payer à chaque fois qu'il en sert. On paye la route et les moyens de transports quand on se déplace. On paye pour la voirie du quartier lorsqu'on est assujetti à la fiscalité foncière et immobilière ou quand on participe à des opérations de salubrité dans le quartier. Les occasions de débours sont encore plus évidentes lorsqu'il s'agit de l'eau, de l'électricité, de l'école et de l'hôpital, etc.

- C) - **Tous les services essentiels sont aujourd'hui imposés aux populations.** Les habitants des quartiers participent rarement à la conception et à la mise en œuvre de ces services essentiels alors qu'ils en sont à la fois les véritables propriétaires et usagers puisqu'ils sont les seuls à en payer réellement le prix.

- D) - **Tous les services essentiels font aujourd'hui l'objet d'une discrimination dans les prix et dans l'accessibilité des usagers.** L'inégale répartition des infrastructures, d'abord entre les quartiers d'une même ville, ensuite entre les villes mêmes et enfin entre les milieux urbain et rural est bien connue.

Très souvent les communautés les plus pauvres sont privées de services sociaux de base qui, à contrario, sont largement accessibles pour les couches aisées de la population. Le pire est que ces populations pauvres payent parfois plus cher et au comptant certains services de base dont les riches disposent à coût plus bas et parfois à crédit. L'eau potable est le service de base dont l'exemple est le plus édifiant mais le plus désolant dans ce domaine. Alors que le pauvre est obligé de satisfaire ses besoins journaliers d'eau potable (30 litres) au mieux à 10 Francs CFA à la borne fontaine et au pire à 200 Francs CFA chez le porteur, le riche peut combler des besoins égaux à moins de 5 Francs CFA directement chez lui à la maison et avec un crédit minimum de deux mois octroyé sans demande par la STEE. Le pauvre paie 2 à 3 fois plus cher.

Le choix et la réalisation de ces services essentiels ne doivent-ils pas prendre en compte les besoins réelles de ces populations pauvres, de leurs capacités à en faire un bon usage et pouvoir les entretenir ? Si tel est le cas, la voirie de quartier, par exemple, doit-elle être aussi généreuse qu'elle l'est dans les villes tchadiennes (des emprises de voies principales comprises entre 20 et 50 m et de voies de desserte variant de 12 à 20 m). Ces normes n'hypothèquent-elles pas théoriquement le coût des parcelles riveraines et l'entretien futur des voies elles-mêmes ? Les autorités publiques (Etat et collectivités locales) ont-elles les moyens financiers et techniques nécessaires à l'équipement et à l'entretien d'une voirie aussi généreuse ? Cette réflexion est tout aussi valable pour les autres infrastructures.

CHAPITRE 2 - DEVELOPPEMENT SOCIAL ET ELIMINATION DE LA PAUVRETE

6 - PROMOUVOIR DES OPPORTUNITES EGALES POUR UNE VIE SAINE ET SURE

Compte tenu des contraintes sur les finances publiques, il est très improbable de voir à court terme l'Etat intervenir massivement sur le secteur du logement, malgré les perspectives de recettes pétrolières qui devraient accroître les ressources de l'Etat d'environ 150 Millions de dollars US par an et la priorité accordée au logement dans les prévisions d'utilisation de ces recettes supplémentaires (avec la santé et l'éducation).

La mise en place d'un cadre réglementaire et judiciaire simple, efficace et incitateur est cependant un préalable impératif pour l'amélioration de la production de logements au Tchad et la sécurisation de l'investissement financier dans ce secteur. A travers le Projet CHD/97/002 « Appui à la Formulation de la Stratégie Nationale du Logement et de Projets de Lutte contre la Pauvreté Urbaine », le Gouvernement a engagé la réflexion pour la réforme du cadre réglementaire de l'Urbanisme et de la Construction. Par ailleurs, le Ministère des Finances a mis en place une Commission pour la réforme du code foncier et des domaines.

Une des priorités consiste à mettre en place un système d'équipement des terrains en services de base, au fur et à mesure de leur urbanisation. Si les acquéreurs des terrains devront faire un effort pour cela, l'Etat doit lui aussi abandonner son système de prix de cession des terrains du domaine public sans contrepartie d'aménagement.

Le coût des matériaux de construction reste un problème, y compris pour ceux produits localement comme le sable. Le volet mise en place du Centre de Recherches et de Promotion des Matériaux et Techniques de Construction (CREPROM) autonome devra s'attacher à analyser les filières de production dans leur globalité pour formuler des propositions d'amélioration et en faire baisser le coût.

Par ailleurs, le redémarrage des projets Banque Mondiale et AFD sur le secteur (ATETIP et assainissement des villes du Tchad), ainsi que la privatisation de la STEE, devraient avoir un impact significatif sur la réalisation des infrastructures urbaines pour combler le retard en ce domaine, en particulier pour l'assainissement des eaux pluviales qui constitue une priorité.

7 - FAVORISER L'INTEGRATION SOCIALE ET L'AIDE AUX GROUPES DEFAVORISES

Selon les résultats du RGPH de 1993, environ 7% de la population du Tchad sont logés gratuitement. Ces hébergés gratuitement doivent leur statut souvent à l'absence ou à l'insuffisance de revenu pour construire ou de louer un logement. Il arrive à certains d'entre eux surtout en milieu urbain, de se trouver dans la rue du fait des problèmes qui surgissent entre eux et ceux qui les hébergeaient. A ces personnes s'ajoutent des sans domiciles (enfants de la rue, personnes âgées seules, personnes victimes des catastrophes, drogués, etc.). Ces personnes ne pourront pas s'intégrer dans le système de production de logements proposé ci-dessus qui nécessite que les demandeurs disposent d'un certain revenu.

Le Gouvernement en reconnaissant qu'un logement décent est un droit fondamental de l'homme et des établissements humains salubres, sûrs et viables comme un besoin humain fondamental, a déjà prévu, dans le POR, pour cette catégorie de personnes :

- la promotion du développement communautaire visant une prise de conscience des populations en vue de leur auto-promotion et de leur développement,
- la réinsertion des groupes vulnérables ou marginalisés dans leur milieu socio-économique et culturel, par la promotion des centres multi fonctionnels et socioculturels visant les activités de rééducation, d'encadrement et de réadaptation de ces groupes,
- la réalisation d'actions appropriées pour les groupes vulnérables par leur prise en charge ou la construction de logements sociaux ou centres d'accueil, pour leur assurer un logement décent,
- la mise en place d'un cadre de prévention des catastrophes naturelles.

Le Gouvernement mettra donc en œuvre un véritable filet social pour résoudre les problèmes de logement de ces groupes défavorisés. Le cadre approprié pour ce filet social sera une stratégie nationale de lutte contre la pauvreté.

8 - PROMOUVOIR L'EGALITE DES SEXES DANS LE DEVELOPPEMENT DES ETABLISSEMENTS HUMAINS

Depuis l'indépendance en 1960, les Gouvernements successifs de la République du Tchad, conscients du fait que les femmes représentant une force potentielle considérable pour le développement du pays, ont pris diverses mesures en vue d'assurer leur intégration effective dans le processus de développement. Mais, ces nombreuses initiatives prises par l'Etat n'ont pas été suffisantes pour assurer une protection et une intégration effective de la femme dans le processus du développement. En fait, le mesures adoptées par le Gouvernement sont restées pratiquement lettre morte .

Force est de constater que dans la pratique, l'évolution de la situation de la femme tchadienne n'est pas très positive. La principale cause est le poids des mentalités et des coutumes, l'inégalité du partage du pouvoir et de la responsabilité des décisions.

Pour un changement des mentalités et des stéréotypes négatifs et pour une réelle amélioration de la condition de la femme, un projet de code de la famille sera soumis prochainement au parlement. Cet instrument précieux renforcera le statut juridique de la femme.

Par ailleurs, des dispositions sont prises pour que lors de l'exécution du programme de la Stratégie Nationale du Logement, les attributions ne se fassent pas au détriment des femmes. D'ores et déjà, au niveau du montage du dossier do PROVITHAS, un quota de 50% de parcelles est réservé aux femmes chef de menage dans la catégorie des attributaires sociaux et très sociaux.

CHAPITRE 3 : GESTION ENVIRONNEMENTALE

9 - PROMOUVOIR UNE STRUCTURE GEOGRAPHIQUEMENT EQUILIBREE D'ETABLISSEMENTS HUMAINS

Si la viabilisation des terrains avant leur cession aux particuliers est la voie la plus appropriée pour étendre de façon harmonieuse les villes, les infrastructures et équipements en général et l'assainissement en particulier ne peuvent être véritablement fonctionnels et efficaces que dans la seule condition où l'aménagement s'intègre dans un schéma de développement de la ville préalablement mis en place. Des réseaux d'alimentation (eau, électricité, etc.) peuvent fonctionner de façon autonome en fonction de leurs sources d'approvisionnement. Par contre, les réseaux d'évacuation en général et d'assainissement en particulier ne peuvent fonctionner que lorsqu'ils sont complets. Des caniveaux secondaires ou tertiaires qui ne sont connectés à aucun réseau primaire ne pourront pas jouer leur rôle d'évacuation des eaux. Cela est d'autant plus vrai que, dans le cas du Tchad, les principales villes sont sur des sites déjà inondables.

Comme prévu par le Plan d'Action annexé au rapport National pour Istanbul et le PDR, le Gouvernement procédera à l'établissement des PUR avec un schéma de drainage pour les dix premières villes du pays. Cette action est non seulement indispensable mais demande également que des financements soient recherchés et trouvés pour la mise en place effective des principales infrastructures qui seront programmées par ces documents de planification urbaine.

10 - GERER L'OFFRE ET LA DEMANDE D'EAU D'UNE MANIERE EFFICACE

A - Mode d'approvisionnement en eau

Les eaux de surface, les puits traditionnels et les puits modernes représentent le mode d'approvisionnement de près de 90% de la population rurale. Cette proportion descend à 63% pour la population urbaine, qui bénéficie, pour plus d'un quart d'entre elle, d'un approvisionnement par bornes fontaines et pour un dixième, d'un approvisionnement par robinet (branchement privé)

Quoique bien lente, la modernisation du mode d'approvisionnement en eau en milieu urbain se traduit par une amélioration sensible sur deux points :

- régularité de l'approvisionnement tout au long de l'année,
- qualité de l'eau, élément essentiel de l'amélioration des conditions sanitaires de la population.

L'écart entre population urbaine et population rurale est encore plus important pour ce qui concerne le type d'aisance. 7% de la population urbaine dispose de latrines contre seulement 6,5% de la population rurale. De même que pour l'eau, la diffusion des latrines en milieu urbain est un facteur d'amélioration de la situation sanitaire des populations.

B) - Mortalité infanto-juvénile

Encore peu marquée, l'amélioration des conditions sanitaires en milieu urbain est néanmoins perceptible. La mortalité infanto-juvénile (avant le cinquième anniversaire), indicateur de base de l'état sanitaire, des de 208 pour mille en milieu urbain, soit 8% inférieur à celle des zones rurales. Elle reste malgré tout extrêmement élevée. Cette mortalité varie de manière plus sensible selon la région de résidence. Les zones soudaniennes connaissent une mortalité infantile particulièrement élevée (Tandjilé : 285 pour Mille, Logone Occidentale : 252 pour Mille. Moyen Chari : 230 pour Mille).

Ces chiffres extrêmement élevés témoignent d'un sous équipement des zones urbaines dans deux domaines principaux, liés à cette mortalité :

- les centres socio-médicaux (dispensaires, unités de soins, dépôts des médicaments,..) ;
- l'adduction d'eau potable, dont la présence permet une baisse sensible de la mortalité infanto-juvénile.

11 - REDUIRE LA POLLUTION URBAINE

Le développement urbain attendu ainsi que l'amélioration du niveau de vie, favorisent les rejets des eaux usées et le danger de pollution. Partant de ce fait, des plans directeurs de collecte et de traitement des eaux usées doivent être mis en place rapidement sur la base des Plans Urbains de référence.

Ces plans auront pour objectif de mettre en cohérence les techniques d'assainissement. Ils établiraient une carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel et définiraient les conditions dans lesquelles les techniques alternatives pourraient être mises en œuvre.

12 - PREVENIR LES CATASTROPHES ET RECONSTRUIRE LES ETABLISSEMENTS HUMAINS

En raison de leur situation, plusieurs villes du Tchad sont souvent sous l'eau. Il s'agit de N'Djaména, Moundou, Sarh, Abéché, Goz Beida, Am Timan, Mongo, Ati, etc. Les inondations leur causent beaucoup trop de dégâts matériels et d'épidémies. La prévention des catastrophes naturelles nécessite un certain nombre de directives d aménagement desquelles on peut énoncer l'aménagement des berges des fleuves, le dégorgement des bas fonds, la réalisation d'ouvrages de drainage et leur entretien ainsi que la restauration et la protection des espaces verts et des ceintures vertes dans et autours des villes qui génèrent de nombreux emplois saisonniers qualifiés et non quantifiés. Les besoins en main d'œuvre nombreuse de ce volet est suffisamment grand pour créer des milliers d'emplois.

La prévention des catastrophes naturelles peut se traduire par la mise en œuvre des trois stratégies suivantes :

A) - La mobilisation générale

la gravité de la situation, les risques qu'elle comporte pour les populations et la faiblesse des moyens de l'Etat et des municipalités appellent une mobilisation générale. Cette mobilisation concerne les services techniques de l'Etat, les populations, les pays amis, la communauté des bailleurs de fonds, les opérateurs économiques, les collectivités locales, les ONG, etc. la contribution et la participation de ces différents partenaires peuvent revêtir plusieurs formes à savoir : donations, assistance technique, assistance matérielle, prise en charge directe ou participation physique aux activités, etc.

B) - La coordination des activités

dans le souci de transparence et de cohérence, il est nécessaire d'impliquer tous les acteurs concernés. Des comités et sous comités regroupant des représentants de tous les partenaires se rencontreront périodiquement pour la planification, le suivi et l'évaluation des activités.

C) - La Communication et la participation communautaire

une campagne de sensibilisation et d'information sera organisée pour susciter auprès des populations de meilleures pratiques d'hygiène et de gestion du milieu et pour les impliquer davantage dans la mise en œuvre des activités sur le terrain. Les médias d'Etat et d'autres canaux de communication seront mis à contribution à cet effet pour renforcer les capacités de mobilisation.

13 - PROMOUVOIR DES SYSTEMES DE TRANSPORT EFFICACE ET ECOLOGIQUEMENT RATIONNELS

Dans le domaine des transports, des problèmes liés à l'insuffisance (ou l'absence) de moyens de transports en commun se posent, ils sont en général dus au fait que

A l'exception du cas de N'Djaména, les travaux de voirie nécessaires pour résoudre les problèmes d'assainissement et d'inondations permettent aussi de satisfaire les besoins liés aux transports. Une certaine anticipation de futurs besoins peut même être envisagée dans certains cas.

14 - APPUYER LES MECANISMES DE PREPARARTION ET D'EXECUTION DES PLANS ENVIRONNEMENTAUX LOCAUX ET DES INITIATIVES DE MISE EN ŒUVRE D'ACTION 21 AU NIVEAU LOCAL

Le concept de « développement durable » implique que la fourniture de logement et l'urbanisme doivent être conciliables avec une gestion viable de l'environnement. Au Tchad, les questions liées à l'environnement sont une composante intégrale des politiques sectorielles, en particulier dans les secteurs de l'énergie et du développement urbain. Le problème le plus urgent est celui que pose la déforestation autour des agglomérations avec le bois de chauffe comme principale source de l'énergie domestique. Afin de réduire les méfaits du déboisement, il faudra mettre à la disposition de la population d'autres sources d'énergie à coût abordables. La mise en œuvre du Projet Energie Domestique contribuera à réduire certains coûts environnementaux liés à la consommation de bois de chauffe et la stratégie générale du secteur de l'énergie couvrira d'autres aspects des problèmes d'environnement liés à ce secteur.

La mise en œuvre des stratégies des secteurs d'adduction d'eau, d'assainissement et de santé publique et la reprise du programme d'équipements de l'ATETIP, devra contribuer à offrir aux populations des infrastructures et équipements nécessaires pour améliorer leurs conditions de vie et milieu environnemental. Cela ne deviendra une réalité que si un programme adéquat de bonne gestion et d'entretien courant de ces infrastructures et équipements est formulé et mis en œuvre ensemble par les autorités et populations concernées.

CHAPITRE 4 :DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

15 - RENFORCER LES PETITES ET MICRO ENTREPRISES, EN PARTICULIER CELLES CREEES PAR LES FEMMES

La promotion et l'intégration de la femme au développement sont systématiquement prises en compte dans l'identification, la formulation et l'évaluation des programmes et projets. Mais, l'une des contraintes fondamentales auxquelles les femmes sont assujetties demeure le non accès au crédit traditionnel . Le manque de mécanismes adéquats freine l'accès des femmes au crédit et les tontines demeurent la source principale d'argent liquide pour les femmes.

Si les dispositions relatives à l'accès de la femme au crédit se réalisaient comme prévu, les femmes mères de famille et chefs d'entreprises, trouveront, certainement des solutions appropriées en ce qui concerne le volet relatif au développement de leur capacité productive en vue de l'accroissement de leurs revenus et de leur intégration économique par des actions qu'elles maîtrisent habituellement sans exclure toutefois des actions communes avec les hommes (commercialisation des produits artisanaux, agricoles et provenant de l'élevage).

16 - ENCOURAGER LES PARTENARIATS ENTRE SECTEUR PUBLIC ET SECTEUR PRIVE ET STIMULER LA CREATION D'EMPLOIS PRODUCTIFS

Un logement décent pour les travailleurs a un impact indéniable sur la performance des entreprises et des administrations. Le Gouvernement favorisera le développement de partenariat Etat/Collectivités/Entreprises pour la réalisation par les grandes entreprises du pays d'opérations de logements en faveur de leur personnel. L'appui du Gouvernement prendra la forme d'assistance en matière d'études, la recherche de préfinancements extérieurs, le concours financiers du Fonds de Promotion de l'Habitat.

CHAPITRE 5 : GOUVERNANCE

17 - PROMOUVOIR LA DECENTRALISATION ET RENFORCER LES AUTORITES LOCALES

Le processus de démocratisation des institutions engagée par le Tchad, devrait conduire à l'organisation d'élection municipales qui permettraient d'attribuer aux principales villes du pays, en particulier à N'Djaména, Moundou, Sarh et Abéché, un statut de collectivités locales dotées de personnalité morales et d'autonomie financière. La mise en place des RPM de N'Djaména et d'Abéché, constitue déjà une preuve de la volonté politique des autorités de rendre les communes administrativement et financièrement autonomes de l'Etat. Les expériences en cours de délégation/privatisation de la gestion des équipements marchands de N'Djaména (régie autonome du marché à mil, société de gestion du centre d'échanges routiers) en sont une illustration.

Cette décentralisation devrait s'accompagner certes du transfert progressif des compétences du niveau central vers le niveau local en fonction des capacités de chaque municipalité à assumer effectivement ses nouvelles responsabilités mais également de l'abandon par l'Etat au profit de ses communes des ressources servant habituellement à financer les activités relatives aux compétences ainsi transférées.

La décentralisation devrait être certainement soutenue par une déconcentration des services techniques centraux pour mieux cadrer, programmer et encadrer les actions d'envergure nationale dans les différentes localités du pays. En effet, la maîtrise du foncier et du développement urbain, par exemple, impose un suivi rapproché et quotidien des différentes actions qui sont à la base de l'extension des villes. La complexité des actions à mener nécessite l'intervention permanente de personnes et institutions compétentes dans le domaine de gestion urbaine. Ce qui exige d'une part le renforcement de la capacité d'intervention des services techniques centraux en charge de l'habitat, de l'urbanisme, du cadastre, des domaines, etc. et d'autres part la présence de ceux-ci à l'intérieur du pays. La modernisation de ces services (équipements en outils de gestion performante) et valorisation des ressources humaines composant le personnel des services constituent un passage obligé pour la maîtrise de ces activités.

La conception et la mise en œuvre d'un schéma directeur de l'aménagement du territoire et des plans d'urbanisation des villes de plus de 10.000 habitants prévus par le gouvernement constitueront par ailleurs des cadres cohérents de planification et de réalisation de toute action de développement urbain et des terroirs et permettront d'améliorer la gestion urbaine et l'administration territoriale. La déconcentration des services centraux et la décentralisation permettront de mieux rapprocher l'Administration Centrale et les élus locaux des administrés. Cependant, elles ne pourraient déclencher un véritable développement humain durable que si elles s'accompagnent d'une libération des capacités des populations à participer à la formulation, au financement, a l'exécution et à l'évaluation des projets de développement de leur milieu et entretenir les équipements qui en sont issus.

Dans un tel cadre, les stratégies et programmes de logements ne seront pas imposés d'en haut mais seront l'émanation de réflexions locales mûries avec les populations concernées et acceptées par celles-ci. L'adhésion des populations à ces stratégies et programmes devrait instaurer un climat de confiance entre autorités locales et administrés et permettre d'aborder en toute sérénité l'épineuse question de la participation des populations à la prise en charge des coûts de ces programmes.

En revanche, si le processus de décentralisation se limite à de simples délégations de signatures incapables de permettre une canalisation, vers les régions, préfectures et communes, de compétences suffisamment adaptées aux besoins locaux, aucun véritable dialogue autorités/populations ne pourrait s'instaurer et aucun programme viable ne pourrait se faire. Réalité qui n'est d'ailleurs pas spécifique au secteur du logement.

18 - ENCOURAGER ET PROMOUVOIR LA PARTICIPATION POPULAIRE ET L'ENGAGEMENT CIVIQUE

L'action du Gouvernement en matière d'urbanisme et d'habitat pour les années 1996-2000, s'articule entre autres axes, sur l'appui aux groupes défavorisés (femmes chefs de famille, personnes âgées, enfants des rues, drogués, etc.) en vue de leur faciliter l'accès à un logement décent, en particulier par :

- l'encouragement et la promotion des ONG et communautés de base ;
- l'implication des ONG et associations de quartiers dans l'entretien des ouvrages d'assainissement ;
- l'utilisation autant que possible des techniques HIMO pour réaliser les programmes d'infrastructures et de logement en vue de faciliter la participation de la population pauvre ;
- l'augmentation de la productivité de la main d'œuvre par l'amélioration de l'accès des femmes à la terre, à la formation, au crédit, aux technologies appropriées, aux infrastructures et moyens de production.

Si l'insertion dans le code foncier des dispositions relatives à l'accès de la femme à la terre et au crédit se réalisait comme prévu, les femmes, mères de famille qui, pour la plupart, sont en charge de l'éducation, de la santé et de l'alimentation de leurs enfants, trouveront, certainement, des solutions appropriées à leurs problèmes familiaux quotidiens . Ce qui peut aussi diminuer le taux des enfants de la rue. Il faudrait également concevoir et en mettre en œuvre des programmes de logement propres aux populations pauvres en les associant véritablement aux différentes phases de ces programmes. C'est par là que l'intervention des ONG et associations de quartier sera encore plus efficiente et plus efficace. En dehors de l'incitation à l'auto gestion de programmes d'assainissement, elles pourraient encadrer les populations dans l'auto construction de maisons.

19 - ASSURER UNE GESTION TRANSPARENTE, RESPONSABLE ET EFFICACE DES VILLES, GRANDES ET PETITES, ET DES ZONES METROPOLITAINES

On a abondamment parler de la rareté et de la faiblesse des services publics urbains. Il faut dans ce domaine améliorer notablement la productivité en diminuant les coûts de production de ces services.

Pour atteindre ces objectifs, il s'agira de porter l'effort sur les points suivants :

- Renforcer la participation communautaire en mettant en place des formules de cogestion de certains services publics, (ordures ménagères en particulier),
- Associer le secteur privé à la fourniture et la gestion de certains services (par exemple, concession de la gestion des bornes fontaines),
- améliorer la gestion des services municipaux,
- former le personnel communal,

CHAPITRE 6 - COOPERATION INTERNATIONALE

20 - RENFORCER LA COOPERATION INTERNATIONALE ET LES PARTENARIATS

La Stratégie Nationale du Logement se veut un cadre cohérent d'interventions de tous les acteurs du secteur aussi bien nationaux qu'extérieurs. Sa mise en œuvre effective va enclencher une dynamique dans le secteur qui va certainement créer des effets d'entraînement dans les autres secteurs de l'économie nationale et contribuer à la lutte contre la pauvreté, à la préservation de l'environnement, à la participation communautaire, etc. Elle demandera beaucoup d'effort (mise en place des institutions de mise en œuvre de la stratégie, montage et exécution des programmes, suivi régulier de la mise en œuvre de la stratégie, etc.) et aussi beaucoup de moyens humains et financiers. Etant donné les moyens limités du pays et les incidences que la réussite de la SNL a de fortes chances d'avoir sur les autres secteurs sociaux, il serait nécessaire que le PNUD continue d'apporter son assistance particulièrement à ce secteur qui est maintenant délaissé par les autres bailleurs pour que les résultats prévus puissent être atteints. Le PNUD est sollicité à jouer son rôle d'appui et de facilitateur auprès des partenaires traditionnels qui ont l'habitude d'apporter des financements en faveur du secteur parmi lesquels on peut citer le FENU, la Banque Mondiale, l'AFD, etc.

Dans l'immédiat, il pourrait sensibiliser par exemple Shelter Afrique, qui au niveau régional, est disposé à soutenir le Tchad par le financement des opérations de parcelles assainies, d'infrastructures et de prise de participation dans les sociétés immobilières à créer, sous réserve de paiement de sa souscription au capital social.

Par ailleurs, il pourrait jouer un rôle toujours actif de partenariat entre le Gouvernement Tchadien et les autres institutions au niveau international où les quatre grandes sources de financement relevées ci-dessous, sont susceptibles d'être envisagées avec un certain succès car elles combineraient les préoccupations actuelles de leurs bailleurs de fonds avec les impératifs de la mise en œuvre et du suivi de la Stratégie Nationale du Logement et de la Stratégie Nationale du Développement Urbain. Il s'agit notamment de :

- Partenariat PNUD/FENU/CNUEH-Habitat sous forme d'un projet d'appui institutionnel à la stratégie de l'habitat et de l'urbanisme, appuyant des politiques clairement identifiées et entérinées par le Gouvernement et ayant pour objectif la réduction de la pauvreté urbaine tout en ayant des impacts positifs sur d'autres politiques sectorielles (santé, emploi, transports, environnement, participation communautaire, etc.

  Ce partenariat pourrait être conçu comme la suite logique du projet CHD/97/002, reprenant ses acquis et son éventuel reliquat financier. L'apport du FENU permettrait le lancement d'une opération pilote de production de parcelles assainies dans un quartier à définir à N'Djaména contribuant de ce fait au lancement des activités du FPH et de PROVITHAS.

- Coopération Banque Mondiale/CNUEH-Habitat pour appuyer les projets d'amélioration des conditions de vie et d'habitat dans les quartiers spontanés. Cette opportunité pourrait aller de pair avec la liquidation et la clôture du projet ATETIP et le montage d'un projet de restructuration de quartier ancien à N'Djaména à soumettre au programme CITIES ALLIANCE ;

- Financement par l'Agence Française de Développement (AFD) d'un projet d'appui institutionnel : L'AFD marque toujours un certain intérêt dans le montage institutionnel et financier des opérations de promotion de l'habitat social malgré la non exécution du projet de la Grande Maille si son montage institutionnel et financier est clair, non ambigu avec un impact positif en faveur des collectivités locales telles que la Mairie de N'Djaména.

CHAPITRE 7 : ACTIONS ET INITIATIVES FUTURES

Les priorités de développement du logement retenues s'articulent autour de trois axes suivants :

- Au niveau des centres urbains : mettre en place des parcelles assainies à la disposition des populations qui demandent des terrains constructibles.

Les parcelles assainies seront aménagées principalement par le PROmoteur en Viabilisation de Terrains et d'Habitat Social (PROVITHAS) et éventuellement par des aménageurs privés dont l'émergence sera favorisée par la libéralisation du marché foncier. Le PROVITHAS et les aménageurs privés achèteront des terrains nus à prix négociés auprès de l'Etat et des Municipalités, procéderont à la Viabilisation de ces terrains et les vendront au comptant ou à crédit à la population.

- au niveau des zones périurbaines : la même approche est retenue avec prise en compte des contraintes liées à l'extension urbaine et aux capacités des sites aux besoins fonciers des activités rurales ;

- au niveau rural : doter les villages d'équipements collectifs nécessaires à la satisfaction des besoins élémentaires des populations et à la sauvegarde de l'environnement et aussi mettre à leur disposition des matériaux de bonne qualité pour l'auto-construction.

La programmation des actions retenues se base sur les cinq principes suivants :

- l'accessibilité des populations à faible revenus aux programmes de logements, de restructuration des quartiers, et de rénovation de logements existants : faire en sorte que les ménages à revenu médian (21 000 F.CFA / mois) puissent accéder au programme de logement ;

- les normes de construction qui seront mises en place dans le cadre des différents programmes seront simples et adaptées aux conditions socio-économiques du pays. La méconnaissance actuelle des matériaux de construction présentement disponibles recommande une grande souplesse pour éviter d'imposer d'emblée des normes rigides d'épaisseur, de poids et de densité ;

- la taille des parcelles : il faut un large éventail de parcelles allant de 200 à 500 m2 au lieu de 450 à 1200 m2 comme pratiqué actuellement. L'aménageur peut toujours prévoir dans les lotissements des types de parcelles vastes destinées à des ménages à revenus intermédiaires ou supérieurs. Pour les populations pauvres, il faudrait donc restreindre l'éventail 200/250 m2, de manière à pouvoir garantir le recouvrement des coûts, augmenter le taux d'accessibilité et servir un plus grand nombre avec un même investissement ;

- les modèles de logement : l'hypothèse retenue est le coût au m2 bâti du logement semi-traditionnel, c'est à dire un logement traditionnel amélioré avec un minimum de trois pièces de 14 à 16 m2 soit un total de 50 m2 pour les ménages à faibles revenus. Les ménages plus nantis auront, quant à eux, le choix d'aller au delà de cette hypothèse de base en fonction de leur capacité financière ;

- les conditions de restructuration : la restructuration va concerner les quartiers anciens et spontanés suivant une programmation qui tiendra compte des capacités des populations cibles à participer au financement de la mise en place et de l'entretien des équipements que nécessite cette opération. Les programmes seront conçus sur la base de la même approche de recouvrement des coûts de Viabilisation retenue pour les aménagements nouveaux (parcelles assainies).

Les principaux programmes retenus se présentent comme suit :

- Programme d'aménagement de parcelles assainies : il s'agit de produire pour la population, des parcelles assainies avec différents niveaux d'aménagement. L'objectif annuel sera de produire 7 000 parcelles.

- Programme de restructuration de quartiers anciens et spontanés : ce programme va concerner la production de 3 000 parcelles de l'habitat traditionnel par an jusqu'à l'an 2005.

- Programme de construction de logements . qui prévoit la construction de 5 000 logements évolutifs par an, à attribuer au comptant ou en location vente aux ménages à revenus modestes. Il s'agira de mettre en place des lignes de crédit à gérer par le Fond de Promotion de l'Habitat Social (FPHS), ou par les banques ou encore par les coopératives d'épargne et de crédit en vue d'octroyer des crédits logement aux attributaires des parcelles assainies pour la construction de leur logement individuel ou aux promoteurs immobiliers pour la construction de logements à vendre au comptant ou à terme aux demandeurs.

- Programme de rénovation de logements : qui concerne les quartiers anciens et spontanés où 3 000 concessions bénéficieront des opérations de restructuration et de régularisation foncière par an. Il s'agira de mettre en place d'autres lignes de crédit à gérer également par le Fond de Promotion de l'Habitat Social (FPHS), ou par les banques ou encore par les coopératives d'épargne et de crédit en vue d'octroyer des crédits logement aux propriétaires de concessions dans les quartiers restructurés pour la rénovation de leur logement individuel ou pour la construction de latrines individuelle.

- Programme pilote de trois opérations d'habitat : ce programme comprend la production des parcelles assainies à N'Djaména (environ 700 parcelles assainies et 100 logements), la construction des logements à Sarh (50 à 60 logements pour des agents de maîtrise de la SONASUT) et la restructuration des quartiers à Abéché (50 à 60 ha représentant 1 000 concessions).

- Programme de renforcement des capacités des institutions impliquées dans la mise en œuvre de la stratégie du sous secteur de l'habitat : Il vise à compléter les cinq autres programmes décrits ci-dessus par un soutien à l'évolution des services publics appelés à mettre en œuvre et à suivre les stratégies retenues. Il comporte trois volets : (i) le renforcement des capacités des services publics, (ii) la formation initiale et continue du personnel de ces services et (iii) l'information et la sensibilisation des acteurs du secteur sur l'approche, les outils et les actions nouvelles à mener dans le cadre de la stratégie.

Le coût global de ces différents programme est de 45 Milliards de F.CFA. Il se repartit comme suit :

■ Production de parcelles assainies	3,7 Milliards de F.CFA
■ Restructuration des quartiers	1,5 Milliards de F.CFA
■ Construction de logements	34 Milliards de F.CFA
■ Rénovation de logements anciens	3,3 Milliards de F.CFA
■ Opérations pilotes	1,9 Milliards de F.CFA
■ Renforcement des capacités	564 Millions de F.CFA

La répartition géographique des programmes d'habitat est équilibrée entre la capitale N'Djaména et le reste du pays. Une attention particulière a été accordée pour le développement des sous centres urbains qui mobilisent 34% du programme total.

Les populations bénéficiaires prendront en charge le coût total des programmes à hauteur de 17,45 Milliards (soit 38,9%) par auto financement (apport personnel sur crédit parcelles et logement) et par des remboursements de mensualité au cours de la période 2001 à 2005. Il restera par conséquent environ 27,55 Milliards à rechercher au cours de la période 2000 - 2005 auprès des bailleurs de Fonds.

Il est important de noter au regard de la situation actuelle des sources et conditions de financements ce qui suit :

A l'issue de la réunion sectorielle sur les infrastructures tenue à N'Djaména du 22 au 25 Novembre 1999 au cours de laquelle ont été présentés aux bailleurs de fonds les programmes de la stratégie nationale en matière de logement et du développement urbain, seules les contributions des ménages citées ci-dessus ont été annoncées comme source de financement disponible. Encore faut-il préciser que cette source n'est qu'une potentialité qui ne saurait devenir réalité qu'avec la mise en œuvre effective des instruments de base de la Stratégie Nationale du Logement. A cet égard, l'exécution des opérations pilotes de la SNL (1,9 Milliard de F.CFA) avec le renforcement des capacités institutionnelles (0,6 Milliard de F.CFA) est d'une importance vitale pour enclencher un mécanisme de répicabilité dans la production de parcelles assainies, contribuant à la construction de logements neufs ou la rénovation de logements anciens et aussi à la réhabilitation ou la création équipements socio-économiques.

Il y a lieu donc de trouver, à très court terme, les ressources financières pour enclencher le mécanisme relevé ci-avant et concrètement assurer le financement du renforcement des mécanisme de suivi de la SNL, la création du Fonds de Promotion de l'Habitat et du promoteur en Viabilisation de terrains afin de permettre le lancement d'une opération pilote dans la ville de N'Djaména. C'est le strict minimum