



Tchad



UN HABITAT
POUR UN MEILLEUR AVENIR URBAIN



République du Tchad

Unité-Travail-Progrès

Ministère de l'Aménagement du Territoire du
Développement de l'Habitat et de l'Urbanisme

POLITIQUE NATIONALE

DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT



DOCUMENT FINAL

Par Dr Allassembaye DOBINGAR
Consultant Indépendant

Sommaire

INTRODUCTION GENERALE.....	5
PREMIERE PARTIE : CONTEXTE ET JUSTIFICATION	6
DEUXIEME PARTIE : ETAT DES LIEUX DU SECTEUR DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE L'HABITAT	9
II.1 – HISTORIQUE DU SECTEUR	9
II.1.1 – Le secteur de l'aménagement du territoire.....	9
II.1.2 – Le secteur du développement urbain et de l'habitat.....	10
I. – Historique de l'urbanisation	10
2 – Le secteur de l'habitat	11
II.2 – SITUATION ACTUELLE DU SECTEUR	11
II.2.1 – Une situation porteuse de germes de déstabilisation.....	11
2.2.1 – Le dépeuplement des campagnes au profit des villes sans préparation	11
2.2.2 – La dégradation des conditions de vie dans les villes	11
2.2.3 – La fracture sociale et l'exclusion des pauvres des bénéficiaires de la ville	12
2.2.4 – La dégradation de l'environnement.....	12
2.2.5 – La montée de l'insécurité	12
II.2.2 – Des opportunités à gérer	12
II.3 – ATOUS ET CONTRAINTES DU SECTEUR.....	13
2.3.1 – Les atouts et les acquis du secteur	13
2.3.2 – Les contraintes du secteur.....	14
2.4 – LES ENJEUX DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME.....	16
2.4.1 – Le développement économique	16
2.4.2 – La Cohésion sociale.....	17
2.4.3 – La protection de l'environnement.....	17
2.4.4 – L'ouverture Politique	17
TROISIEME PARTIE : LA POLITIQUE NATIONALE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE L'HABITAT	18
III.1 – LES BASES FONDAMENTALES DE LA POLITIQUE NATIONALE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE L'HABITAT	18
1 - La Déclaration de Quito et le Nouvel Agenda Urbain	18
2 - Les objectifs du Développement Durable	19
3 - Le Schéma Régional d'Aménagement du Territoire des pays de la CEMAC en Afrique Centrale	19
4 – Le SNAT 2014-2035.....	20
• L'approche de partenariat entre l'Etat et les collectivités territoriales décentralisées dans la conception et la mise en œuvre des instruments de l'aménagement du territoire.	21

III.2 – LES PRINCIPES DIRECTEURS DE LA POLITIQUE NATIONALE DE L’AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L’URBANISME ET DE L’HABITAT	21
3.1 Objectif global	22
3.2 - Objectifs spécifiques	22
III.4 – LES AXES STRATEGIQUES DE LA POLITIQUE NATIONALE DE L’AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE L’HABITAT	23
AXE DE DEVELOPPEMENT 1 : La promotion de la planification territoriale et la gestion des ressources	24
AXE DE DEVELOPPEMENT 2 : La promotion et la production de logements décents pour le plus grand nombre de ménages	25
AXE DE DEVELOPPEMENT 3 : Promotion de la bonne gouvernance, de la décentralisation et de la déconcentration	27
AXE DE DEVELOPPEMENT 4 : La programmation, l’amélioration, la gestion et l’entretien durables des infrastructures et équipements en milieux urbain et rural.....	30
AXE DE DEVELOPPEMENT 5 : Préserver et valoriser le patrimoine culturel national.....	31
AXE DE DEVELOPPEMENT 6 : Contribuer à la réduction de la pauvreté et promouvoir une économie urbaine forte et diversifiée.....	31
III.5 - LES RESULTATS ATTENDUS DE LA POLITIQUE NATIONALE DE L’AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L’URBANISME ET DE L’HABITAT	33
QUATRIEME PARTIE– LES MECANISMES DE MISE EN ŒUVRE.....	36
4.1 – Les acteurs de mise en œuvre de la Politique Nationale de l’Habitat et du Développement Urbain	36
4.2 – Les mécanismes institutionnels	37
4.3 - Les outils techniques	38
4. 4 – Le renforcement des capacités techniques et institutionnelles.....	38
4.5 – Les moyens de mise en œuvre de la Politique Nationale de l’Aménagement du Territoire, de l’Urbanisme et de l’Habitat.....	38
4.5.1– Les instruments législatifs et réglementaires.....	38
4.5.2 – Les moyens de financement de la Politique Nationale de l’Aménagement du Territoire, de l’Urbanisme et de l’Habitat	39
4.5.3 – Les moyens financiers	40
4.5.4 – Les moyens économiques et techniques	40
4.5.5 – Les instruments de Communication	40
4.5.6 - Les mécanismes de coordination et de suivi-évaluation	40
4.5.7 - Les hypothèses de risques	41
CONCLUSION	42
ANNEXES.....	43
ANNEXE 1	43

ABREVIATIONS ET SIGLES

ATETIP	Agence Tchadienne d'Exécution des Travaux d'Intérêt Public
CDA	Comité Départemental d'Action
CRA	Comité Régional d'Action
EDIC	Etudes Diagnostiques sur l'Intégration du Commerce
EDS-MICS	Enquête Démographique de la santé – Enquête sur Grappes a Indicateurs Multiples
MICS	Multiple Indicator Cluster Surveys :
ONU-Habitat	Agence des Nations Unies pour les Etablissements Humains
PNUD	Programme des Nations Unies pour le Développement
PND	Plan National de Développement
RGPH	Recensement Général de la Population et de l'Habitat
IDH	Indice de Développement Humain
CEMAC	Commission Economique et Monétaire de l'Afrique central
CTD	Collectivités Territoriales Décentralisées
ECOSIT	Enquête sur la consommation et le secteur informel au Tchad
INSEED	Institut National de la Statistique, des Etudes Economiques et Démographiques
SNRP	Stratégie Nationale de Réduction de la Pauvreté
OMD	Objectifs du Millénaire pour le Développement
PND	Plan National de Développement
MAEP	Mécanisme Africain d'Evaluation des Pairs
ODD	Objectifs de développement durables
ONAS	Observatoire National d'Analyse Spatiale
OHDU	l'Observatoire de l'Habitat et du Développement Urbain
SDAU	Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
SNAT	Schéma national d'aménagement du territoire;
SPDATUH	Le Secrétariat Permanent à la décentralisation, à l'Aménagement du Territoire, à l'Urbanisme et à l'Habitat
SDAU	; Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme
SRAT	; Schémas régionaux d'aménagement du territoire
SAS	Schémas d'aménagement spécifiques;
DTAT	Directives territoriales d'aménagement du territoire;
FONAT	Fonds National d'Appui à l'Aménagement du Territoire
PDL	Plan de développement local
PDC	Plan de Développement communal
PUR	Plans urbains de Référence
PDR	Plan de Développement Régional
PDUT	Projet de développement urbain au Tchad
PDC	Plan de Développement Communal
SNL	Stratégie Nationale de l'Habitat
DURAH	Programme Développement Urbain et Amélioration de l'Habitat
SOPROFIM	Société de Promotion Foncière et Immobilière
SNAT	Schéma National d'Aménagement du Territoire
CTDATUH	Comité Technique à la décentralisation, à l'Aménagement du Territoire, à l'Urbanisme et à l'Habitat
MATDHU	Ministère de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme et de l'Habitat

INTRODUCTION GENERALE

Depuis le début de la décennie 1970, la communauté internationale a pris conscience des enjeux de l'urbanisation et s'est engagée à y intervenir à plusieurs niveaux. Il y a eu l'instauration de la conférence internationale sur l'habitat organisée tous les 10 ans, la mise en place auprès des Nations Unies d'une institution spécialisée dans le domaine de l'habitat et du développement urbain (ONU-Habitat), la création par la Banque Africaine de Développement et les Etats, d'une institution dédiée au financement de l'Habitat (Shelter Afric), les préoccupations affirmées à tous les niveaux pour l'amélioration du cadre de vie pour le plus grand nombre d'habitants des villes et particulièrement les moins nantis, la protection de l'environnement urbain... L'ampleur qu'ont prise les villes depuis le siècle dernier et les conséquences des activités humaines sur l'environnement, ont amené la communauté internationale à prendre des dispositions pour éviter que le développement économique et la croissance démographique ne détruisent de façon irréversibles la nature.

L'élaboration de document de politique de planification des territoires procède de cet impératif, et les Etats modernes en ont fait un passage obligé pour amorcer un développement équitable, équilibré et durable.

Le Tchad n'a pas dérogé à cette règle, car dès les premières années d'accession à la souveraineté nationale, il a mis l'accent sur la planification du développement économique en réalisant plusieurs plans quinquennaux de développement¹.

Dans le domaine du développement urbain, l'accent a été mis sur la planification de quelques agglomérations urbaines, sans toutefois avoir une vision d'ensemble à l'échelle du pays. Il a fallu attendre plus de 50 ans, pour que le premier document d'aménagement à l'échelle nationale soit élaboré. Ce manquement est imputable à des pesanteurs politiques et administratives qui n'ont pas permis de produire un document de politique nationale d'encadrement de l'aménagement du territoire, du développement urbain et de l'habitat. C'est cette lacune que le présent projet de politique nationale d'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat vise à combler, en vue d'offrir un cadre formel dans lequel les actions futures peuvent s'inscrire avec cohérence.

Le présent projet de politique nationale d'aménagement du territoire vise à fixer les grandes lignes de la politique du Gouvernement en matière d'aménagement du territoire, de développement urbain et de l'habitat pour encadrer les futures approches sectorielles de planification selon les échelles. Le document est structuré en 4 parties.

- La première partie présente le contexte international et national de l'aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat ;
- La deuxième partie fait l'état des lieux du secteur ;
- La troisième partie présente le contenu de la politique nationale de développement urbain et de l'habitat ;
- La quatrième partie porte sur les mécanismes de mise en œuvre de cette politique.

¹ 1966-1970 : 1^{er} Plan quinquennal ; 1971-1975 : 2^{ème} Plan quinquennal, 1976-1980 : 3^{ème} Plan quinquennal

PREMIERE PARTIE : CONTEXTE ET JUSTIFICATION

Le Tchad est un pays continental de l'Afrique Centrale qui couvre une superficie de 1.284.000 km² et comptait une population d'au moins 13 millions d'habitants en 2015. Cette population croît à un rythme élevé (3,6 %), et compte une population féminine légèrement supérieure aux hommes (50,7% contre 49,3%, RGPH 2009). Le pays a connu au cours des 5 dernières années, une amélioration de son Indice de Développement Humain (IDH) estimé à 0.392 en 2015, en hausse de 5,9% par rapport à 2012. Le taux de pauvreté est, selon ECOSIT 3, encore élevé en 2011, soit 46%, malgré une baisse observée par rapport à 2003, soit 55%.

Le pays a connu des conflits armés au cours des cinquante dernières années. Depuis 2003, le principal défi du pays est de bonifier les ressources naturelles en général et les revenus pétroliers en particulier, pour promouvoir la diversification de l'économie et la réduction de la pauvreté. Ce souci a été renouvelé en 2015, en dépit de la conjoncture prévalant sur le marché pétrolier, en misant sur une valorisation accrue du secteur non pétrolier (agriculture, élevage, pêche, mines, etc.), pour garantir cette transformation de l'économie nécessaire à l'atteinte de la vision 2030 : «Le Tchad que nous voulons».

Ainsi, animé de la volonté d'accélérer l'atteinte des résultats de développement, le Gouvernement a eu le souci de doter le Tchad d'un outil de pilotage pour son développement socio-économique, en élaborant et en mettant en œuvre, au courant de la décennie 2000, successivement deux Stratégies Nationales de Réduction de la Pauvreté (SNRP 1 et 2), couvrant respectivement les périodes 2003-2007 et 2008-2011. Pour accélérer le rythme des progrès vers la réalisation des OMD et des engagements nationaux d'amélioration du bien-être des populations, le Gouvernement a élaboré le Plan National de Développement (PND 2013 - 2015). Le bilan de ces stratégies a révélé que, malgré les circonstances parfois défavorables, un certain nombre d'efforts encourageants ont été consentis dans les domaines ci-après :

- Sur le plan économique, des progrès non négligeables ont été réalisés en termes de croissance économique (Taux²moyen de croissance de 5% entre 2010 et 2015), de promotion d'emplois et d'amélioration de la qualité des services publics. Par ailleurs, le Tchad a gagné 4 places dans le domaine des affaires en 2015, mais reste parmi les 5 dernières nations attirant les investisseurs (BM, DB 2015)³.
- Dans le domaine de la gouvernance et de la cohésion sociale, le processus électoral initié en 2015, a été conduit pour la première fois en utilisant la biométrie ; ce qui a permis d'améliorer la transparence et le niveau d'adhésion à l'élection présidentielle de 2016. Le pays a adhéré en 2013 au Mécanisme Africain d'Evaluation des Pairs (MAEP), dont la note d'information réalisée en décembre 2015, illustre une avancée significative, en termes de respect du principe de transparence par le Gouvernement. Un accord politique a été conclu en mai 2014 avec tous les acteurs incluant la société civile. Les capacités du Parlement et du système judiciaire, ont été renforcées, respectivement en contrôle de l'action gouvernementale, en médiation et pour le respect du droit. La situation s'améliore

² Ministère des finances et du Budget, 2015.

³ Banque mondiale, Doing Business, 2015.

toutefois timidement en 2014 selon l'indice Mo Ibrahim (49^{ème} sur 54 pays, score de 32 inférieurs à la moyenne africaine). Au plan sécuritaire et humanitaire, le pays a contenu la menace terroriste dans la région du Lac, et a créé les conditions de prise en charge plus soutenue des défis humanitaires en élaborant un plan de réponse en faveur des retournés et des réfugiés.

- En termes de capital humain, l'espérance de vie à la naissance, a progressé de 49,6 à 51,4 ans entre 2010 et 2014 (HDR 2015), avec une baisse importante de la mortalité infanto-juvénile (de 191 à 123 pour 1000 naissances vivantes) (EDS-MICS 4 -2014 - 2015). Malgré une amélioration du taux net de scolarisation et du taux d'achèvement du cycle primaire, le niveau d'éducation de la population demeure l'un des plus bas en Afrique.⁴
- Au plan environnemental et climatique, la pluviométrie souvent erratique, fragilise la base productive déjà affectée par le faible accès à l'énergie (seuls 3% de la population y ont accès EDIC 2, 2013), en particulier dans les régions du Lac, BET⁵, Kanem, Sila. La persistance de la sécheresse a entraîné une forte migration des populations du Nord vers le Sud. La transhumance du bétail se révèle également plus précoce et plus longue dans le Sud. Ces modifications des pratiques, si elles montrent les capacités endogènes d'adaptation des populations affectées, révèlent également combien les chocs successifs ont fragilisé et augmenté la vulnérabilité de leurs systèmes.
- Dans le domaine du développement urbain, bien que le taux d'urbanisation soit encore faible dans son ensemble (moins de 30% en 2016), la population urbaine a progressé rapidement depuis le milieu des années 1990. Selon les dernières projections de l'INSEED⁶, le taux de croissance des villes a atteint 4,5% pour l'ensemble des centres urbains et près de 6,5% pour la ville de N'Djamena. En 2016, la population urbaine est estimée à 2,5 millions d'habitants, soit environ 26% de la population totale du pays.
- En matière d'urbanisation, le pays est caractérisé, par la macrocéphalie de N'Djamena avec ses 1.300.000 habitants en 2015, suivie de loin par trois villes dont la population a dépassé les 100.000 habitants. Il s'agit de Moundou, Sarh et Abéché. Une dizaine d'agglomérations secondaires ont dépassé le seuil de 50.000 habitants en 2015 : Kélo, Doba, Koumra, Pala, Am Timan, Mongo, Biltine, Bongor, Ati, Mao. On compte également une trentaine de petites villes dont la population varie entre 20.000 et 50.000 habitants. Il s'agit de Faya, Fada, Moussoro, Massakory, Gounou Gaya, Moissala, Massenya, Kyabé, Bébédjia, Léré, Goz Beida,...

Nonobstant quelques progrès enregistrés depuis 2012, les revues annuelles du PND 2013 - 2015, l'évaluation finale des Objectifs du Millénaire pour le Développement (OMD), l'analyse structurelle du pays dans le cadre de la vision 2030, indiquent qu'il y a encore des défis importants à prendre en charge pour l'atteinte des cibles de l'émergence du Tchad et des Objectifs de développement durables (ODD) y afférents à l'horizon 2030. Les défis majeurs à relever sont les suivants : (i) améliorer le climat de sécurité et de cohésion sociale, (ii) renforcer les systèmes de gouvernance des institutions administratives et républicaines, (iii) assurer une diversification des sources de création de richesses et pallier la forte dépendance

⁴Moins de 4 années en durée attendue et moins de 2 années en durée moyenne de scolarisation en 2014 (HDR2015)

⁵Biltine-Ennedi-Tibesti

⁶ Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques et Démographiques.

de l'économie au secteur pétrolier, (iv) garantir une gestion durable de l'environnement et du cadre de vie, (v) développer le capital humain et renforcer les systèmes de protection sociale.

Conscient de ces défis, le Gouvernement nourrit davantage l'ambition de bâtir un pays émergent à l'horizon 2030, une ambition réaffirmée par le Chef de l'Etat, dans le sillage de son investiture en août 2016. Les aspirations des tchadiens, déclinée dans la vision 2030 « le Tchad que nous voulons », traduisent d'ailleurs cette volonté du Chef de l'Etat qui veut faire du Tchad : « *Une puissance régionale émergente à l'horizon 2030, portée par des sources de croissance diversifiées et durables, créatrices de valeurs ajoutées et d'emplois, et assurant à chaque tchadien, un accès adéquat aux services sociaux de base, à un logement décent et à une offre adéquate de formations* ». Dans cette optique, le Gouvernement a pris l'option de se consacrer désormais à une planification stratégique de son développement, fondée sur une vision à long terme qui sera déclinée en trois plans quinquennaux (2016-2020, 2021-2025, 2026-2030). Cette démarche, qui est du reste cohérente avec les principes de l'émergence et la dynamique de transformation structurelle⁷ des économies en développement, a nécessité au préalable, l'élaboration de ce tout premier plan quinquennal issu de la vision. Le document est articulé en trois grandes parties liées, donnant le fil conducteur de la stratégie à mettre en place, pour hisser le pays sur la voie conduisant vers l'émergence. Il s'agit de : (i) l'analyse diagnostique globale du pays, (ii) les orientations stratégiques, (iii) les programmes d'actions prioritaires et la matrice de mesure des performances, cadre logique du plan.

⁷La transformation structurelle d'une économie traduit le transfert massif des moyens de production et la mobilisation de ressources conséquentes du secteur primaire informel et peu créateur de valeur ajoutée vers le secteur secondaire sur la base notamment d'une modernisation accrue des activités du secteur agrosylvopastoral, la transformation accrue des matières premières et aussi la modernisation du secteur tertiaire (modernisation du secteur manufacturier) pour espérer des gains en productivité et une résilience forte de l'économie.

DEUXIEME PARTIE : ETAT DES LIEUX DU SECTEUR DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE L'HABITAT

Le contexte général a donné une vision d'ensemble de la situation du secteur l'état des lieux permet de constater les avancées et les reculs dans le secteur. Le premier constat est que les trois sous-secteurs n'ont pas atteint le même niveau de développement.

II.1 – HISTORIQUE DU SECTEUR

Historiquement, les secteurs de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat n'ont pas été traités de la même manière depuis la période coloniale. Si le secteur de l'urbanisme a connu des interventions régulières depuis la modernisation du pays au début du 20^{ème} siècle, ceux de l'aménagement du territoire et de l'habitat n'ont pas fait l'objet d'une attention à la hauteur des défis, et les projets ponctuels envisagés pour régler les difficultés dans le secteur n'ont pas abouti.

II.1.1 – Le secteur de l'aménagement du territoire

Pendant de longues années, le Tchad a privilégié l'approche par plan de développement quinquennal, délaissant l'approche de l'aménagement du territoire. C'est ainsi que dès les premières années d'accession à la souveraineté internationale, le pays a élaboré plusieurs plans quinquennaux de développement. Ces plans ont permis de promouvoir le développement de l'agriculture avec la culture attelée et l'élevage. La mise en œuvre effective de ces plans a été compromise par l'accentuation des conflits armés et des tribulations politiques.

Il a fallu attendre le début de la décennie 1990, pour que de nouvelles séquences de planification soient élaborées. Il s'agissait d'une approche régionale avec l'élaboration de plusieurs schémas régionaux de développement. Il y a eu dans cette vague les schémas et plans de développement des préfectures du BET, du Lac, du Salamat, du Mayo Kebbi, du Ouaddai, le Schéma Directeur de Développement de la Zone Soudanienne...

Tous ces documents de planification avaient d'abord pour vocation le développement régional. Il n'y a pas eu de proposition d'une approche holistique, qui aurait pu permettre d'appréhender les différentes composantes du développement dans leur globalité et leur diversité. C'est cette lacune que le Ministère en charge du secteur a voulu relever en mettant sur pied en 2009, avec le concours de l'Union Européenne, un projet dont la mission principale est l'élaboration d'un Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT).

Le SNAT a été élaboré par une équipe interministérielle interdisciplinaire après 5 années de travaux de collecte de données, de traitement et de cartographie sur le terrain. Sa réalisation a permis de combler un grand vide et de mettre à la disposition de tous les acteurs de développement, les données indispensables pour leurs activités. Véritable boussole pour les décideurs, le SNAT est un document destiné à être promu à tous les niveaux, afin de faire prendre conscience aux populations des enjeux de leurs activités, et des risques qu'elles encourent à moyen et long terme.

II.1.2 – Le secteur du développement urbain et de l’habitat

I. – Historique de l’urbanisation

Avant la période coloniale, il existait des agglomérations urbaines dans les anciens royaumes sur le territoire qui allait devenir le Tchad avec la colonisation. Il s’agit notamment des empires du Ouaddai, du Kanem, du Baguirmi, mais ces organisations territoriales n’ont pas laissé de villes à la postérité. Les principales ruines urbaines historiques sont celles du Ouara, ancienne capitale du Ouaddai, abandonnée par les Sultans, au profit d’Abéché. Au Sud du pays, des récits des précurseurs de la colonisation ont cité des agglomérations telles que Lai, Koumra ou encore Léré comme sièges de royauté abritant plusieurs milliers d’habitants⁸, mais elles n’ont pas été promues avec la colonisation et sont restées de grands bourgs.

L’arrivée de la colonisation a imprimé une nouvelle marque à l’urbanisation du pays, avec la création de plusieurs agglomérations qui ont marqué la prise de possession du nouveau territoire dès la fin du 19^{ème} siècle. C’est ainsi que furent créées les villes de Fort Archambault (actuelle Sarh), Doba, Moundou, Lai, Kélo, Pala, Bongor, Fort Lamy (actuelle N’Djamena) au Sud, Mongo, Ati, Am Timan, Moussoro, Faya Largeau, au Nord. Ces villes, qui sont des relais du commandement colonial, n’ont pas été spécialement aménagées, mises à part les grandes villes comme Fort Lamy, Fort Archambault, Moundou et Abéché.

C’est avec l’accession à la souveraineté nationale que le nouveau Gouvernement a entrepris de se donner les moyens de gérer les villes. Cet engagement a été concrétisé par la réalisation de Plans Directeurs d’Aménagement et d’Urbanisme de plusieurs villes, notamment N’Djamena, Sarh, Moundou, Bongor, Abéché. Plus tard, d’autres documents d’urbanisme ont été élaborés, soit à l’initiative du Gouvernement, soit à l’initiative des villes avec l’appui des partenaires au développement. On peut citer dans le second cas le Schéma Directeur d’Aménagement et d’Urbanisme d’Abéché, réalisé avec l’appui de la Coopération allemande en 1996, le Schéma Directeur d’Urbanisme de la ville de Doba, réalisé dans le cadre du projet pétrolier par le Groupe Huit en 2002. Les initiatives du Gouvernement dans le secteur ont été l’élaboration en 1995 du projet de développement urbain au Tchad (PDUT) pour les villes de N’Djamena, Moundou, Sarh et Abéché, le Plan Urbain de Référence de N’Djamena en 1996.

A partir de 1999, avec la préparation de la troisième table ronde de Genève sur les infrastructures et le développement urbain, le Gouvernement a pris l’engagement d’accorder plus d’attention au secteur urbain. C’est dans la foulée qu’a été élaboré le document de Stratégie Nationale du Logement (SNL), puis mis en place plusieurs projets de développement urbain, dès le début de la décennie 2000. Dans la même dynamique, 15 plans urbains de référence⁹ ont été élaborés pour les villes principales et les villes secondaires du pays.

Mais malgré cette volonté affirmée d’améliorer la situation, celle-ci n’a fondamentalement pas changée pour la majorité des villes. Hormis N’Djamena, les quatre villes principales

⁸ MAISTRE, 1870

⁹Fada, Biltine, Abéché, Ati, Mongo, Mao, Bol, Am Timan, Bongor, Pala, Léré, Lai, Moundou, Doba et Sarh

(Moundou, Sarh, Abéché et dans une certaine mesure Doba) qui ont fait l'objet d'aménagements conséquents, la majorité des villes demeurent encore fortement rurales.

2 – Le secteur de l'habitat

Dans le domaine de l'habitat, le Tchad est l'une des rares colonies françaises à ne pas bénéficier de programmes de logements durant cette période à l'instar des pays comme le Sénégal, le Congo et le Congo belge où des dizaines de milliers de logements ont été construits pour les cadres locaux. Les initiatives réalisées au Tchad n'ont pas dépassé quelques dizaines d'unités, à l'instar des villas de Sabangali à N'Djamena et du quartier résidentiel à Sarh.

En 1972, une autre initiative a été lancée par le Gouvernement avec la construction des villas ITALEDIL à N'Djamena et à Sarh, au profit des cadres ou pour loger les responsables de certaines institutions publiques. Ce projet qui aurait pu être étendu à d'autres villes du pays, a connu un coup d'arrêt en 1975.

En 1984, une étude spécifique sur l'habitat a été lancée par le Ministère dans le cadre de la reconstruction après la guerre civile, mais ils n'ont pas donné lieu à des interventions dans le domaine de l'habitat. Toutefois ses résultats ont permis de mettre en place plusieurs projets d'aménagement urbain à partir de 1990. Il faut attendre la décennie 2000 pour que soit mis en place le Programme Développement Urbain et Amélioration de l'Habitat (DURAH) en 2004 avec l'appui financier du PNUD et technique de l'ONU-Habitat. Parmi les acquis de ce programme, on peut citer la création de l'Observatoire de l'Habitat et du Développement Urbain (OHDU) en 2005, la mise en place d'un cadre législatif et réglementaire en 2010, la création de la Société de Promotion Foncière et Immobilière (SOPROFIM SA) en 2009 et de la Banque de l'Habitat en 2014.

II.2 – SITUATION ACTUELLE DU SECTEUR

II.2.1 – Une situation porteuse de germes de déstabilisation

2.2.1 – Le dépeuplement des campagnes au profit des villes sans préparation

Aujourd'hui on assiste à un exode rural très massif, avec comme inconvénient le dépeuplement des campagnes. De plus en plus de jeunes migrent vers les villes, particulièrement à N'Djamena, pour s'adonner à des activités informelles, notamment les petits métiers et les travaux domestiques. Bien que certains repartent dans leurs villages, nombreux sont ceux qui s'installent définitivement en ville, privant les campagnes de force de travail.

2.2.2 – La dégradation des conditions de vie dans les villes

La dégradation des conditions de vie et l'absence de perspective dans le milieu rural, le manque d'initiatives de masse pour promouvoir le travail non qualifié, la morosité économique..., constituent des préoccupations pour ces groupes qui, sans perspective

d'avenir, peuvent se transformer en source d'insécurité pour les habitants. Logéant par dizaines dans des abris exigus et sans aucun confort, ces jeunes sont violents et prêts à profiter de toutes les occasions de troubles pour sévir. Ceux qui n'ont pas de projets de retour dans leurs terroirs n'ont pas d'avenir, et constituent une source d'alimentation de la délinquance, qui ne cesse de prendre de l'ampleur dans les villes.

2.2.3 – La fracture sociale et l'exclusion des pauvres des bénéficiaires de la ville

Au Tchad, seule une faible fraction de la population urbaine a accès à un habitat décent et à l'eau potable. Une grande majorité est victime d'inondations pendant la saison des pluies, et doit faire face au jour le jour à l'insalubrité due à la mauvaise gestion des déchets ménagers et humains, et des eaux usées, notamment dans les quartiers périphériques habités par les pauvres. Une situation qui explique la prévalence de maladies liées à l'eau et au manque d'assainissement.

2.2.4 - La dégradation de l'environnement

Dans les villes du Tchad, la population continue d'augmenter sans qu'aucune planification urbaine efficace ne soit entreprise. Le développement se poursuit dans des zones dangereuses, exposées aux risques divers, soit la montée du niveau des eaux et les inondations dans les zones humides, soit l'occupation de site dangereux sur les flancs des reliefs élevés, les dunes instables ou les décharges urbaines. De même, la non application des règles et des codes de construction ou leur insuffisant contrôle par les services habilités, majorent la vulnérabilité des foyers individuels et de communautés tout entières.

2.2.5 – La montée de l'insécurité

La concentration des hommes et la densification de l'habitat rendent les villes extrêmement vulnérables en termes de sécurité. De même, l'étalement urbain dans des quartiers spontanés non viabilisés et sans confort, est aussi source d'insécurité. La pauvreté urbaine aidant, les cas de vols, de viols, de meurtres, d'agressions diverses,... sont élevés. Puisqu'il est question que ce soient les villes qui jouent le rôle de moteur dans les transitions économique, sociale et technologique, la montée de l'insécurité en milieu urbain est un handicap majeur.

Mais l'urbanisation peut également être un facteur de développement économique, de cohésion sociale et de prise de conscience politique... En effet, le brassage entre des communautés venues d'horizons très divers, le traitement des conflits sur des bases communautaires, les emplois sans discrimination..., contribuent à tisser des liens entre les individus et créer des sentiments d'appartenance nationale.

II.2.2 – Des opportunités à gérer

Dans le domaine de l'aménagement du territoire, les grandes orientations ont été données à travers le SNAT. Quatre SRAT sont également disponibles et les compétences pour en réaliser d'autres existent.

La plupart des villes principales et secondaires ont été dotées de documents d'urbanisme élaborés au cours de la décennie. Il s'agit entre autres des PUR élaborés pour les villes de Moundou, Sarh, Abéché, Ati, Faya, Fada, Biltine, Mongo, Am Timan, Mao, Bongor, Pala, Léré, Lai, Doba en 2011, Goz Beida en 2017. N'Djamena qui avait déjà élaboré son PUR en 1997, a engagé le processus pour l'élaboration d'un SDAU en 2010, mais le document n'a pas encore été finalisé.

Dans le domaine de la décentralisation, l'engouement est à la réalisation des plans de développement communal (PDC), avec l'appui des partenaires au développement. Plusieurs villes moyennes ont ainsi pu être dotées de PDC. Il s'agit entre autres de Kélo, Bébédjia, Koumra, Pala, Gounougaya, Bongor, Bitkine, Goz Beida,...

Dans le domaine des infrastructures et équipements, d'importants programmes d'aménagement urbain ont été réalisés par le Gouvernement dans les villes principales, à travers plusieurs projets financés conjointement avec les partenaires au développement. Il s'agit notamment des projets de drainage des eaux pluviales et d'adduction d'eau potable pour les villes de Moundou, Sarh, Abéché, de bitumage de plusieurs dizaines de kilomètres de voiries urbaines dans les villes principales, mais également dans quelques petites villes comme Koumra, Mangalmé, l'adduction d'eau potable dans toutes les chefs lieux d'administration, etc.

Un programme d'équipement progressif des villes a été mis en place, à travers les festivités commémorant la journée de la liberté et de la démocratie du 1^{er} Décembre. Chaque année, trois villes sont retenues et reçoivent divers équipements administratifs et urbains. Il a permis d'équiper les villes en infrastructures de base, en équipements marchands et de loisirs.

En comparaison à la situation au début du siècle, les conditions de vie ont été substantiellement améliorées dans la majorité des villes du pays. Mais il reste encore beaucoup à faire dans les domaines de l'urbanisation et de l'habitat.

II.3 – ATOUS ET CONTRAINTES DU SECTEUR

2.3.1 – Les atouts et les acquis du secteur

2.3.1.1 – Les dispositions internationales

Depuis le début de la décennie 1970, une certaine prise de conscience internationale sur la situation du secteur a vu le jour. Bien qu'elle se soit concentrée sur les volets habitat et développement urbain, il n'en demeure pas moins que c'est l'aménagement du territoire et ses impacts sur l'environnement qui en constituent le substrat. Il y a eu les différents sommets organisés par les Nations Unies sur l'Habitat depuis 1976, les fora sur les villes à partir de 1972 et la mise en place de plusieurs institutions internationales pour aider les Etats à mettre en musique leurs actions internes pour améliorer l'habitat et la qualité de vie dans les villes... La mise en œuvre de tous ces engagements internationaux a permis de réaliser des progrès

indéniables dans le domaine du financement du secteur. Il appartient à notre pays de s'insérer dans ces dynamiques pour profiter des opportunités qui s'offriront à ces occasions.

2.3.1.2 – Les avancées au niveau national

Au niveau national, des acquis importants ont été enregistrés à plusieurs niveaux.

Dès le milieu de la décennie 1990, le Gouvernement a entrepris un programme d'équipement des grandes villes en infrastructures urbaines en mettant en place deux projets : le PADS/CIS et l'ATETIP. A partir de 2000, plusieurs autres projets d'infrastructures urbaines ont été mis en place. Il s'agit des projets « Services de Base et Environnement Urbain » sur cofinancement de l'AFD, «PADUR » en partenariat avec la Banque Mondiale en 2005, « Eau et assainissement » sur un financement de l'Union Européenne¹⁰ en partenariat avec l'AFD, «Aménagement hydro agricole du Bahr Linia» avec l'AFD.

Dans le domaine de l'habitat, il y a eu le projet Développement Urbain et Amélioration de l'Habitat (DURAH) mis en place en 2004 avec l'appui des Partenaires techniques et financiers (PTF), qui a permis d'amorcer une vraie dynamique politique de promotion du secteur ; la création de la SOPROFIM en 2009 dans l'objectif d'améliorer l'habitat urbain et régler la question foncière. En 2015, il y a eu la création de la Banque de l'Habitat, agréée par la COBAC en 2017.

Dans le cadre de l'organisation des festivités du 1^{er} Décembre, des infrastructures urbaines et administratives sont régulièrement réalisées dans trois villes retenues dans ce cadre sur financement exclusif du Gouvernement.

De 2000 à 2015, plus de 1000 milliards de francs ont été investis dans les projets d'infrastructures urbaines dans plus d'une quinzaine de villes. Il s'agit d'efforts substantiels dans la promotion de l'urbanisation à saluer, même si les besoins à couvrir restent encore très élevés.

2.3.2 – Les contraintes du secteur

Dans l'ensemble, hormis des actions ponctuelles dans les 4 principales villes du pays (y compris N'Djamena), le développement urbain s'est fait en grande partie de manière spontanée et incontrôlée. En effet, dépourvus de moyens techniques, financiers et humains, en l'absence de tout document d'urbanisme contraignant, les services en charge de l'urbanisme (urbanisme, cadastre), sont dépassés par l'immensité des besoins et ne font que suivre l'évolution spontanée de l'urbanisation, sans possibilité d'y influencer. Les difficultés que rencontre le secteur, sont de plusieurs ordres.

¹⁰ Initiative Barosso d'un milliard d'Euros mis en compétition pour les villes des pays du tiers monde

2.3.2.1 - Des documents d'urbanisme élaborés pour plusieurs villes principales non mis en application et dépassés

En effet, les documents d'urbanisme élaborés au milieu des années 90, à savoir le PDUT pour les 4 principales villes, le PUR pour N'Djamena, le SDAU pour la ville d'Abéché, sont très vite dépassés sous l'effet de l'explosion démographiques et de l'expansion spatiale anarchique. D'autres documents ont été élaborés pour quinzaine de villes, sans compter N'Djamena, mais leur application n'est toujours pas effective. A cela, il faudrait adjoindre le SNAT et les quatre SRAT pour les régions du Mayo Kebbi Ouest, du Salamat, du Batha et du Lac, dont les structures de mise en œuvre ne sont pas opérationnelles, 3 ans après leur finalisation.

2.3.2.2 - Des services techniques dépourvus de moyens

La faiblesse de capacité programmatique et opérationnelle des Directions Techniques à tous les niveaux (qualification, effectif, moyens logistiques, financiers), ne permettent pas leur efficacité sur le terrain en villes ou dans les campagnes. Le manque d'organisation est un handicap majeur auquel une solution radicale doit être trouvée. La quasi absence de bases de données sur les aspects socio-économiques et spatiaux, et la faible capacité des techniciens à en constituer, rend difficile l'évaluation des besoins réels des populations afin de leur trouver des solutions adéquates.

2.3.2.3 - Une croissance urbaine consommatrice d'espace

Les méthodes d'aménagement foncier non adaptées et peu suivies tendent à créer des parcelles relativement surdimensionnées (de 450 à 600 m² dans les lotissements traditionnels, et plus de 1000 m² dans les lotissements résidentiels. Cette présente de nombreux inconvénients en ce qui concerne la capacité réelle des services étatiques et paraétatiques, à assurer l'accès des populations de ces zones aux services urbains de base, principalement l'eau, l'assainissement, les transports, l'électricité... De même, elle augmente les prix des parcelles dans les lotissements formels, excluant les pauvres à recourir au secteur informel, avec tous les risques que cela comporte.

2.3.2.4 - Des villes qui se développent sur des terrains impropres

Dans toutes les villes du pays, les parcelles fournies par les services publics ne sont pas équipées d'infrastructures de base, et de nombreux lots sont attribués dans des zones inondables. Même à N'Djamena, les infrastructures d'évacuation des eaux pluviales sont très insuffisantes et ne couvrent qu'à peine le quart de la ville. Dans tous les cas, il n'y a pas de viabilisation des terrains avant les lotissements qui sont attribués dans leur état naturel.

2.3.2.5 - Une croissance spatiale sans maîtrise du foncier

- Une gestion du foncier qui échappe aux services habilités pour les aménagements spatiaux qui ne contrôlent pas l'usage du sol : Ce problème dont le paroxysme est atteint à N'Djamena, est caractérisé par une lutte interminable entre des prétendus possesseurs

coutumiers, qui vendent les terres à tour de bras dans les quartiers périphériques, et les services techniques qui lotissent et attribuent également ces terrains, parfois en dehors du cadre légal.

- L'incapacité des aménageurs fonciers publics à préserver les réserves foncières et les zones d'intérêt public et stratégique pour les futurs investissements, tant publics que privés : Les réserves foncières, prévues dans les lotissements publics, ne sont pas préservées. Elles font l'objet d'occupations anarchiques dans les quartiers périphériques, ou des morcellements illégaux dans les quartiers anciens, voire au centre ville.
- La coexistence d'un droit dit moderne et d'un autre dit traditionnel, qui ne permet pas une gestion transparente et efficace de l'espace : La Loi 23 de 1967 reconnaît le droit foncier coutumier, mais aucun texte ne formalise cette reconnaissance. Aussi, étant donné que les sociétés traditionnelles n'ont pas intégré l'importance de l'écrit dans la conservation de leurs patrimoines, elles se font arnaquer par toutes sortes de spéculateurs qui les amènent à brader leurs terres, parfois de force.
- La non application des textes régissant le secteur : Les lois et les décrets, anciens ou nouveaux, ne sont pas ou peu connus des populations, aussi bien dans le domaine de l'urbanisme que dans ceux de l'habitat et du foncier. Cela se traduit par des pratiques urbaines illégales, des constructions sans respect des normes, des occupations des réserves publiques ou des zones dangereuses.
- Une législation foncière et domaniale non mise à jour depuis 1967, et donc obsolète : Les lois de 1967 et leurs décrets d'application n'ont toujours pas été mises à jour, alors que le contexte national a fondamentalement changé depuis 50 ans. Depuis près de 20 ans, les tentatives de révision de ces lois, comme l'élaboration d'un code foncier n'ont pas abouties.
- Un cadre juridique du développement urbain mal défini, parce que les normes d'aménagement et d'équipement urbains sont insuffisantes et peu fiables : Les lois n° 4 et 6 de 2010 relatives à la construction et à l'urbanisme n'ont toujours pas de textes d'application. Dans le même ordre d'idée, plusieurs volets de la réglementation en matière d'urbanisme, d'habitat et du foncier, n'ont pas fait l'objet de traitement.

2.4 – LES ENJEUX DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

Il apparaît que l'urbanisation telle qu'elle évolue aujourd'hui, peut avoir des conséquences dramatiques pour la stabilité et le développement des communautés et de l'Etat. La situation qu'on observe actuellement porte les prémises d'un désordre social préjudiciable aux citoyens et à la Nation.

2.4.1 – Le développement économique

La ville offre de nombreuses opportunités de développement. En effet, aux économies d'échelle réalisées pour la production, s'ajoutent de vastes marchés de main d'œuvre et de produits, qui incitent les opérateurs à s'installer et à investir dans les domaines porteurs. De même, la facilité de circulation des flux d'information en milieu urbain améliore la

productivité et soutient l'innovation technique et technologique qui a des effets d'entraînement sur d'autres secteurs économiques, faisant de la ville un pôle de développement et de progrès social.

2.4.2 – La Cohésion sociale

La densité et la diversité des villes ont de quoi encourager l'essor de valeurs de progrès, ainsi que d'institutions qui favorisent la cohésion sociale et la cohabitation pacifique entre les populations. La politique nationale du développement urbain et de l'habitat doit promouvoir la cohésion sociale, en facilitant l'intégration, en mettant en place des quartiers diversifiés mais intégrés, et en favorisant le brassage, avec des équipements et infrastructures collectifs intégrateurs.

2.4.3 – La protection de l'environnement

La ville, si elle est bien gérée, peut être source de protection et de préservation de l'environnement local, mais aussi des périphéries lointaines. La protection de l'environnement urbain passe par le respect des normes environnementales dans les lotissements et les aménagements spécifiques, le développement des forêts urbaines à travers les reboisements dans et autour des villes, le développement de l'agriculture dans les interstices et les espaces en déshérence, la promotion de la culture de l'arbre et des espaces verts. La préservation des périphéries proches et lointaines nécessite la mise en place de programmes de reforestation sur des rayons définis en fonction du rythme de croissance urbaine, pour permettre de disposer du bois énergie utilisable en ville dans la durée. Il s'agit d'une véritable industrie à développer pour protéger l'environnement.

2.4.4 - L'ouverture Politique

Maintenir l'ordre et favoriser l'avènement d'un développement inclusif et durable dans les villes, passe par des interventions publiques bien concertées. Le développement urbain continuera à constituer un énorme défi pour les décideurs en matière de politique, y compris dans les domaines de la planification, des infrastructures, de l'emploi, des services sociaux, de la sécurité et de l'environnement.

Du fait d'une forte croissance de l'urbanisation et de la multiplication des zones informelles dans les villes, de très grandes zones urbaines des villes tchadiennes n'ont pas accès à l'électricité ni à l'eau, et encore moins aux services de police. Un aménagement urbain qui prend en compte la sécurité et la mise à contribution de l'expertise des services municipaux, devient une urgence, vu que le nombre d'agressions, de vols suivis de meurtres, augmente sensiblement chaque année.

C'est la raison pour laquelle il faudrait accorder une attention particulière à la question de l'habitat et de l'urbanisme, et améliorer les conditions de vie et de travail pour le plus grand nombre. Le manque d'organisation du secteur constitue une source de précarité pour les moins nantis, abandonnés à la merci des spéculateurs et des bailleurs véreux, qui ne respectent pas les locataires notamment.

TROISIEME PARTIE : LA POLITIQUE NATIONALE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE L'HABITAT

La nouvelle politique nationale de l'aménagement du territoire, du développement urbain et de l'habitat est définie pour la période 2017-2035. Elle prend en compte les engagements internationaux et leurs déclinaisons en actions prioritaires. Elle est axée sur les bases fondamentales, les principes directeurs, la vision, les objectifs, les axes stratégiques et les résultats attendus.

III.1 – LES BASES FONDAMENTALES DE LA POLITIQUE NATIONALE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE L'HABITAT

L'actuelle politique nationale de l'aménagement du territoire, du développement urbain et de l'habitat trouve son fondement d'une part, dans plusieurs engagements internationaux pris par le Tchad, dont les plus significatifs et les plus récents sont la Déclaration de Quito de 2016 et le Nouvel Agenda Urbain, l'agenda 2063 de l'Union Africaine, le schéma régional d'aménagement du territoire de la zone CEMAC, les Objectifs du Développement Durable, et d'autre part, dans des documents nationaux de référence que sont la Constitution du 26 mars 1996, révisée en juillet 2005, la Vision 2030 « le Tchad que nous voulons » et le Plan quinquennal 2016-2020, le schéma national d'aménagement du territoire 2014-2035.

1 - La Déclaration de Quito et le Nouvel Agenda Urbain

La 3^{ème} Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (Habitat III) d'octobre 2016 à Quito en Equateur, a adopté un «Nouvel agenda urbain», qui ne fixe pas des objectifs spécifiques contraignants, mais donne plutôt d'une « vision partagée » qui établit des normes pour la transformation des zones urbaines en endroits plus sûrs, plus résilients et plus durables.

Les objectifs de ce nouvel agenda urbains sont les suivants :

- Transformer les villes et en faire des moteurs de lutte contre la pauvreté et l'exclusion ;
- Développer l'attractivité économique pour qu'elle bénéficie à tous ;
- Protéger l'environnement et lutter contre le changement climatique.

En vue de permettre d'atteindre ces objectifs, l'agenda donne les lignes directrices pour les programmes et les actions à mettre en œuvre en matière d'urbanisation durable. Il s'agit notamment de :

- Reconnaître le rôle de la ville pour la réduction des impacts du changement climatique et sur l'atténuation des risques, grâce à des outils de planification, de gestion des ressources, de politiques de construction ;
- Développer une stratégie sur le logement, outil d'intégration sociale et de mixité, mentionnant notamment la politique nationale et locale, l'offre diversifiée, la gestion foncière et la mise en place d'outils de financement du logement ;
- Mettre en œuvre une planification urbaine favorisant la densité et limitant le mitage, au travers de politiques foncières appropriées et de politique de rénovation et de régénération des centres

- Mettre l'accent sur les politiques de mobilité et sur la nécessité de développer des transports en commun accessibles et efficaces ;
- Consacrer la construction de bâtiments durables, économes en énergie et contribuant à la réduction de l'émission des gaz à effet de serre.

Il s'agit là d'orientations qui devraient permettre à tous les gouvernants, nationaux ou locaux, de déterminer les lignes politiques qui leur permettront d'atteindre les objectifs globaux et tenant compte de leurs contextes particuliers.

2 - Les objectifs du Développement Durable

Le concept de Développement Durable, défini comme un développement qui assure la survie des générations présentes, sans compromettre celle des générations futures, vise à assurer la survie de l'espèce humaine face au progrès technologique et à l'explosion démographique. Il exige d'adopter de nouveaux modes de production et de consommation, afin de préserver la nature pour la postérité.

Les objectifs des ODD sont définis à l'horizon 2030 et déclinés en 17 points dont le 11^{ème} est relatif au secteur ATUH¹¹

L'Objectif 11 des ODD énonce de : « Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables ». En effet, le développement durable ne peut se faire sans transformer radicalement la façon dont nous construisons et gérons nos espaces urbains. La croissance rapide des villes dans les pays en développement, conjuguée à la hausse de l'exode rural, a produit un grand dysfonctionnement dans les villes. L'extrême pauvreté se concentre souvent dans les espaces urbains, et les dirigeants des pays et des villes peinent à absorber la croissance démographique galopante dans ces zones. Rendre les villes sûres et durables implique de donner accès à des logements sûrs et abordables, et de réhabiliter les quartiers populaires dégradés et sous équipés. Cela doit également se traduire par des investissements dans les services de base, les transports urbains, les services publics, par la création d'espaces verts d'une part, et par une gestion et une planification améliorées des villes, gestion et planification qui soient à la fois participatives et inclusives d'autre part.

Il y a dans ces orientations les bases d'une politique nationale en cohérence avec les visions internationales du développement et de promotion de l'homme en tant qu'être humain. Il faudrait donc que dans le cadre de cette déclaration de politique nationale d'aménagement du territoire, du développement urbain et de l'habitat, ces préoccupations soient prises en compte, afin de profiter des opportunités offertes par la solidarité internationale, pour obtenir des ressources nécessaires pour les actions à réaliser.

3 - Le Schéma Régional d'Aménagement du Territoire des pays de la CEMAC en Afrique Centrale

Le projet de réalisation du schéma régional d'aménagement du territoire des pays de la zone CEMAC en Afrique Centrale, a été initié après le constat du retard pris dans l'intégration sous

¹¹ Aménagement du Territoire, Urbanisme et Habitat

régionale en matière de développement économique. Le projet qui est en cours de finalisation est sous tendu par plusieurs actions en matière d'aménagement d'infrastructures de transport. Il s'agit notamment de la route transafricaine et ses bretelles passant par le Tchad, la voie ferrée Cameroun-Tchad-Soudan, le pont sur le fleuve Logone entre Bongor et Yagoua. Il a pour objet de faciliter l'intégration des pays membres du regroupement, d'améliorer les échanges interrégionales et de promouvoir le développement économique. Bien que le contexte économique actuel ne facilite par les réalisations, ce projet est un véritable outil d'intégration qu'il faudrait protéger et promouvoir.

4 – Le SNAT 2014-2035

Afin de se donner les moyens d'assurer une gestion efficiente du territoire national et pour utiliser au mieux les ressources du pays, le Gouvernement a décidé d'élaborer le premier Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT). Commencée en 2009, l'élaboration du document a été finalisée en 2014. Sa validité est de 25 ans.

Les objectifs retenus dans le SNAT sont de quatre types :

Objectif économique : Il consiste à assurer la croissance économique des régions en particulier, et de l'économie nationale en général, par la mise en valeur de ressources.

Objectif social : Il consiste à chercher la cohésion et l'équité sociale par une meilleure répartition des fruits de la croissance, au profit des populations déshéritées (promotion de l'emploi, amélioration des revenus et des conditions de vie...).

Objectif politique : Il consiste à résoudre les problèmes de cohésion nationale, à bloquer les velléités de dislocation de l'Unité nationale et à intégrer les régions dans l'ensemble national.

Objectif écologique et environnemental : Il s'agit de maîtriser les problèmes environnementaux (dégradation des milieux physiques, désertification, sécheresse, etc.), de préserver les ressources halieutiques, fauniques, forestières, etc., et d'améliorer le cadre de vie des populations, notamment la salubrité urbaine.

Le SNAT s'appuie sur les trois principes suivants : la participation, la coordination et la collaboration. **Ces trois principes** s'inscrivent dans une stratégie axée sur les aspects suivants :

- **Une vision globale** quant à l'utilisation de l'espace, la répartition des investissements et des hommes sur le territoire.
- **La recherche prospective** pour trouver le meilleur chemin de développement possible. Il faut donc prévoir l'impact des mutations économiques à opérer dans l'espace, dans la construction de la société future souhaitée, en tenant compte des problèmes et des besoins essentiels prioritaires qui ne sont maîtrisables que dans la durée.

- **L'aménagement du territoire, une volonté politique affirmée** des gouvernements qui décident de l'orientation à donner à l'organisation de l'espace national, et dont la réussite dépend de l'adhésion des groupes socioprofessionnels dès le départ.
- **Le souci d'égalité de chance des citoyens** en matière d'accès aux services sociaux de base (eau, santé, éducation...).
- **Le souci de développement équilibré du territoire** en vue de permettre une répartition objective des richesses nationales.
- **L'approche de partenariat entre l'Etat et les collectivités territoriales décentralisées** dans la conception et la mise en œuvre des instruments de l'aménagement du territoire.

III.2 – LES PRINCIPES DIRECTEURS DE LA POLITIQUE NATIONALE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT

Toute politique d'aménagement du territoire dans sa globalité ne peut s'élaborer sans déterminer les principes qui la sous-tendent. Six principes fondamentaux sont définis.

- **Principe de responsabilité** : la responsabilité politique de l'Etat dans les engagements qu'il prend pour assurer un développement économique national équilibré est une nécessité ;
- **Principe de participation** : Le processus participatif impliquant les acteurs de développement à savoir l'Etat, les Collectivités Territoriales Décentralisées, la Société civile, le Secteur Privé, les groupes vulnérables, le genre et la promotion des femmes..., dans la définition des choix des politiques d'aménagement du territoire, reste un déterminant de la politique nationale du Développement Urbain et de l'Habitat Durable ;
- **Principe de solidarité** : Promouvoir la cohésion sociale et la solidarité nationale par une concertation permanente des acteurs, afin de concilier les objectifs à court, moyen et long termes, est une exigence pour le Gouvernement.
- **Principe d'anticipation** : L'anticipation permet d'appréhender, à travers des analyses prospectives, l'évolution et les mutations de l'espace, afin d'accompagner les dynamiques souhaitables et d'infléchir les évolutions non désirées.
- **Principes de coordination** : La coordination permet à tous les acteurs d'avoir une idée globale des interventions, de partager les informations relatives aux différents secteurs du développement et d'assurer l'efficacité et l'efficacités des interventions.
- **Principe de subsidiarité** : C'est le principe qui permet à l'Etat de se substituer aux acteurs locaux, en cas d'incapacité, de contribuer à réaliser des actions relevant de leurs compétences.

Tous les acteurs du développement urbain trouvent leur place dans les 6 principes qui déterminent concrètement une approche holistiques et globale.

III.3 – LES OBJECTIFS DE LA POLITIQUE NATIONALE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE L'HABITAT

En plus des engagements et des orientations ci-dessus relevés, la politique nationale de l'aménagement du territoire, du développement urbain et de l'habitat vise plusieurs objectifs.

3.1 Objectif global

L'objectif global de la politique nationale d'aménagement du territoire, du développement urbain et de l'Habitat, est d'améliorer les conditions de vie des populations urbaines, et particulièrement des populations les plus défavorisées, en leur donnant un terrain où s'installer, un toit, l'accès aux services publics de base (eau, électricité, assainissement, ordures ménagères, équipements collectifs etc.), les équipements publics pour éduquer leurs progénitures, se soigner, se distraire..., les moyens de transport pour vaquer à leurs occupations...

La Stratégie du Secteur de l'aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat s'inscrit dans une approche de lutte contre la pauvreté et de développement humain durable.

3.2 - Objectifs spécifiques

L'objectif global est décliné en objectifs spécifiques selon les sous secteurs ci-après :

En matière d'aménagement du territoire

- Assurer un développement harmonieux du territoire national ;
- Répondre aux aspirations légitimes des populations tchadiennes en matière économique, sociale, politique et écologique ;
- Soutenir, à travers la mise en valeur des ressources du pays, la croissance économique, tant au niveau national qu'à celui des régions ;
- Assurer la cohésion, la solidarité et l'équité sociale par une meilleure distribution des produits de la croissance au profit des pauvres ;
- Permettre la maîtrise des problèmes environnementaux, la préservation des ressources halieutiques et fauniques, ainsi que l'amélioration du cadre de vie des populations (salubrité urbaine par exemple).

En matière d'urbanisme

- Anticiper le développement urbain en planifiant les extensions des villes principales et secondaires ;
- Concentrer les investissements dans les villes à plus fort potentiel économique ;
- Financer en priorité des infrastructures fondamentales (voirie, drainage, eau potable etc.) ;
- Améliorer les conditions de vie dans les quartiers défavorisés, en les viabilisant et en sécurisant les occupations spontanées par une régularisation des tenures.
- Créer les emplois en milieu urbain en vue de lutter contre la pauvreté ;

- Responsabiliser les différents acteurs du secteur selon les domaines de leurs compétences;
- Accroître les ressources financières des municipalités et améliorer leurs systèmes de gestion ;
- Impliquer la population dans le développement des villes par l'approche participative ;
- Impliquer la population dans la gestion et l'entretien des infrastructures urbaines ;
- Promouvoir l'intervention du secteur privé dans la gestion urbaine.

En matière de l'Habitat

- Améliorer de manière qualitative et quantitative le parc immobilier urbain et national ;
- Mobiliser et allouer judicieusement les ressources aux opérations de production de logements sociaux ;
- Créer un cadre d'intervention axé sur une approche de facilitation d'accès des plus démunis aux logements décents ;
- Promouvoir et valoriser les matériaux locaux de construction ;
- Coordonner les interventions des acteurs publics, privés formels et informels, associatifs, etc. ;
- Mettre en cohérence de façon permanente les politiques macro-économiques avec les options du secteur de l'Habitat et du logement.

III.4 – LES AXES STRATEGIQUES DE LA POLITIQUE NATIONALE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE L'HABITAT

Afin d'atteindre les objectifs fixés ci-dessus, le Gouvernement s'engage à :

- La réorganisation du secteur de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'Habitat, l'amélioration du parc immobilier existant et la création d'un environnement propice à la mobilisation des ressources financières pour satisfaire les besoins de l'Habitat et du logement.
- Le renforcement de la base économique des villes à structurer et la maîtrise du développement urbain, notamment la création et la réhabilitation d'infrastructures et d'équipements socio-collectifs, la planification et la préparation de terrains à urbaniser et la mise en place des outils de gestion et la gouvernance du foncier.
- La lutte contre la pauvreté urbaine par l'amélioration des revenus des ménages pauvres et la sécurisation de la tenure foncière, la création d'emploi et la promotion de la sécurité urbaine.
- Le renforcement de la cohésion sociale et la solidarité en garantissant l'unité nationale.

Plusieurs axes de développement sont identifiés.

AXE DE DEVELOPPEMENT 1 : La promotion de la planification territoriale et la gestion des ressources

1 – Planifier l’extension et l’occupation des espaces urbains

Les outils de planification urbaine, prévus par la loi n° 006/PR/PM/2010 portant principes Généraux en matière d’urbanisme, sont le Schéma Directeur d’Aménagement et d’Urbanisme, le Plan Urbain de Référence. A ces documents, il faut ajouter le Schéma National d’Aménagement du Territoire (SNAT), le Schéma Régional d’Aménagement du Territoire (SRAT), d’une part, et le Plan de Développement Communal (PDC), qui sont des canaux par lesquels doivent s’inscrire toutes les actions de planification dans les grandes villes, voire les petites villes et les gros villages, d’autre part.

Les pratiques actuelles d’urbanisation à travers uniquement les lotissements et les restructurations, sans cadre cohérent d’organisation, sont dangereuses et peuvent porter préjudices au développement urbain. Le principal défi serait d’assurer la cohérence entre les différents documents de planification et la programmation sectorielles, par l’implication des différents partenaires dans la gestion urbaine, et la mise en place de structures de coordination à tous les niveaux (national, régional, local).

2 – Valoriser les espaces urbains à travers des aménagements durables en mettant un accent particulier sur les espaces publics et de loisirs

Les espaces urbains doivent faire l’objet d’une valorisation à travers les outils d’aménagement urbain durable. Cette viabilisation sera appréciée en fonction du niveau de viabilisation défini par les textes de lois pour leur donner de la valeur. Cela se fera par la construction d’ouvrages d’évacuation des eaux pluviales et usées, l’adduction d’eau potable, l’installation du réseau d’électricité, les équipements collectifs de proximité, les aires de jeu, les espaces verts, les promenades et parcours sportifs...

Les rives des cours d’eau ne sont pas mises en valeur dans toutes les villes du pays. Il faudrait les aménager en conséquence pour leur donner de la valeur, en faire des aires de jeu et de détente, voire de l’aquaculture éducative. Il faudrait transformer les points d’accostage des barques transportant des marchandises sur les cours d’eau navigables en débarcadères et marchés fluviaux spécifiquement aménagés.

L’objectif de mise en valeur des bordures de cours d’eau peut être facilement atteint en élaborant l’Agenda 21 pour toutes les villes qui peuvent se l’offrir. Le Gouvernement devra aider celles qui n’ont pas les moyens, à le produire.

3 – Réhabiliter les anciens quartiers

Les anciens quartiers centraux des grandes villes sont pour la plupart très dégradés, et il faudrait les réhabiliter pour les rendre conformes aux normes de décence et de sécurité. Pour ce faire, un vaste programme de rénovation et de restauration urbaine doit être mis en place,

avec la participation des Communes et des populations concernées, dans une démarche participative et intégrative.

Cela se fera à travers tout un programme d'action, avec le concours de la Banque de l'Habitat et de la SOPROFIM, des microcrédits à faibles taux d'intérêt pour les ménages les plus démunis, un accompagnement technique dans la construction, des espaces à récupérer pour implanter les équipements et infrastructures publics, le recasement des habitants impactés par les différents projets.

Les municipalités et les autres collectivités décentralisées doivent être placées en première ligne, afin qu'elles s'approprient la démarche et développent des stratégies de développement urbain adaptées aux différents contextes locaux et régionaux. Cette nouvelle démarche est un outil à leur service, et elles doivent l'intégrer et l'adopter pour produire des villes propres, viables et facilement gérables.

AXE DE DEVELOPPEMENT 2 : La promotion et la production de logements décents pour le plus grand nombre de ménages

Les besoins en matière de logement sont fonction des revenus des ménages, de la stratégie de prise en charge de ce besoin par les chefs de famille. Les stratégies d'accès au logement seront promues par les Pouvoirs Publics à travers divers mécanismes d'aide à la construction mis en place pour les y aider. Trois catégories de ménages seront distinguées en fonction de leurs revenus : les ménages à très faibles revenus (inférieur ou égal à 60.000 FCFA par mois), les ménages à revenus faibles (60.000 à 150.000 FCFA par mois), les ménages à revenus moyens (150.000 à 400.000 FCFA) et élevés (plus de 400.000 F par mois).

1 – Contribuer à améliorer les logements des ménages à très faibles revenus

Il s'agit des ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté, et qui ne seront pas atteints par les mesures en faveur de la réduction du coût des logements, en raison de l'extrême faiblesse de leurs revenus.

En milieu urbain, il s'agira de moderniser le marché locatif du logement, en offrant les moyens aux propriétaires d'améliorer leurs habitations et en l'encadrant pour que cela ne tourne pas à la spéculation aux dépens de locataires. Ce programme sera accompagné de travaux préliminaires de recensement pour déterminer le nombre des bénéficiaires, les niveaux de viabilisation à retenir, les mécanismes d'aide et d'intégration à mettre en place.

En milieu rural, en raison de la précarité des conditions de vie des populations, au-delà des programmes d'équipements des villages (infrastructures d'eau potable, équipements collectifs, viabilisation des villages...), les interventions se feront à plusieurs niveaux, notamment :

-Transformer l'habitat rural par la valorisation des savoir-faire locaux dans la construction, en améliorant de façon continue les techniques et les matériaux de construction, en fonction des réalités physiques des régions ;

- Consolider le processus d'agglomération des zones d'habitat, pour faciliter leur desserte en équipements de base ;
- Veiller à l'émergence d'un tissu d'habitat propice à une vie décente.

2 – Faciliter l'accès sécurisé aux terrains à bâtir pour les ménages à faibles revenus

Les mesures à prendre doivent permettre d'assurer l'accès à la propriété à environ 35 à 40% de cette catégorie, dont les revenus sont au-dessus du seuil de pauvreté, mais ne sont pas suffisants pour leur permettre d'acquérir des logements décentes.

Pour atteindre cet objectif, il faudrait mettre en place un programme de production de parcelles de type social (150 à 250 m²), l'aide à l'auto construction, la réduction des coûts des matériaux de construction, la construction de logements sociaux, la promotion des matériaux locaux de construction (pierre, argile, bois...). La création de mutuelles de construction, de coopératives de voisinage d'habitat ou de coopératives professionnelles de construction..., peuvent être des moyens pour atteindre cet objectif.

3 – Contribuer à faciliter l'accès au crédit aux ménages à revenus moyens et élevés

Les mesures appropriées à prendre au profit des ménages de cette catégories doivent porter sur la façon dont sera organisé le marché foncier, immobiliser et financier. Il faudrait encadrer le marché immobilier et foncier pour ne pas augmenter artificiellement les coûts de cession entre particuliers.

La SOPROFIM doit être mise au centre de ce dispositif en fournissant directement un nombre suffisant de terrain à bâtir selon un mécanisme qui permet d'éviter que ces lots ne reviennent sur le marché foncier spéculatif. La Banque de l'Habitat doit également offrir des conditions plus souples et des taux d'intérêt qui facilitent l'accès au crédit immobilier abordable. Comme pour la catégorie précédente, il faudrait encourager les coopératives et les mutuelles d'habitat ou toute autre initiative qui permet aux habitants, selon leurs revenus, d'accéder à un logement décent.

4 – Construire des logements sociaux pour les ménages à bas revenus

La SNL avait prévu dès 1999, la construction de 125.000 logements dans l'ensemble du pays. Des sites ont été identifiés dans toutes les grandes pour accueillir ces constructions. Le Ministère en charge de la construction mettra en œuvre ce projet dans la cadre de cette nouvelle politique. La SOPROFIM et les futures agences qui seront créées à cet effet, mettront en œuvre ces projets avec la construction d'au moins 5000 logements par an jusqu'en 2035.

AXE DE DEVELOPPEMENT 3 : Promotion de la bonne gouvernance, de la décentralisation et de la déconcentration

L'atteinte de cet objectif nécessite de travailler sur plusieurs thématiques :

1 – Le renforcement de l'autorité de l'Etat et le respect des textes

1.1 – Le contrôle de l'application de la réglementation

Les domaines du développement urbain et de promotion de l'habitat doivent faire l'objet d'un encadrement juridique strict et de suivi rigoureux des textes en vigueur. Le Ministère en charge de l'urbanisme et de l'habitat mettra en place des mécanismes de contrôle de l'application des textes réglementaires et législatifs, notamment les lois 004 et 006 de 2010 en matière de construction et d'urbanisme. La promulgation de ces lois a permis de combler un vide juridique. La prise des décrets d'application permettra d'opérationnaliser lesdites lois.

1.2 – Le renforcement des capacités techniques et opérationnelles du Département en charge de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat

Conscient de la détérioration de la situation de ses services, et pour permettre de trouver une solution adaptée aux problèmes de fonctionnement, le Ministère en charge de l'Aménagement du Territoire, du Développement de l'Habitat et de l'Urbanisme a commandité un audit technique. Ce diagnostic interne a fait des propositions pertinentes pour sortir de la morosité. Le Département a pris la décision de mettre en application ces recommandations, pour améliorer ses capacités techniques et opérationnelles. Un programme de formation des cadres dans les domaines prioritaires du métier a été élaboré, et devra permettre de former au courant de la décennie qui suit, une cohorte suffisante de cadres techniques pour mettre en œuvre la nouvelle politique du secteur. Le projet initialement prévu pour 5 ans, devra être prolongé par un programme de formation continue et de recyclage permanent des cadres.

Le MATDHU prendra également des dispositions pour rendre opérationnelles les structures prévues dans le SNAT au niveau régional, pour continuer la mise à jour ou la réalisation des SRAT et des PUR. De même au niveau de ses services, il mettra en place son programme de regroupement des services déconcentrés en huit pôles régionaux équipés, et des services départementaux pourvus de personnel technique formé pour la mise en œuvre des orientations politiques et techniques sur le terrain.

2 – Le renforcement des capacités de maîtrise d'ouvrage et de gestion urbaine

Dans un contexte de confusion dans la gestion urbaine généralisée et face à une situation économique difficile, il est nécessaire d'envisager une approche managériale des différentes

composantes de la gestion urbaine, notamment le volet foncier qui constitue aujourd'hui le principal problème de gestion urbaine.

2.1 – La gestion foncière

Toutes les tentatives de mieux gérer le volet foncier depuis 25 ans n'ont pas donné les résultats escomptés. Les différentes commissions mises en place pour assurer une meilleure gestion n'ont pas fait long feu et les problèmes se sont au contraire accentués. La mise en place du Guichet Unique du Foncier a été une des pistes de solutions ouvertes pour résoudre le problème, mais l'immensité des tâches a fait que les résultats tardent à venir. Le Ministère continuera à rechercher des solutions techniques adaptées pour faire face à la situation, mais surtout régler la question de la ressource humaine, en qualité et en probité, pour envisager un aboutissement durable.

La question de l'habitat insalubre, la persistance des anciens quartiers précaires malgré le mitage urbain en cours, et les efforts de rénovation du centre-ville, la sécurisation foncière dans les quartiers périphériques en particulier, à travers le renforcement des statuts d'occupation des terrains, constituent les enjeux majeurs de la gestion foncière dans les villes du Tchad.

2.2 – La gestion des services urbains

Le contexte de compétitivité entre les villes requiert qu'elles puissent prendre des initiatives audacieuses en matière de gestion des services urbains. L'enjeu est de ne pas continuer à vouloir tout faire soi-même, mais de voir comment déléguer les compétences aux autres acteurs urbains, dans une démarche de participation et d'appropriation de la cité.

Il s'agit de trouver, pour chaque composante, la méthode la plus adaptée, pour que les différents opérateurs ou partenaires, que ce soit les privés ou les organisations associatives, puissent participer à l'œuvre de gestion et de construction urbaine. Les CTD devront endosser un rôle de chef d'orchestre, de manager en chef, pour permettre à leurs interlocuteurs de travailler dans le sens qu'elles veulent. Mais elles ne devront pas totalement abandonner l'espace, pour conserver les volets qui leur permettront de jouer leur rôle de services publics, afin de ne pas promouvoir l'inégalité entre les citoyens.

2.3 - La gestion de l'environnement urbain

Les pollutions urbaines ont des effets néfastes sur l'homme et son environnement (la terre, l'eau, l'air, les arbres...). Ces nuisances sont causées par les fumées dégagées principalement par les voitures, et dans une moindre mesure par les usines, les eaux domestiques usées ou les eaux industrielles polluées par les produits chimiques, l'infiltration des produits chimiques dans les sols, les ordures ménagères et les déchets industriels solides (plastics, fer, batterie).

Des dispositifs spécifiques de protection de l'environnement seront mises en place dans le cadre de cette nouvelle politique, pour compléter ceux des lois 14 de 1998 et 2010 sur la gestion de l'environnement. Il faudrait faire en sorte que les ordures deviennent des opportunités de lutte contre la pauvreté, et non des sources de nuisance pour les populations et le milieu naturel. De nombreuses expériences de recyclage et de transformation des déchets

en biens réutilisables, notamment dans l'agriculture (compost) ou le tourisme ont été déjà réalisées dans le pays avec des résultats probants au courant de la décennie 1990.

2.4 – La gestion de la mobilité urbaine

La construction de voiries urbaines a pour finalité d'améliorer les conditions de déplacement dans les principales villes et les villes secondaires du pays. Les modalités d'amélioration de la mobilité n'ont pas été prises en compte. C'est pourquoi avec les départements partenaires dans cette gestion, le Ministère en charge de l'urbanisme et de l'habitat intégrera dans ses futurs projets urbains les aménagements nécessaires pour accueillir les transports publics, leur stationnement et les stations de rupture de charge, les passages cyclables et piétons...

La question de la sécurité des usagers sera prise en compte dans le nouveau dispositif.

- Dans la mobilité intra-urbaine, un programme de sensibilisation des usagers sur la circulation routière sera mis en place, en vue de permettre à la population d'apprendre à circuler en milieu urbain, comment utiliser les panneaux de signalisation. Il en est de même pour les conducteurs de véhicules de transports en commun et de mototaxis, dont la majorité ne connaît pas le code de la route. La mise en application du schéma directeur des transports à N'Djamena est une piste pour résoudre ce problème dans la capitale. Il sera également réalisé, pour chaque grande ville, un schéma directeur de transport urbain.
- Dans les transports interurbains, un accent particulier sera mis sur l'organisation du secteur et l'appui aux opérateurs privés. Des mécanismes devant assurer la sécurité des usagers seront mis en place, et des financements programmés pour améliorer les moyens de transports.

2.5 – La gestion de la sécurité urbaine

Les villes tchadiennes, qu'elles soient grandes ou petites, sont en proie à une insécurité grandissante. Faits de bandes criminelles organisés ou de petits délinquants désœuvrés en quête de moyens de survie, l'insécurité urbaine prend une ampleur inquiétante ces dernières années. Même à N'Djamena où un dispositif spécifique (police de proximité) a été mis en place depuis quelques années, la situation ne s'est pas fondamentalement améliorée.

Les abords des grands marchés, les quartiers périphériques et les espaces vides sont des zones d'insécurité permanente. Il faudrait accompagner les programmes de sécurisation urbaine d'électrification et d'éclairage public, pour réduire les risques d'agressions. Une approche de proximité avec la participation des populations à travers les comités de vigilance citoyenne, sous la responsabilité des CTD, serait une bonne solution.

2.6 - La gestion des ressources humaines

L'insuffisance quantitative et qualitative des ressources humaines constitue l'un des problèmes fondamentaux de la gestion urbaine au Tchad. Aussi bien dans les services centraux que dans les services déconcentrés et les CTD, la question de la ressource humaine constitue un problème majeur.

Le Ministère mettra en œuvre son programme de formation pour améliorer les compétences de ses agents dans les domaines techniques indispensables du secteur. Il fera appel aux partenaires qui l'appuient depuis toujours pour le financement de ces projets. Il mènera un plaidoyer auprès du Ministère de la Fonction Publique, pour le recrutement de techniciens qui seront formés pour remplir ses missions au niveau central et déconcentré. Il apportera un appui technique aux CTD dans une période transitoire, à travers les délégations régionales et les services déconcentrés, mais aussi par l'affectation des ressources humaines aux communes urbaines, qui en feraient la demande.

AXE DE DEVELOPPEMENT 4 : La programmation, l'amélioration, la gestion et l'entretien durables des infrastructures et équipements en milieu urbain et rural

La construction des infrastructures et équipements urbains s'est faite dans la plupart des cas à la demande, sans programme ni planification préalable. De même lorsque les équipements sont mis en place, aucun mécanisme d'entretien n'est prévu pour assurer leur durabilité. Cette pratique ne favorise par le développement des villes et réduit à néant les investissements au bout de quelques années. C'est pourquoi la nouvelle politique de l'urbanisme et de l'habitat veut mettre fin à ces pratiques.

1 – La programmation des équipements et infrastructures pour les villes et les bourgs

L'enjeu est d'éviter de faire des investissements improductifs et ne répondant pas aux attentes des populations. La réalité a montré depuis une dizaine d'années, que les emplacements des infrastructures et équipements construits par l'Etat dans le cadre des festivités de la Journée de la Démocratie et de la Liberté, n'ont pas été préalablement étudiés et n'ont répondu qu'au bien vouloir des hommes politiques qui n'ont pas associé les services techniques et les populations à leurs choix. La conséquence est que de nombreux édifices et équipements ne sont pas utilisés par les populations qui les rejettent.

C'est pourquoi, pour ne pas investir inutilement, il sera réalisé pour toutes les villes importantes et les bourgs d'un certain niveau, des PUR ou des plans sommaires, qui définissent précisément l'emplacement des équipements et infrastructures indispensables pour des agglomérations de différents niveaux. Les services déconcentrés seront mis à contribution pour implanter les emprises afin d'éviter que les choix futurs ne soient faits au hasard.

2 – La mise en place d'un programme de formation en gestion des infrastructures urbaines pour les communes

La maintenance des équipements constitue la principale faiblesse de la gestion urbaine au Tchad. Même pour les agglomérations qui en ont les moyens, à l'instar de N'Djamena, l'entretien des équipements et infrastructures ne constitue pas une priorité. Que ce soit pour les voiries, les ouvrages de drainage, voire les bâtiments, aucun entretien n'est réalisé dès que l'ouvrage est achevé. Les suivis réguliers, qui auraient pu permettre de mettre à niveau les petites détériorations, ne sont pas assurés, et on attend que les dégradations atteignent un

certain niveau pour intervenir, dépensant pour cela des sommes beaucoup plus importantes qu'il n'en fallait.

Cette situation perdure parce que la maintenance n'est toujours pas inscrite dans les programmes de travail annuel, mais surtout à cause du manque de formation des agents municipaux dont la majorité n'est pas qualifiée. Le programme de formation qui sera mis en place couvrira tous les domaines techniques de la commune, depuis les ouvrages de génie civil, jusqu'aux volets environnement, comptabilité, ressources humaines. Ces programmes de formation, qui seront étalés sur plusieurs années, seront décentralisés au niveau des pools régionaux, avec la participation des CTD, afin de permettre de faire participer le maximum d'agents.

AXE DE DEVELOPPEMENT 5 : Préserver et valoriser le patrimoine culturel national

Le Tchad dispose d'un patrimoine culturel riche et diversifié, qu'il faudrait mettre en valeur. Dans le domaine de l'habitat, il existe plusieurs manières de construire et cela en fonction de régions, des groupes ethniques, de l'histoire. Malheureusement, cette diversité architecturale n'a jusqu'à ce jour pas été exploitée dans la construction, particulièrement en milieu urbain.

La politique nationale de l'aménagement du territoire, du développement urbain et de l'habitat doit permettre de valoriser toutes ces richesses, pour faciliter l'appropriation citoyenne des cités urbaines, et promouvoir un tourisme culturel, comme on le voit déjà sur le site de Gaoui à N'Djamena, ou dans l'Ennedi au Nord du pays.

Un appel doit être lancé à l'endroit de tous les acteurs du secteur, notamment les urbanistes, les ingénieurs, les architectes..., afin qu'ils sortent des sentiers battus et propose des projets de construction osés, qui intègrent les pratiques traditionnelles et les modernisent. Le Ministère en charge de l'urbanisme et de la construction devra promouvoir cette approche, en imposant des innovations spécifiques dans les concours d'architecture. Latitude devra être laissée à la SOPROFIM, afin qu'elle expérimente ces innovations dans ses projets immobiliers.

AXE DE DEVELOPPEMENT 6 : Contribuer à la réduction de la pauvreté et promouvoir une économie urbaine forte et diversifiée

Trois actions peuvent être entreprises pour atteindre les objectifs définis dans cet axe :

1 – Promouvoir la sécurité de la tenure foncière et immobilière pour les pauvres

L'accès à la propriété foncière et immobilière demeure une préoccupation primordiale pour les populations pauvres des villes du pays, particulièrement les grandes villes. Les difficultés d'accès à la propriété foncière dans ces agglomérations sont consécutives à la forte demande, alors que l'offre ne suit pas. La spéculation foncière fait que de grandes parcelles sont immobilisées par ces rentiers des temps modernes à l'origine de l'accaparement des terres, qui

sont à l'origine de la course à la propriété et écument les villages périphériques, obligeant les agriculteurs et les éleveurs à vendre leurs outils de production qu'est la terre.

La nouvelle politique doit édicter des règles claires en matière de gestion foncière urbaine, et l'appliquer avec la plus grande rigueur. L'Etat devra pour ce faire veiller à ce que les parcelles faisant l'objet d'attributions sociales ne se retrouvent pas sur le marché privé, et que l'accumulation foncière soit combattue avec fermeté.

2 – Contribuer à l'amélioration des revenus des ménages urbains pauvres

Contribuer à l'amélioration des revenus des ménages, c'est faire en sorte qu'ils aient les conditions nécessaires pour produire des biens marchands ou des services. Cet engagement sera mis en œuvre par la construction d'équipements marchands (marchés, abattoirs, gares routières, infrastructures touristiques...) dans les villes.

Dans cet objectif, le Ministère prendra un texte pour définir les niveaux d'équipement nécessaires pour toutes les agglomérations qui seront élevées au rang de villes, et les modalités de leur implantation. L'Etat mettra en place un programme de construction d'équipements marchands, à l'instar de ce qu'il a déjà fait à Moundou et à Sarh. Dans la même perspective, un appui conséquent sera apporté aux CTD, pour les aider à nouer des partenariats avec les villes des autres pays dans le cadre de jumelage, afin d'obtenir des moyens pour financer leurs infrastructures de base et leurs équipements marchands. Des formations spécifiques seront données, pour permettre aux différentes couches sociales, notamment les associations et les coopératives communautaires, de gérer ces infrastructures.

3 – Favoriser l'accès aux services urbains de base

Bien que des efforts considérables aient été réalisés pour la construction des infrastructures de base, un grand nombre d'agglomérations urbaines souffrent encore de déficit dans le domaine. Pour le cas précis du Tchad, il s'agit de l'eau potable dont l'objectif de millénaire n'a pas été totalement atteint, des équipements scolaires et sanitaires, dont l'insuffisance entraîne des surcharges qui ne permettent pas aux bénéficiaires d'en tirer réellement profit. Les dimensions drainage des eaux pluviales, gestion des eaux usées, transports publics..., ne concernent pas toutes les villes, mais dans celles où se posent ces problèmes, une attention particulière y sera consacrée. Des études spécifiques seront réalisées pour les différents cas et selon les besoins des villes, pour permettre de disposer de données fiables en vue de chercher les financements nécessaires à leur réalisation.

III.5 - LES RESULTATS ATTENDUS DE LA POLITIQUE NATIONALE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT

La mise en œuvre de la nouvelle politique nationale de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat doit permettre de résoudre globalement les problèmes du secteur par domaine.

Résultat 1 : L'aménagement du territoire et la planification urbaine sont assurés

La politique nationale d'aménagement du territoire s'appuie sur une vision prospective du territoire, avec les exigences d'un développement humain durable, fondée sur l'amélioration de la qualité de vie de la population tchadienne, en tenant compte de la préservation des ressources naturelles et d'un environnement assaini. Trois résultats sont attendus de cette action : (I) Le cadre institutionnel et réglementaire de la gestion territoriale est rendu opérationnel ; (II) La planification urbaine et régionale est assurée de façon permanente ; (III) La décentralisation participative et inclusive de la gestion des ressources naturelles est effective.

Résultat 1.1 - Le cadre institutionnel et réglementaire de la gestion territoriale est opérationnel

Le cadre institutionnel et réglementaire de la gestion territoriale nécessite des réformes à tous les niveaux pour qu'il soit opérationnel. Pour y parvenir, les actions prioritaires suivantes sont attendues : (I) La mise à disposition des textes réglementaires relatifs au foncier ; (II) L'élaboration et la diffusion des manuels de procédure et de guides d'élaboration des SRAT et PUR ; (III) La création et le renforcement du dispositif de coordination de préservation de l'environnement ; (IV) Le renforcement des capacités des acteurs institutionnels.

Résultat 1.2 - La planification urbaine et régionale est assurée et maîtrisée

La planification urbaine et régionale, instrument de gestion de développement, est assurée au travers des actions suivantes : (I) l'inventaire et la cartographie des ressources de la biodiversité ; (II) la réactualisation et la diffusion du Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT) ; (III) l'élaboration des Schémas Régionaux d'Aménagement du Territoire (SRAT) ; (IV) l'élaboration des Plans Urbains de Référence pour les chefs-lieux des régions (PUR) ; (V) l'élaboration des Plans de Développement Local (PDR, PDC, PDL) ; (VI) l'élaboration du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU).

Résultat 1.3 : La décentralisation participative et inclusive de la gestion des ressources naturelles est effective

Les outils actuels de planification et de gestion des entités territoriales sont devenus obsolètes. A cet effet, au cours de ce plan quinquennal, les grands défis à relever sont la mise en œuvre de manière participative et inclusive pour que chaque partie prenante de la société s'implique et se considère responsable de la gestion des ressources naturelles. De ce qui précède, les

actions suivantes sont identifiées pour relever ces défis : (I) La mise en œuvre des SRAT, PUR, PDL, SDAU ; (II) Le financement et le suivi de la mise en œuvre des plans ; (III) La finalisation et l'adoption du document de politique nationale environnementale.

Résultat 2 : Les infrastructures urbaines sont mises en place

La réalisation des infrastructures urbaines passe par : (I) Le renforcement du cadre institutionnel du secteur de l'assainissement et de drainage ; (II) L'édiction des normes pour la construction des ouvrages d'assainissement, de drainage et de salubrité urbaine et rurale ; (III) La lutte contre les pollutions et les occupations anarchiques.

Résultat 2.1 - Le cadre institutionnel du secteur de l'assainissement et de drainage est amélioré

Prioritairement, toute initiative, à l'instar de l'assainissement et du drainage, nécessite de mettre en place un cadre institutionnel adapté pour faciliter le déroulement des actions prévues, de clarifier les buts à atteindre, de définir les stratégies et les actions à mettre en œuvre, de déterminer les rôles des acteurs, etc. Cet objectif ne peut être atteint que si les actions suivantes sont engagées : (I) L'élaboration et l'adoption d'une stratégie nationale de l'assainissement et du drainage des eaux, d'un plan national d'assainissement et de drainage, la diffusion des textes réglementaires relatifs à l'assainissement et au drainage, la réalisation des schémas directeurs d'assainissement et de drainage des eaux des chefs-lieux de régions et des départements selon les cas ; (II) La mise en place d'une coordination des actions et des acteurs du secteur d'assainissement et de drainage à l'échelon national et local.

Résultat 2.2 - Les ouvrages d'assainissement et de drainage sont construits et renforcés selon les normes

Il s'agit de la construction, de la réhabilitation et de l'entretien des ouvrages et des équipements d'assainissement et de drainage. Ces actions permettront de renforcer et viabiliser le réseau d'assainissement et de drainage dans les grandes villes, les villes secondaires et les gros villages, dans le respect des normes en vigueur.

Résultat 2.3 - Les ouvrages de salubrité urbaine et rurale sont renforcés

Les actions visent la réalisation des ouvrages fonctionnels et efficaces pour la satisfaction des attentes des usagers : (I) L'élaboration d'une stratégie nationale de gestion des déchets ; (II) La construction des infrastructures de gestion de déchets ; (III) L'équipement des ouvrages de gestion des déchets en matériels techniques ; (IV) La gestion durable des déchets ; (V) La professionnalisation des acteurs de la filière.

Résultat 2.4 - La lutte contre les pollutions, les nuisances et les occupations anarchiques est effective

La qualité de vie des populations des grandes agglomérations est menacée par des pollutions et des nuisances diverses notamment sonores, olfactives et visuelles. Afin d'atténuer ces phénomènes, les mesures ci-après sont prises : (I) l'élaboration et la mise en œuvre de la

stratégie de lutte contre les pollutions ; (II) la récupération des domaines publics et privés de l'Etat illégalement occupés sur l'ensemble du territoire ; (III) l'aménagement des espaces publics et autres espaces verts sur l'ensemble du territoire.

Résultat 3 – La politique du sous secteur de l'habitat est mise en place

Cinq domaines seront traités pour atteindre ce résultat :

3.1 – La Banque de l'Habitat est opérationnelle et accorde des crédits de construction

Effective depuis 2015, la Banque de l'Habitat est en train de se mettre en place progressivement. Elle va commencer des premières opérations de crédits dans les tous prochains mois. Le Gouvernement va abonder ses finances et libérer totalement son capital. Le Ministère de l'Aménagement du Territoire, du Développement de l'Habitat et de l'Urbanisme veillera strictement à ce que les activités de la Banque de l'Habitat se déroulent dans le respect de son cahier des charges et la vision du Gouvernement.

3.2 – Des mécanismes de microcrédits en faveur des bas revenus sont mis en place

La loi n° 23 de 2010 sur le financement de l'habitat a prévu plusieurs mécanismes pour garantir et bonifier les prêts afin de rendre le crédit plus sûr pour les banques. Le Ministère s'engage à faire le plaidoyer auprès du Ministère des Finances, afin de rendre tous les mécanismes d'accompagnement de la construction opérationnels. Il compte également impliquer les agences privées, mais aussi les organisations communautaires et confessionnelles voire internationales, dans le financement de l'habitat en faveur des plus pauvres.

3.3 – Des agences d'équipement des terrains urbains sont créées

La création de la SOPROFIM est un premier pas pour régler le problème de l'habitat décent pour le plus grand nombre. C'est pourquoi le Ministère de l'Aménagement du Territoire, du Développement de l'Habitat et de l'Urbanisme va créer une agence spécialement dédiée à l'équipement des terrains d'habitation dans toutes les grandes villes du pays. Il encouragera les promoteurs privés et communautaires à s'engager dans le secteur, et faciliter leur installations les communes du pays.

3.4 – Des logements sociaux sont réalisés en grand nombre dans les villes et accessibles à toutes les couches sociales

Depuis 2011, le Ministère a identifié dans plusieurs grandes et moyennes villes, des sites destinés à la construction de logements sociaux. Il va engager dans les meilleurs délais les procédures de régularisation de ces sites, afin de permettre aux promoteurs immobiliers de réaliser leurs opérations en sécurité. Il étudiera avec les partenaires nationaux et

internationaux, ainsi que les opérateurs économiques, les moyens d'offrir des logements aux coûts les plus bas possibles.

3.5 – Des coopératives et groupements de construction sont mis en place dans les villes

Au début de la décennie 1990, des organisations de cadres et de groupes professionnels ont tenté plusieurs expériences de montage de coopératives de construction, à travers des tontines et de mutuelles. Mais ces initiatives n'ont pas fait long feu, faute d'encadrement et de soutien public. Le Ministère va organiser le secteur et accompagner toutes les initiatives dans ce sens, pour leur permettre de réaliser leurs projets. Le fonds de financement de l'habitat sera mis à la disposition de ces initiatives, pour leur permettre de construire des habitations de qualité à coûts réalistes.

QUATRIEME PARTIE– LES MECANISMES DE MISE EN ŒUVRE

Les mécanismes de mise en œuvre de la politique nationale d'aménagement du territoire, du développement urbain et de l'habitat sont entre autres, les structures et les réglementations qui permettent la réalisation des orientations politiques. C'est à la qualité et à la solidité des mécanismes mis en place pour s'assurer du succès de l'application de la politique nationale du développement urbain et de l'habitat, que seront mesurés les résultats. Ces mécanismes sont déclinés en différents niveaux.

4.1 – Les acteurs de mise en œuvre de la Politique Nationale de l'Habitat et du Développement Urbain

Il y a plusieurs acteurs institutionnels du secteur de l'Aménagement du Territoire, de l'Habitat et de l'Urbanisme

L'Assemblée Nationale : Elle vote les lois relatives à l'Aménagement du Territoire et discute de la Politique Nationale d'Aménagement du Territoire, d'Urbanisme et d'Habitat, à la session budgétaire. Elle peut aussi être amenée à se prononcer sur les options prises par le Gouvernement dans le domaine de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat, ou même proposer des projets de lois relatives au secteur. Le Ministère organisera un séminaire d'information à l'attention des Députés, pour leur permettre de comprendre l'importance du secteur et les enjeux de son aménagement.

Le Gouvernement : En plus des lois qu'il peut proposer à l'Assemblée Nationale pour adoption, le Gouvernement donne les orientations en la matière et exécute la Politique nationale d'Aménagement du Territoire, de l'urbanisme et de l'habitat, à travers plusieurs ministères, notamment le Plan, les Infrastructures, l'Education Nationale, la Santé, la Poste... Le Ministère en charge de l'urbanisme et de l'Habitat assurera le suivi des actions, en lien

avec le Haut Commissariat ou la Délégation Générale à la Décentralisation, à l'Aménagement du Territoire, à l'Urbanisme et à l'Habitat auprès du Premier Ministre.

Les autres acteurs : Il s'agit des collectivités territoriales décentralisées, de la Société civile, des Sociétés privées, des organisations diverses des habitants. Associés dans la mise œuvre ou dans les structures de coordination et de concertation, ils contribuent à traduire dans les faits les engagements pris par les acteurs institutionnels. Leur implication est un gage de développement, car elle permet l'appropriation des infrastructures, mais aussi des démarches de développement dans la vision de la participation recherchée pour la promotion municipale et locale.

4.2 – Les mécanismes institutionnels

Au niveau central, il s'agit de :

- **Le Haut Comité à la Décentralisation, à l'Aménagement du Territoire, à l'Urbanisme et à l'Habitat (HCDATUH) :** C'est l'instance chargée de donner les grandes orientations de la politique du Gouvernement. Il détermine les moyens pour la mise en œuvre des actions, de donner son avis sur les propositions techniques... Dirigé par le Premier Ministre, il comprend les Ministres à fonctions aménageurs et décentralisation.

- **Le Haut Commissariat ou la Délégation Générale à la Décentralisation, à l'Aménagement du Territoire, à l'Urbanisme et à l'Habitat,** auprès du Premier Ministre, dirigé par un haut fonctionnaire ayant rang de Ministre d'Etat. Véritable instrument politique du Gouvernement, cette nouvelle structure permettra de dépasser les cloisonnements sectoriels et d'opérer des arbitrages entre les secteurs. Il rassemblera les budgets dédiés aux activités d'aménagement et les orientera en fonction des priorités définies par le Gouvernement. Il dispose de services techniques spécialisés dans tous les domaines, et pourra donner des avis sur les projets élaborés par les ministères sectoriels.

- **Le Secrétariat Permanent à la Décentralisation, à l'Aménagement du Territoire, à l'Urbanisme et à l'Habitat (SPDATUH) :** C'est l'organe d'exécution des actions déterminées par les instances supérieures.

Au niveau central, il regroupe tous les services des ministères à fonction « aménageurs » et prépare les dossiers à soumettre au Délégué Général ou Haut Commissaire. Il est présidé par le Ministre en charge de l'aménagement du territoire, secondé par celui en charge de la décentralisation.

Au niveau décentralisé et déconcentré, il s'agit :

1. **Des Conseils régionaux et des Gouverneurs :** Les conseils régionaux élus travaillent sous la tutelle des Gouverneurs qui sont leurs interlocuteurs directs. C'est le Gouverneur qui valide les projets soumis par les conseillers régionaux.
2. **Des Conseils départementaux et les Conseils municipaux et les préfets :** C'est le préfet qui assure la tutelle de ces deux niveaux de décentralisation et donne son quitus pour les projets qu'ils élaborent. Dans le domaine de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat, ce sont les structures déconcentrées locales qui valident les documents de planification réalisés par les conseils départementaux

et communaux, à travers le Comité Départemental d'Action (CDA) ou le Comité Régional d'Action (CRA). Il s'agit entre autres des PUR, des SDAU, des PDAU, des PDC...

3. **Des Conseils ruraux et les sous-préfets** : Les conseils ruraux constituent le dernier niveau de décentralisation pour les communautés rurales. Leurs délibérations sont soumises au niveau du Sous préfet, avant transmission à la hiérarchie.
4. **Des conférences administratives régionales** : Ce sont des espaces de dialogue au niveau décentralisé. Ils permettent aux différents niveaux d'harmoniser leurs actions au niveau de la région.

4.3 - Les outils techniques

Il s'agit de faire la connaissance du territoire national et de ses spécificités régionales, ainsi que celle des services collectifs. Pour cela les outils suivants seront élaborés:

- le Schéma national d'aménagement du territoire (SNAT) ;
- les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) ;
- les Schémas régionaux d'aménagement du territoire (SRAT) ;
- les Plans urbains de Référence (PUR) ;
- les Schémas d'aménagement spécifiques (SAS) ;
- les Directives territoriales d'aménagement du territoire (DTAT) ;
- les Contrats de Plan ;
- l'Atlas et le système d'information géographique.

4.4 – Le renforcement des capacités techniques et institutionnelles

La mise en œuvre de la politique nationale de développement urbain et de l'habitat exige des acteurs bien formés et engagés sur le terrain, pour avoir la chance de réussir. Il est apparu dans les contraintes relevées que les ressources humaines sont qualitativement faibles et quantitativement insuffisantes. C'est pourquoi, pour se donner les moyens d'atteindre les objectifs, il faudrait mettre en place un programme cohérent de formation dans les principaux domaines du secteur dans la durée, afin de disposer de cadres de haut niveau pour remplir sereinement les missions qu'assigne le Gouvernement à la structure mise en place à cet effet.

4.5 – Les moyens de mise en œuvre de la Politique Nationale de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat

4.5.1– Les instruments législatifs et réglementaires

Plusieurs textes fondamentaux existent et dont les dispositions concourent à l'Aménagement du Territoire. Il s'agit entre autres de :

- La loi 23 du 22 juillet 1967 portant statut des biens domaniaux ;

- La loi 24 du 22 juillet 1967 portant régime de la propriété foncière et des droits coutumiers¹² ;
- La loi 25 du 22 juillet 1967 portant limitation des droits fonciers;
- La loi n° 004/PR/PM/2010 du 7 janvier 2010 définissant les principes généraux en matière de construction ;
- La loi n° 006/PR/PM/2010 du 12 janvier 2010 définissant les principes généraux en matière d'urbanisme ;
- La loi n° 023/PR/PM/2010 du 24 novembre 2010 portant financement de l'habitat en République du Tchad ;
- La loi n° 014/PR/PM/98 du 17 août 1998 définissant les principes généraux de protection de l'Environnement ;
- La loi n° 014/PR/PM/2010 portant protection de l'environnement ;
- La loi n°002/PR/2000 du 16 février 2000 portant Statuts des Collectivités territoriales décentralisées ;
- La loi n°007/PR/2002 du 5 juin 2002 portant Statuts des Communautés rurales ;
- Le Code de l'eau (loi n° 016/PR/99 du 18 août 1999) ;
- Le Code minier (loi n° 011/PR/95 du 25 juillet 1995) ;
- Le Code domanial et foncier (en attente d'adoption à l'AN) ;
- La loi n° 33/PR/2006 du 11 décembre 2006 portant répartition des compétences entre l'Etat et les CTD ;
- Le décret n° 418/PR/2003 du 3 octobre 2003 portant création du Haut Comité de la Décentralisation...

Tous ces textes offrent une large gamme de possibilités pour les acteurs du secteur. Même si plusieurs Lois n'ont pas encore de décrets d'application, elles donnent des orientations générales pour œuvrer dans le domaine de l'ATUH, mais également dans ceux de la décentralisation et de l'environnement. Le MATDHU s'engage à rendre effective l'application dans les domaines qui relèvent de ses compétences, et faire le plaidoyer auprès des autres départements pour qu'ils produisent les leurs, afin de se donner les moyens d'une politique de développement engagée.

4.5.2 – Les moyens de financement de la Politique Nationale de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat

Les instruments financiers de l'Aménagement du Territoire ont un caractère incitatif et dissuasif. Ils sont diversifiés et serviront de facilité d'installation à accorder aux entreprises dans les zones naturellement défavorisées, ou au Gouvernement pour intervenir dans les projets de type intégrateur et régional.

¹² Les Lois 23, 24 et 25 ont comme textes d'application les décrets n° 188, 186 et 187 du 1^{er} Août 1967. Elles continuent à être d'actualité bien que largement dépassées, faute de nouvelles lois pour les abroger.

4.5.3 – Les moyens financiers

Des Budgets Programmes annexés aux Lois de Finances de chaque année fixent pour trois ans, la réalisation des équipements prévus dans le Schéma National d'Aménagement du Territoire, et la nature des financements publics correspondants.

Il sera créé par une loi, un Fonds National d'Appui à l'Aménagement du Territoire (FONAT) pour accompagner la nouvelle politique volontariste.

4.5.4 – Les moyens économiques et techniques

A la fin de chaque exercice budgétaire, un document récapitulatif des dépenses effectuées par l'Etat pour l'ensemble des titres du Budget des Ministères dans chaque Région, y compris des dépenses qui résultent de transferts aux Collectivités Territoriales Décentralisées, est soumis à l'appréciation du Conseil des Ministres, puis à l'Assemblée Nationale.

Il sera créé un Observatoire National d'Analyse Spatiale (ONAS), par décret pris en Conseil des Ministres. Cet observatoire sera un outil technique qui permettra d'avoir une vision synoptique des interventions, année par année, sur l'ensemble du territoire national.

4.5.5 – Les instruments de Communication

La circulation de l'information entre, d'une part les différentes structures chargées de l'Aménagement du Territoire, et d'autre part entre le Gouvernement et les représentations des peuples (Assemblée Nationale, Société civile), est une condition sine qua none pour assurer une synergie dans les actions du gouvernement. Elle permet également la transparence de l'action gouvernementale et constitue un gage de bonne gouvernance. Des structures techniques adaptées avec des cadres spécialisés dans le domaine, seront mises en place pour assurer cette mission.

4.5.6 - Les mécanismes de coordination et de suivi-évaluation

La politique nationale de l'Aménagement du Territoire, du développement urbain et de l'habitat est fondamentalement une approche intersectorielle. Sa mise en œuvre nécessite une coordination à l'échelon national, des politiques macro-économiques reliant le secteur du développement urbain et de l'habitat, au reste des secteurs de l'économie nationale. Cette coordination devra reposer sur la bonne compréhension des liens intersectoriels fondamentaux du secteur de l'urbanisme et de l'habitat, par les autres acteurs de l'économie nationale.

L'opérationnalisation des orientations politiques se fera à travers des plans et des programmes. Les acteurs du secteur de l'urbanisme et de l'habitat seront mis à contribution pour identifier les actions annuelles à mener pour chaque plan et programme. La validation des différents plans d'actions annuels sera précédée d'une revue de l'année d'avant.

La coordination de la mise en œuvre de cette nouvelle politique sera assurée par le Haut-Commissariat ou la Délégation Générale à la Décentralisation, à l'Aménagement du Territoire, à l'Urbanisme et à l'Habitat, auprès du Premier Ministre. Véritable instrument politique du Gouvernement, cette nouvelle structure permettra de dépasser les cloisonnements

sectoriels et de fédérer toutes les énergies, en vue de l'atteinte des objectifs, car mieux placée pour opérer les arbitrages entre les différents ministères.

Le Haut Commissaire ou le Délégué Général du Gouvernement à la DATUH, sera une structure disposant de services techniques indiqués et associant les acteurs nationaux, les ONG, les associations de développement, ainsi que les partenaires techniques et financiers bilatéraux et multilatéraux.

4.5.7 - Les hypothèses de risques

La mise en œuvre de cette politique suppose une réelle volonté au plus haut niveau de l'Etat. Mais les objectifs visés ne peuvent être atteints si l'engagement politique n'est pas réel, et si tous les acteurs ne jouent pas pleinement leurs rôles. Il va se poser à ce niveau la question de la coordination des actions et un mauvais ancrage institutionnel peut poser beaucoup de problèmes pour la réalisation et le suivi des actions entreprises.

Il faudrait également que toutes les ressources humaines, matérielles et financières soient mobilisées, et que toutes les conditions d'exécution soient mises en place en temps réel. Si tous les préalables ci-dessus énumérés ne sont pas réunis, les risques que tous ces engagements n'atteignent pas leurs objectifs sont très grands.

CONCLUSION

Le document de Politique Nationale de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat est un instrument de développement en vue de la mise en œuvre des actions du Gouvernement. Il vient combler un vide de plusieurs décennies et devrait permettre à tous les secteurs du développement national de disposer d'orientations précises.

Le processus de son élaboration a été l'occasion de faire une large revue de la situation du secteur, d'examiner les forces et les faiblesses du pays, d'identifier les opportunités nationales et internationales qui pourraient être mises à contribution pour lancer une politique d'aménagement, de développement urbain et de l'habitat répondant réellement aux attentes des citoyens du pays et utilisant au mieux les ressources nationales.

Il a défini 6 principes fondamentaux pour guider la politique du Gouvernement et fixé les objectifs à atteindre dans les 20 prochaines années. Quatre axes stratégiques, déclinées en 6 axes de développement avec chacune plusieurs actions, ont été élaborées et les résultats attendus proposés. Le document s'achève sur plusieurs propositions de mécanismes de mise en œuvre pour atteindre les résultats escomptés.

Le document de politique nationale d'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat vient compléter la gamme de textes élaborés par le Gouvernement pour promouvoir le développement national. Ce sera une loi comme toutes les autres promulguées pour améliorer la situation d'un secteur donné. Mais il a besoin d'un engagement ferme en terme politique, technique et financier pour résoudre les problèmes identifiés, et une large diffusion pour permettre aux citoyens d'en avoir connaissance et de l'utiliser pour résoudre les problèmes qu'ils vivent. Mais si ces conditions ne sont pas remplies, il finira comme les autres textes dans les tiroirs des bureaux et ne résoudra aucun des problèmes relevés dans l'étude. Aussi, faudrait-il le porter à bras le corps pour l'amener à des actions concrètes.

ANNEXES

ANNEXE 1 : Synthèse de l'atelier de validation des projets de textes d'application des lois et du document de politique nationale d'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat du 3 au 5 mai 2017 à Douguia

REPUBLIQUE DU TCHAD
PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE
PRIMATURE
MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE, DU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT
ET DE L'URBANISME
SECRETARIAT GENERAL
DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT
DIRECTION DE L'HABITAT ET DE LA PROMOTION DES
MATERIAUX LOCAUX DE CONSTRUCTION
N° ____/PR/PM/MATDHU/SG/DGUH/DHPLMC/2017

Unité - Travail - Progrès
وحدة - عمل - تقدم



جمهورية تشاد
رئاسة الجمهورية
رئاسة الوزراء
وزارة استصلاح الأراضي
والتمدن والسكن
الأمانة العامة
مشروع الاستصلاح المائي والزراعي
لبحر ليبيا

SYNTHESE DE L'ATELIER DE VALIDATION DES PROJETS DES TEXTES D'APPLICATION DES LOIS ET DU DOCUMENT DE POLITIQUE NATIONALE, TENU DU 3 AU 5 MAI 2017 A DOUGUIA

Dans le cadre du processus de validation des projets des textes d'application des lois et du document de politique nationale du Ministère de l'Aménagement du Territoire, du Développement de l'Habitat et de l'Urbanisme (MATDHU), s'est tenu à Douguia du 3 au 5 mai 2017, un atelier de validation des documents.

Le présent atelier a regroupé une vingtaine de participants venus des diverses institutions publiques, du secteur privé, des professionnels du métier et de la société civile.

Les objectifs de l'atelier consistent à toiler et à valider les textes afin de les mettre dans le circuit de la signature.

I. Déroulement de l'atelier.

- Cérémonie d'ouverture.

Deux temps forts ont marqué la cérémonie d'ouverture officielle de l'atelier :

1. Allocution de la Directrice de Pays PNUD ;
2. Discours d'ouverture du MATDHU.

La première intervention est faite par le Directeur Pays de l'ONU-Habitat, représentant la Directrice de Pays PNUD empêchée pour la circonstance. Il a dans son allocution, souhaité la cordiale bienvenue à tous les participants qui ont rehaussé de leur présence à cet atelier. En rappelant le contexte ayant

conduit à la tenue de cette session, il a passé en revue les objectifs et les résultats attendus de ces travaux. Selon lui, les lois existent depuis 2010 certes, mais l'absence de leurs décrets d'application constitue un énorme vide juridique qu'il faut combler, avant de mettre fin à ses propos.

Le discours d'ouverture a été prononcé par le Conseiller Spécial du Ministre de l'Aménagement du Territoire, du Développement de l'Habitat et de l'Urbanisme (MATDHU), représentant le Ministre de tutelle ayant un agenda chargé. Souhaitant également la chaleureuse bienvenue aux participants, il a d'abord, par la même occasion remercié l'ONU-Habitat/PNUD de son appui technique et financier. Ensuite, il a mis un accent particulier sur la nécessité du Tchad de se doter de ces textes règlementaires et du document de politique nationale en matière de l'Aménagement du Territoire, du Développement de l'Habitat et de l'Urbanisme (ATDHU). Il a par ailleurs exhorté les participants d'être assidus et subtiles afin d'enrichir lesdits documents avant de déclarer ouverts les travaux de validation des projets des textes d'application des lois et du document de politique nationale de l'ATDHU.

Aussitôt après, une introduction aux travaux des trois journées d'atelier a été faite par le Directeur Pays de l'ONU-Habitat, donnant des consignes et des orientations précises sur les résultats attendus de ces assises.

II. Mise en place du présidium

Un bureau du présidium est ensuite mis en place par consensus. Il est composé de :

Président : **KOULADJE MBAÏNAREM**, Conseiller spécial du Ministre de l'Aménagement du Territoire, du Développement de l'habitat et de l'Urbanisme

1^{er} Rapporteur **DJINDILA N. MANI**, Chef de service Développement Local et Communal à la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire ;

2^{ème} Rapporteur : **DOUN-NADJI KOUMARO**, Chef de service Ingénierie à la Direction de l'Habitat et de la promotion des matériaux locaux de construction.

La première journée est consacrée aux cérémonies d'ouverture officielle, à la mise en place du bureau du présidium et de la composition des différents groupes de travail avec le démarrage des travaux de groupe. La seconde journée est consacrée aux travaux de groupe suivis de la restitution des résultats des travaux du groupe 1. Et la troisième a été consacrée à la restitution des travaux du groupe 2 et 3 puis la synthèse des trois journées des travaux de groupes.

III. Constitution des groupes des travaux

Il a été constitué trois groupes de travail pour faciliter le déroulement des travaux. Il s'agit entre autres de :

Groupe 1 : a examiné les projets des textes ci-dessous :

- Projet de décret portant réglementation du schéma directeur et du schéma sommaire d'aménagement du territoire et d'urbanisme ;
- Projet de décret portant réglementation des lotissements ;
- Projet de décret portant réglementation du plan d'urbanisme sectoriel.

Groupe 2 : s'est penché sur le décret fixant les règles spécifiques applicables à la réalisation et à l'exploitation des établissements de réunion.

Groupe 3 : a examiné le document de politique nationale de l'Aménagement du Territoire, du Développement de l'Habitat et de l'Urbanisme.

IV. Restitution des travaux de groupes

- Présentation des résultats des travaux du groupe 1

Rappelons que le premier groupe a examiné trois (3) projets de décrets ci-haut cités, qui ont fait l'objet des observations de formes et de fond conformément aux textes en mettant essentiellement l'accent sur les aspects techniques et juridiques.

Selon le groupe, le préambule doit tenir compte du respect de la hiérarchie des normes et de leur nature.

Les échanges ont singulièrement porté sur les deux derniers points que sont les dispositions transitoires et finales. Et des réponses précises ont été apportées aux soucis des participants. Il faut noter que ces textes amendés ont été adoptés sous réserves d'intégration des observations faites.

- Présentation des résultats des travaux du groupe 2

Le groupe 2 a examiné le projet de décret fixant les règles spécifiques applicables à la réalisation et à l'exploitation des établissements de réunion. Le groupe a décortiqué techniquement et juridiquement ledit document. Selon le groupe, c'est un document de 53 pages comportant x titres, x chapitres, x sections, x paragraphes et 124 articles. C'est une compilation de plusieurs textes qui devraient en principes faire l'objet de différents projets de textes spécifiques conformément aux textes des lois déjà promulguées. Des observations de fond et de forme ont été faites sur le titre, le préambule et des dispositions générales et finales.

Pour le titre, le groupe a préféré remplacer le terme « établissements de réunion par celui des établissements recevant du public. » Selon le groupe, "c'est un terme générique approprié pour désigner les types des lieux accueillant un public".

En ce qui concerne, le préambule et lesdites dispositions, le texte a été examiné article par article afin de le rendre cohérent aux dispositions des lois édictées à cet effet.

Les débats se sont focalisés sur le titre et les dispositions inscrites dans le texte. Des questions telles que : quelle est la différence entre :

- Les établissements de réunions et les établissements recevant du public ?
- Le terme barrière et garde corps dans les gradins ?
- La hauteur de marche dans les gradins ?

Il faut signaler que ces interrogations très techniques ont entraîné des débats houleux mais sans compromis. Elles doivent être justifiées. Enfin, des fortes recommandations ont été formulées afin de trancher les divergences relevées. Il s'agit de :

1. Subdiviser le présent projet de textes en des projets de textes spécifiques suivant les types de construction.
2. Justifier certains chiffres du texte et le vérifier suivant les normes internationales.

Le travail du groupe 2 a été adopté sous réserve d'intégration des observations apportées par les participants.

- **Présentation des résultats des travaux du groupe 3**

Le troisième groupe a examiné le document de politique nationale de l'Aménagement du Territoire, du Développement de l'Habitat et de l'Urbanisme. Des amendements de fond et de formes qui consistent en la reformulation, l'harmonisation et la correction de coquilles ont été faits. Selon le groupe, c'est un document de 51 pages subdivisé en 4 parties ci-après : contexte et justification, les objectifs et les résultats attendus de la politique, les axes stratégiques et les mécanismes de mise en œuvre.

Les échanges se sont axés sur les 4 points précités et des réponses et commentaires ont été apportés. Il est question d'harmoniser le document, de compléter les statistiques importantes et de simplifier les organes chargés de la mise en œuvre du document de politique nationale en matière d'Aménagement Territoire, du Développement de l'Habitat et de l'Urbanisme. Il faut noter que le document de politique nationale amendé a été validé sous réserve d'intégration des observations faites.

L'ensemble des restitutions ont été enrichies par les apports des participants.

V. Cérémonies de clôture

La cérémonie de clôture a été marquée par trois temps forts :

1. La lecture de la synthèse de l'atelier ;
2. La lecture des motions de remerciements et des recommandations ;
3. Le discours de clôture.

La synthèse des trois journées des travaux est lue par le 1^{er} rapporteur, Monsieur DJINDILA NAGUERMADJI MANI.

Les motions de remerciements et recommandations ont été lues par les participants. Il faut signaler que des fortes recommandations ont été formulées par ces derniers à l'endroit du Gouvernement.

Le discours de clôture a été prononcé par le Conseiller spécial, Monsieur KOULADJE MBAINAREM, représentant le Ministre de tutelle empêché. A la lumière de la lecture de la synthèse de l'atelier, il a tout d'abord félicité l'assistance pour son professionnalisme, eu égard au travail abattu. Ensuite, il a rassuré les participants qu'il s'investira personnellement à ce que les textes amendés soient le plutôt mis dans le circuit de la validation, ainsi que les recommandations adressées par ceux-ci soient transmises au gouvernement avant de déclarer clos, les travaux de validation des projets des textes d'application des lois et du document de politique nationale de l'Aménagement du Territoire, du Développement de l'Habitat et de l'Urbanisme.

N'Djamena, le 25 mai 2017

Les Rapporteurs

DJINDILA NAGUERMADJI MANI

DOUN-NADJI KOUMARO

ANNEXE 2 : Liste de présence à l'atelier

**ATELIER DE VALIDATION DES PROJETS DE TEXTES D'APPLICATION DES LOIS
ET DU DOCUMENT DE POLITIQUE NATIONAL EN AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
HABITAT ET URBANISME
DOUGUIA DU 03 AU 05 MAI 2017**

LISTE DE PRESENCE

N°	Nom et Prénoms	Institution Titre/Poste	Téléphone Tigo
1	Mianmardé Zara	Association fem juriste /Dir	99958479
2	Mahamat Youssouf Adibord	DURAH/DNP	98855656
3	Larkingam Nadingar Geneviève	Secretariat Gén Gouv/DC	99954991
4	Debenkang Félicité	Agent MATDHU	90271278
5	Mouna Abakar Abbo	Agent MATDHU	93067676
6	Ndolongsou Fakadi-Solange	AUT / SGA	95683292
7	Mbainodoum Désiré	MATDHU /DGUAF	95140057
8	Izadine Mahamat Z,	MATDHU CS	95468323
9	Ndjekouadjim Mbaigoto	Atelier construction /DG	99142396
10	Alaradje Dono	SOPROFIM /SA	99430203
11	Assabaksou Balgamma	DGUH/Directeur Adjoint Habitat	95105101
12	Doun-Madji K,	MATDHU/DHP	99989845
14	Amingué Djounoumbi	MJCDH	99960422
15	Djindinla Mani	MATDHU / CSDL	99928802
16	Kladoumnar Rohita	MEP/Directeur	98852650
17	Djeroh Noel	Agent MATUH	95980910
18	Dobingar Allassembaye	Consultant	95230882
19	Madjiyengar Yoassem	MATUH /Directeur	99281249
20	Abdramane Mahamat Tahir	MATDHU/Cs	99803887
21	Kouladjé Mbainarem	Conseiller MATDHU	66281250
22	Mahassine Moustapha	Agent MATDHU	95683292
23	Totinon Nguebetan Merlin	ONUHABITAT	90498829