

L'organisation Internationale pour les Migrations en collaboration avec
L'unité de construction de Logements et de Bâtiments Publics

Rapport d'évaluation du marché locatif sur la zone métropolitaine de Port au- Prince

ASTUDILLO POGGI Francisco
6-14-2023

Résumé Exécutif

L'Organisation Internationale pour les Migrations (OIM) a réalisé pour le secteur Abris-BNA une évaluation du marché locatif sur la zone métropolitaine de Port au-Prince (ZMPP), en se concentrant sur les prix des logements dans les zones où la population déplacée s'est installée après son départ des camps. L'évaluation a fourni des informations clés, des conclusions et des recommandations basées sur la collecte de données. Ces résultats visent à aider les autorités haïtiennes, en particulier l'Unité de Construction de Logements et de Bâtiments Publics (UCLBP), dans leur évaluation des subventions d'assistance locative dans la Zone métropolitaine de Port-au-Prince (ZMPP). Le rapport offre des informations cruciales qui peuvent améliorer les processus de prise de décision et faciliter des ajustements politiques efficaces pour mieux répondre aux besoins de logement de la population affectée.

Contenu

Résumé Exécutif.....	0
Introduction	3
Limitations	4
Méthodologie.....	4
Questions de recherche	5
Conclusions principales.....	6
1. Quels types de logements les locataires louent-ils ? Quel type de logement les propriétaires mettent-ils en location ?	6
2. Dans quelles zones de Port-au-Prince les locataires et les propriétaires louent-ils leurs logements ?	6
a. Locataires	6
b. Propriétaires	7
3. Quels sont les prix annuels en HTG que les locataires paient pour leur loyer ? Quels sont les prix annuels auxquels les propriétaires louent leurs biens ?	7
a. Locataires	7
b. Propriétaires	8
4. Comment les prix de location varient-ils en fonction du type de logement (chambre, maison, appartement), des matériaux de construction et de l'emplacement géographique (communes, sections communales) ?	9
a. Locataires	9
b. Propriétaires	10
5. Combien les locataires paient-ils en moyenne pour les services publics, et comment cela impacte-t-il leurs dépenses globales ?	13
6. Autres conclusions clés pertinentes	13
Analyse et conclusions	14
Recommandations	15
Annexe 1.	16
Annexe 2	17

Introduction

Haïti a l'un des taux les plus bas d'accès à un logement adéquat dans la région, avec une proportion significative de la population vivant dans des logements de mauvaise qualité. Le pays rencontre des problèmes de logement depuis des décennies, avec le séisme de 2010 et l'ouragan Matthew en 2016 exacerbant la situation. Ces catastrophes ont causé une destruction généralisée des logements, entraînant une hausse du nombre de personnes déplacées et augmentant la pression sur le stock de logements déjà limité.

Le programme d'assistance aux subventions de location a été lancé avec le soutien de la communauté internationale, y compris de l'OIM, qui a joué un rôle clé dans sa mise en œuvre. Ce programme visait à fournir une aide à la location aux ménages vulnérables afin de leur permettre d'accéder à un logement adéquat et sûr. L'initiative ciblait les ménages les plus vulnérables qui étaient dans l'incapacité de couvrir leurs besoins en logement et autres besoins essentiels.

Le programme visait également à améliorer les conditions générales de logement dans le pays en soutenant les propriétaires pour améliorer leurs biens, dans le but de rendre des logements abordables et sûrs disponibles pour tous. Cette initiative faisait partie d'un effort plus large visant à relever les défis du logement en Haïti, notamment la nécessité de reconstruire les maisons détruites par les catastrophes naturelles et de développer de nouveaux projets de logements. Les paiements de loyer ont été versés directement aux propriétaires, mais cette pratique pourrait être réévaluée en fonction des préférences de la population. Dans cette optique, un exercice de suivi après distribution réalisé par l'OIM en 2023 a montré que 57 % de la population préféraient recevoir directement de l'argent liquide et que 43 % préféraient le paiement direct aux propriétaires.

Plusieurs facteurs macroéconomiques affectent considérablement l'accessibilité d'un logement adéquat pour la population. Selon le dernier rapport de la Banque de la République d'Haïti de février 2023, l'indice des prix à la consommation (IPC) pour le logement, l'eau, le gaz, l'électricité et autres combustibles a augmenté de 34,4 % entre février 2022 et février 2023. Cette hausse substantielle des prix rend plus difficile pour les individus et les familles de se permettre un logement.

De plus, la dévaluation de la gourde haïtienne (HTG) par rapport au dollar américain (USD) a encore aggravé la pression financière sur les ménages haïtiens. Le 16 mai 2022, le taux de change était de 109,9159 HTG pour 1 USD. Cependant, à la même date en 2023, le taux avait augmenté à 142,8367 HTG pour 1 USD. Bien qu'il y ait eu une certaine amélioration de la valeur de la HTG devant le dollar par rapport à mars et avril 2023, où les taux ont atteint respectivement 153,60 HTG pour 1 USD et 150,79 HTG pour 1 USD, cela représente toujours une augmentation significative par rapport à mai 2022.

Dans l'ensemble, le programme d'assistance aux subventions de location est une initiative essentielle visant à relever les défis du logement auxquels est confrontée la population en Haïti. Cependant, il est nécessaire de bénéficier d'un soutien et d'investissements soutenus pour traiter les problèmes sous-jacents qui contribuent à la crise du logement dans le pays, notamment le besoin d'un accès accru à la terre, d'une amélioration des politiques et des réglementations en matière de logement, ainsi que d'efforts accrus pour renforcer le secteur du logement.

Limitations

Cette étude représente une analyse ciblée de certains aspects du système du marché locatif dans la zone métropolitaine de Port-au-Prince (ZMPP), examinant spécifiquement les prix des logements, les schémas de ségrégation et les tendances significatives impactant les prix. Bien que sa portée soit limitée aux types de logements et aux emplacements où d'anciens bénéficiaires du programme d'assistance ont trouvé des locations, elle offre des informations clés et des tendances concernant le système du marché locatif dans la zone métropolitaine de Port-au-Prince.

Il est essentiel de reconnaître que malgré des limites de l'étude, celle-ci a réussi à fournir des informations pertinentes sur le marché locatif dans ZMPP. En raison de problèmes de sécurité, la collecte de données en personne n'était pas réalisable, et donc, l'étude s'est appuyée sur des entretiens téléphoniques réalisés par des membres formés du personnel de l'OIM pour recueillir des données auprès d'un échantillon représentatif de propriétaires et de locataires.

Une autre contrainte de l'étude était l'absence de coordonnées pour les informateurs clés en dehors de ceux qui avaient été en contact avec l'OIM ces dernières années. Néanmoins, cette limite met en lumière les types de logements préférés et les emplacements privilégiés par la population après leur relocalisation. De plus, au départ, il n'y avait pas de données de localisation spécifiques concernant le lieu de résidence actuel de la population, c'est pourquoi l'échantillon n'était pas basé sur des zones géographiques à l'intérieur de ZMPP. Cependant, l'étude a réussi à recueillir des informations géographiques lors des entretiens, établissant ainsi une base pour les futurs exercices de collecte de données.

Bien que la taille de l'échantillon soit insuffisante pour fournir une analyse représentative au niveau des *sections communales* et *quartiers*, l'étude a analysé efficacement les données au niveau de la *commune*, offrant une compréhension initiale du système du marché locatif dans ZMPP.

Les conclusions tirées de cette étude offrent des informations clés sur le système du marché locatif dans ZMPP, servant de base pour les futures recherches et interventions politiques. Il est recommandé que les études futures élargissent la taille de l'échantillon et utilisent un échantillonnage délibéré pour cibler des zones géographiques spécifiques, permettant une analyse plus détaillée au niveau du quartier.

Méthodologie

La méthodologie utilisée pour cette analyse a suivi une approche systématique comprenant plusieurs étapes de collecte et d'analyse des données.

La première étape consistait à formuler des questions de recherche qui ont guidé l'étude. Ces questions étaient conçues pour évaluer les prix du marché locatif et d'autres variables pertinentes dans ZMPP dans le cadre du programme d'assistance aux subventions de location mis en œuvre par les autorités haïtiennes et l'OIM.

Dans la deuxième étape, une revue des sources internes de l'OIM et des documents des parties prenantes externes a été réalisée pour identifier les données et informations pertinentes. Les exercices précédents de collecte de données, tels que le suivi après distribution (PDM) réalisé lors du programme de relocalisation, ont également été pris en compte pour renforcer la base de preuves.

La troisième étape a présenté un défi en raison de la situation sécuritaire dans ZMPP: l'identification des informateurs clés. En s'appuyant sur une liste de contacts compilée à partir des opérations passées dans le cadre du programme de relocalisation, qui comprenait environ 2 650 personnes, locataires et propriétaires, l'étude s'est concentrée sur deux hypothèses :

- Les logements loués par ces individus reflèteraient le type de logement, la qualité moyenne et le prix attendu par la population qui se relocalise dans un avenir proche.
- Les endroits sélectionnés étaient situés dans des zones géographiques où la population avait l'intention de déménager.

La quatrième étape a consisté à sélectionner un échantillon représentatif de taille d'informateurs clés, en utilisant une approche d'échantillonnage aléatoire simple pour garantir des chances égales d'être interviewé. Pour obtenir un niveau de confiance de 95% et une marge d'erreur de +/- 10%, il était nécessaire d'interviewer au minimum 90 propriétaires et 90 locataires sur un groupe de 1 339 chacun. Au total, 93 propriétaires et 108 locataires ont été interviewés avec succès lors de cette phase.

Lors de la cinquième étape, des questionnaires alignés sur les questions de recherche et approuvés par l'OIM ont été élaborés. Les collecteurs de données ont été formés à l'administration des questionnaires, et le questionnaire lui-même a fait l'objet de tests rigoureux avant sa mise en œuvre.

Lors de la sixième étape, en raison du contexte sécuritaire difficile, la collecte de données s'est effectuée par le biais d'entretiens téléphoniques semi-structurés menés par le personnel de l'OIM sur une période de trois jours, les entretiens en personne n'étant pas réalisables.

La dernière étape a consisté en l'analyse des données collectées à l'aide d'une combinaison de méthodes quantitatives et qualitatives. Des statistiques descriptives, notamment en ce qui concerne les prix, ont été utilisées pour résumer les données obtenues par le biais des questionnaires.

Bien que cette méthodologie ait présenté des points forts, elle avait également des limites. Celles-ci comprenaient des préoccupations quant à la représentativité de la taille de l'échantillon pour atteindre un niveau idéal de ségrégation de la division territoriale au-delà des communes, l'incapacité de réaliser des entretiens en personne en raison de considérations de sécurité, et la couverture géographique limitée de l'étude. Ces limitations ont été reconnues et seront dûment prises en compte dans les futures itérations de l'étude.

Questions de recherche

- Quel type de logement les locataires louent-ils ? Quel type de logement les propriétaires mettent-ils en location ?
- Dans quelles zones de Port-au-Prince les locataires et les propriétaires louent-ils leurs logements ?
- Quels sont les prix annuels en HTG que les locataires paient pour leur loyer ? Quels sont les prix annuels en HTG que les propriétaires demandent pour la location de leurs biens ?
- Comment les prix de location varient-ils en fonction du type de logement (chambre, maison, appartement), des matériaux de construction et de l'emplacement géographique (communes, sections communales) ?
- Combien les locataires paient-ils en moyenne pour les services publics, et comment cela affecte-t-il leurs dépenses globales ?
- Quelle a été l'évolution des prix de location sur une période donnée, et quelle est l'ampleur du changement ? Les propriétaires prévoient-ils d'augmenter les loyers à l'avenir ?
- Les locataires ont-ils connu des retards de paiement de loyer au cours des 12 derniers mois ?
- Dans quelle mesure les locataires doivent-ils renoncer à certains besoins pour pouvoir payer leur loyer ?
- Quelle proportion du revenu du ménage les locataires consacrent-ils en moyenne au loyer ?

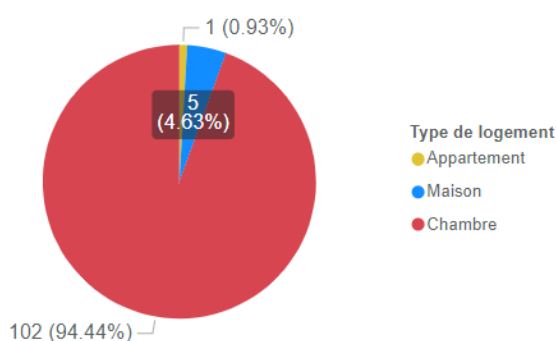
Conclusions principales

1. Quels types de logements les locataires louent-ils ? Quel type de logement les propriétaires mettent-ils en location ?

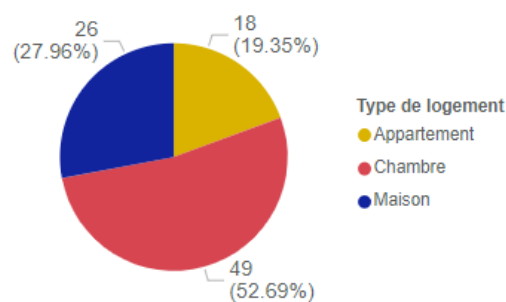
- Locataires : La plupart des locataires (94 %) louent une chambre, tandis qu'une proportion plus faible loue des maisons (4,6 %) ou des appartements (0,93 %). Étant donné que le nombre de locataires louant des maisons et des appartements n'est pas représentatif, ces deux types de logements seront exclus de l'analyse des prix du côté des locataires.
- Propriétaires : Parmi les propriétaires, 53 % louent une chambre, tandis que 28 % louent une maison et 19 % louent un appartement. Les trois types de logements, à savoir les chambres, les appartements et les maisons, seront pris en compte pour l'analyse des prix, car les données sont représentatives.

Les données indiquent que la location d'une chambre est une option plus courante tant pour les locataires que pour les propriétaires, tandis que les maisons et les appartements sont moins courants.

Nombre des locataires par type de logement



Nombre de propriétaires par type de logement



2. Dans quelles zones de Port-au-Prince les locataires et les propriétaires louent-ils leurs logements ?

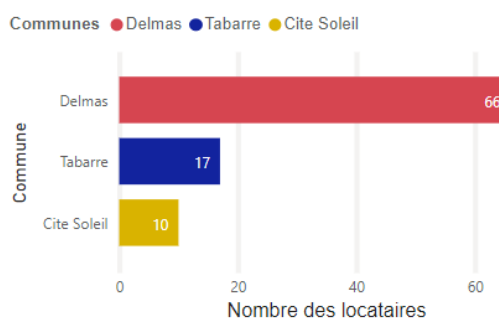
a. Locataires

Les locataires ont indiqué louer un logement dans l'une des huit communes décrites sur le tableau dessous. *Delmas*, *Tabarre* et *Cité Soleil* sont les communes les plus courantes, avec environ 85 % (93 sur 108) des personnes interrogées vivant dans ces zones. *Delmas* est la commune avec le plus grand nombre de répondants, soit 61 % (66 sur 108). (Voir Annexe 1 pour la ségrégation par section communale et quartier pour *Delmas*, *Tabarre* et *Cité Soleil*).

Communes - Locataires

Commune	Répondants
Delmas	66
Tabarre	17
Cité Soleil	10
Croix-Des-Bouquets	6
Port-au-Prince	5
Pétion-Ville	2
Cabaret	1
Gressier	1
Total	108

Les trois communes les plus fréquentes



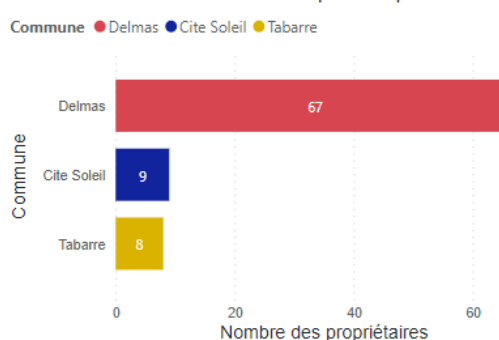
b. Propriétaires

Tous les propriétaires ont des biens à louer dans l'une des huit communes suivantes. Comme les locataires, *Delmas*, *Tabarre* et *Cité Soleil* sont les zones les plus courantes, avec environ 91 % (84 sur 93) des personnes interrogées louant leurs biens dans ces communes. *Delmas* est la commune avec le plus grand nombre de répondants, soit 72 % (67 sur 93). Contrairement aux locataires, les propriétaires ont déclaré posséder des biens à *Côtes-de-Fer* et *Port-Margo*, mais pas à *Cabaret* et *Gressier*. Ce sont les communes dans lesquelles les locataires et les propriétaires diffèrent.

Communes - Propriétaires

Commune	Repondants
Cite Soleil	9
Cotes de Fer	1
Croix-Des-Bouquets	3
Delmas	67
Petion-Ville	1
Port-au-Prince	3
Port-Margot	1
Tabarre	8
Total	93

Les trois communes les plus fréquentes



3. Quels sont les prix annuels en HTG que les locataires paient pour leur loyer ? Quels sont les prix annuels auxquels les propriétaires louent leurs biens ?

a. Locataires

Comme indiqué précédemment, seul les chambres ont été pris en compte pour l'évaluation des prix. Les prix indiqués par les répondants ont été regroupés et décomposés en sept mesures statistiques afin d'avoir une meilleure compréhension des prix. Bien que la moyenne et la médiane donnent une idée générale des prix, d'autres mesures telles que l'écart-type et les percentiles pourraient nous aider à obtenir une meilleure compréhension des prix et des résultats analytiques plus optimaux, notamment en raison de la grande différence entre les valeurs maximales (150 000 HTG) et minimales (25 000 HTG) rapportées, ainsi que de l'écart-type élevé.

Prix des chambres - Locataires

Mesure statistique	Valeur en HTG
Max	150,000
Mean	44,363
Median	40,000
Min	25,000
Percentile 75%	45,625
Percentile 95%	68,500
Standard deviation	14,219

Les répondants ont déclaré payer un montant minimum de 25 000 HTG et un maximum de 150 000 HTG pour une chambre individuelle par an. Cela donne un prix moyen de 44 363 HTG, tandis que la médiane est de 40 000 HTG. En examinant aussi les percentiles 75 % et 95 %, nous pouvons tirer les conclusions suivantes :

- 50 % des répondants paient entre 25 000 HTG et 40 000 HTG pour une chambre par an. Cependant, il n'y a qu'un répondant qui déclare payer 25 000 HTG, trois d'entre eux paient

30 000 HTG, sept paient 35 000 HTG et une paie 37 500 HTG. Les 56 autres répondants dans cette tranche de 50 % de la population paient 40 000 HTG par an.

- 25 % des répondants paient entre 40 000 HTG et 45 625 HTG pour une année de location.
- 20 % des répondants paient entre 44 625 HTG et 68 500 HTG pour une chambre individuelle par an.
- 5 % des répondants paient plus de 68 500 HTG pour une chambre par an.

Cela signifie que 83 % (76 sur 108) des répondants paient entre 40 000 HTG et 68 500 HTG. Ce montant ne tient pas compte des services publics tels que l'eau et l'électricité, ni des meubles, qui peuvent influencer le prix final.

b. Propriétaires

Les données ci-dessous montrent les prix moyens et médians des trois types de logements que les propriétaires louent. Les prix moyens des chambres individuelles déclarés par les propriétaires (42 704 HTG par an) sont proches de ceux déclarés par les locataires (44 363 HTG par an). Les prix moyens des appartements sont légèrement plus élevés que ceux des chambres individuelles (48 055 HTG par an) et les maisons ont en moyenne des prix considérablement plus élevés, avec un prix moyen de 75 576 HTG par an. Les prix des chambres individuelles seront analysés dessous à l'aide des sept mesures statistiques utilisées pour analyser ceux des locataires afin de les comparer plus en détail.

Prix moyens par type de loyer- propriétaires		Median - Prix par type de loyer - propriétaires	
Type de loyer	Moyens en HTG par année	Type de loyer	Median en HTG par année
Appartement	48,055.56	Appartement	40000
Chambre	42,704.08	Chambre	40000
Maison	75,576.92	Maison	60000
Total	52,930.11		

Prix des chambres - Propriétaires	
Measure statistique	Valeur en HTG
Max	100,000.00
Mean	42,704.08
Median	40,000.00
Min	20,000.00
Percentile 75%	50,000.00
Percentile 95%	70,000.00
Standard	13,068.70

Le répondant qui facture le montant le plus élevé demande 100 000 HTG par an, tandis que le plus bas est de 20 000 HTG par an. Cela donne un prix moyen de 42 704 HTG par an, tandis que la médiane est de 40 000 HTG. En examinant les percentiles 75 % et 95 %, nous pouvons tirer les conclusions suivantes :

- 50 % des répondants facturent entre 20 000 et 40 000 HTG pour une chambre individuelle par an. Cependant, il y a seulement un répondant qui déclare demander 20 000 HTG, un répondant avec 25 000 HTG, trois avec 30 000 HTG et six avec 35 000 HTG. Les dix-neuf autres répondants dans cette tranche de 50 % déclarent demander 40 000 HTG par an.

- 25 % des répondants demandent entre 40 000 et 50 000 HTG pour une chambre par an.
- 20 % des répondants demandent entre 50 000 et 70 000 HTG pour une chambre individuelle par an.
- 5 % des répondants demandent plus de 70 000 HTG pour une chambre individuelle par an.

Cela signifie que sur 49 répondants, 35 d'entre eux (71 %) facturent entre 40 000 HTG et 70 000 HTG pour une chambre par an. Ce montant n'inclut pas les services publics tels que l'eau et l'électricité, ni les meubles, qui peuvent influencer le prix final. Ces montants sont similaires aux ceux rapportés par les locataires, avec une petite variation.

4. Comment les prix de location varient-ils en fonction du type de logement (chambre, maison, appartement), des matériaux de construction et de l'emplacement géographique (communes, sections communales) ?

Selon les données, les prix moyens de location annuelle rapportés par les locataires et les propriétaires variaient en fonction de l'emplacement géographique, du type de logement et du matériau de construction. Le prix moyen de location par an d'une chambre, par commune, pour les locataires variait de 39 000 HTG à 75 000 HTG, tandis que pour les propriétaires, il se situait entre 30 000 HTG et 44 797 HTG. Cela suggère que l'emplacement, le type de logement et les matériaux de construction peuvent être des facteurs importants influençant les prix de location dans la région. De même, pour les appartements et les maisons déclarés par les propriétaires, le nombre de pièces de la maison influe sur le prix.

a. Locataires

Seuls les prix des chambres seront analysés dans les données des locataires étant donné les informations très limitées reçues sur les appartements et les maisons. Les prix moyens de location par an variaient en fonction de l'emplacement géographique, du type de logement et du matériau de construction. Le prix moyen de location par an par commune pour les locataires variait de 39 000 à 75 000 HTG, avec *Pétion-Ville*, *Cité Soleil*, *Delmas* et *Tabarre* étant les communes aux prix moyens les plus élevés. (Voir l'Annexe 1 pour la répartition des prix par section communale et quartier pour *Delmas*, *Tabarre* et *Cité Soleil*). Le prix peut varier également en fonction du matériau de construction de la toiture, le *Béton* étant le plus cher et le *Métal-tôle + Béton* étant le moins cher. Cependant, les données ne fournissent pas de détails conclusifs sur la variation des prix en fonction des matériaux de construction de la toiture. Une analyse plus approfondie est nécessaire pour étudier cette relation.

Prix moyens des chambres par commune		Median - Prix des chambres par commune	
Commune	Prix en HTG par année	Commune	Median in HTG per year
Cabaret	40,000.00	Cabaret	40000
Cité Soleil	45,277.78	Cité Soleil	47500
Croix-Des-Bouquets	40,000.00	Croix-Des-Bouquets	40000
Delmas	44,801.59	Delmas	40000
Gressier	40,000.00	Gressier	40000
Pétion-Ville	75,000.00	Pétion-Ville	75000
Port-au-Prince	39,000.00	Port-au-Prince	40000
Tabarre	42,000.00	Tabarre	40000
Total	44,362.75	Total	40000

Moyens- Prix chambre par type de matériaux

Matériaux	Prix moyens en HTG par année
Béton	46,228.07
Métal -tôle	42,325.58
Brique Béton	35,000.00
Métal -tôle Béton	35,000.00
Total	44,362.75

b. Propriétaires

Les prix moyens des logements varient également en fonction de la région et du type de matériaux de construction, comme indiqué dans le tableau ci-dessous. (Voir l'Annexe 2 pour la répartition des prix par section communale et quartier pour *Delmas, Tabarre* et *Cité Soleil*).

Moyens - Prix par type de logement et matériaux - Propriétaires

Commune	Appartement	Chambre	Maison	Total HTG
☐ Cité Soleil		41,000.00	93,750.00	64,444.44
Béton		50,000.00		50,000.00
Métal -tôle		35,000.00	93,750.00	68,571.43
☐ Cotes de Fer	40,000.00			40,000.00
Béton	40,000.00			40,000.00
☐ Croix-Des-Bouquets	40,000.00	32,500.00		35,000.00
Béton		35,000.00		35,000.00
Métal -tôle	40,000.00	30,000.00		35,000.00
☐ Delmas	51,250.00	44,797.30	73,055.56	53,544.78
Béton	49,090.91	45,576.92	82,500.00	55,408.16
Béton Métal -tôle		40,000.00	40,000.00	40,000.00
Béton Pierres		40,000.00		40,000.00
Métal -tôle	75,000.00	41,562.50	57,000.00	49,464.29
Métal -tôle Béton		60,000.00		60,000.00
☐ Petion-Ville			50,000.00	50,000.00
Métal -tôle Pierres			50,000.00	50,000.00
☐ Port-au-Prince		30,000.00	87,500.00	68,333.33
Béton			87,500.00	87,500.00
Métal -tôle		30,000.00		30,000.00
☐ Port-Margot			50,000.00	50,000.00
Métal -tôle			50,000.00	50,000.00
☐ Tabarre	42,500.00	33,750.00		38,125.00
Béton	57,500.00	32,500.00		45,000.00
Bois	35,000.00			35,000.00
Métal -tôle	20,000.00	30,000.00		25,000.00
Métal -tôle Pierres		40,000.00		40,000.00
Total HTG	48,055.56	42,704.08	75,576.92	52,930.11

- i. *Chambres* : Du côté des propriétaires, les prix moyens annuels les plus élevés des chambres se trouvent dans les communes de *Delmas, Cité Soleil* et *Tabarre*. En tenant compte du matériau de construction de la toiture du logement, les trois prix moyens les plus élevés se trouvent à *Cité Soleil* et *Delmas*, avec des constructions en *béton* et une combinaison de *métal-tôle + béton*, dans cet ordre. Cependant, les données ne fournissent pas de détails conclusifs sur la variation des prix en fonction des matériaux de construction. Une analyse plus approfondie est nécessaire pour étudier cette relation.

Prix moyens des chambres par commune		Median - prix par chambre - propriétaires	
Commune	Prix en HTG par année	Commune	Prix en HTG par année
⊕ Cite Soleil	41,000.00	⊖ Cite Soleil	35000
⊕ Croix-Des-Bouquets	32,500.00	⊖ Croix-Des-Bouquets	32500
⊕ Delmas	44,797.30	⊖ Delmas	40000
⊕ Port-au-Prince	30,000.00	⊖ Port-au-Prince	30000
⊕ Tabarre	33,750.00	⊖ Tabarre	32500
Total	42,704.08	Total	40000

Moyens - prix par chambre par type de matériaux	
Matériaux	Prix en HTG par année
⊖ Béton	44,677.42
⊖ Béton Métal -tôle	40,000.00
⊖ Béton Pierres	40,000.00
⊖ Métal -tôle	37,678.57
⊖ Métal -tôle Béton	60,000.00
⊖ Métal -tôle Pierres	40,000.00
Total	42,704.08

- ii. *Appartements* : En examinant les données des appartements, on constate un prix moyen annuel plus élevé à *Delmas* et *Tabarre*. Lorsque l'on considère les matériaux de construction de la toiture, *Delmas* et *Tabarre* continuent d'avoir les prix moyens les plus élevés pour les logements en *béton* et en *métal-tôle + béton*. Quelques propriétaires ont répondu d'avoir des constructions en *métal-tôle + pierres* et *Béton + Pierres*, cependant ces données devront faire partie d'une analyse plus approfondie pour déterminer la portée de l'usage de ce type de matériaux. De plus, les appartements à *Delmas* avec 4 à 5 pièces affichent un prix moyen de 60 000 HTG, ce qui est plus élevé que ceux de moins de 3 pièces dans la même commune, avec un prix moyen de 37 500 HTG.

De même, dans la commune de *Tabarre*, les appartements de plus de 4 pièces indiquent un prix moyen de 75 000 HTG, contre 40 000 HTG pour les appartements de 2 pièces. Cependant, les données ne fournissent pas de détails conclusifs sur la variation des prix en fonction des pièces de construction. Une analyse plus approfondie est nécessaire pour étudier cette relation. Étant donné que le nombre des répondants sur les appartements a été très bas par rapport aux chambres et maisons, les données ne fournissent pas de détails conclusifs sur les prix et une analyse plus approfondie en augmentant l'échantillonnage sera nécessaire.

Prix moyens des appartements par commune		Median - prix des appartements - propriétaires	
Commune	Prix en HTG par année	Commune	Prix en HTG par année
⊕ Cotes de Fer	40,000.00	⊖ Cotes de Fer	40000
⊕ Croix-Des-Bouquets	40,000.00	⊖ Croix-Des-Bouquets	40000
⊕ Delmas	51,250.00	⊖ Delmas	40000
⊕ Tabarre	42,500.00	⊖ Tabarre	37500
Total	48,055.56	Total	40000

Moyens - prix des appartements par type de matériaux

Matériaux	Prix en HTG par année
Béton	44,677.42
Béton Métal -tôle	40,000.00
Béton Pierres	40,000.00
Métal -tôle	37,678.57
Métal -tôle Béton	60,000.00
Métal -tôle Pierres	40,000.00
Total	42,704.08

- iii. *Maison* : Les données des maisons montrent des prix moyens annuels plus élevés dans les communes de *Cité Soleil*, *Port-au-Prince* et *Delmas*. Lorsque l'on considère les matériaux, les maisons en *béton* et celles en *métal-tôle* présentent des prix plus élevés. Les maisons à *Delmas*, la commune la plus fréquente, présentent une variation en fonction des matériaux et du nombre de pièces de la maison. Les maisons construites en *béton* ont signalé des prix plus élevés par rapport à celles construites en *métal-tôle*. Cependant, les données ne fournissent pas de détails conclusifs sur la variation des prix en fonction des matériaux de construction. Une analyse plus approfondie est nécessaire pour étudier cette relation.

De plus, le prix des maisons augmente en fonction de la taille de la maison. Les maisons de 2 à 4 pièces ont rapporté un prix moyen compris entre 61 000 HTG et 80 000 HTG. Les maisons de plus de 4 pièces ont signalé des prix dépassant les 100 000 HTG par an. Cependant, les données ne fournissent pas de détails conclusifs sur la variation des prix en fonction des pièces de construction. Une analyse plus approfondie est nécessaire pour étudier cette relation.

Prix moyens des maisons par commune

Commune	Prix en HTG par année
Cité Soleil	93,750.00
Delmas	73,055.56
Pétion-Ville	50,000.00
Port-au-Prince	87,500.00
Port-Margot	50,000.00
Total	75,576.92

Median - Prix des maisons - propriétaires

Commune	Price in HTG per year
Cité Soleil	97500
Delmas	55000
Pétion-Ville	50000
Port-au-Prince	87500
Port-Margot	50000
Total	60000

Moyens - prix des maisons par type de matériaux

Matériaux	Prix en HTG par année
Béton	83,214.29
Béton Métal -tôle	40,000.00
Métal -tôle	71,000.00
Métal -tôle Pierres	50,000.00
Total	75,576.92

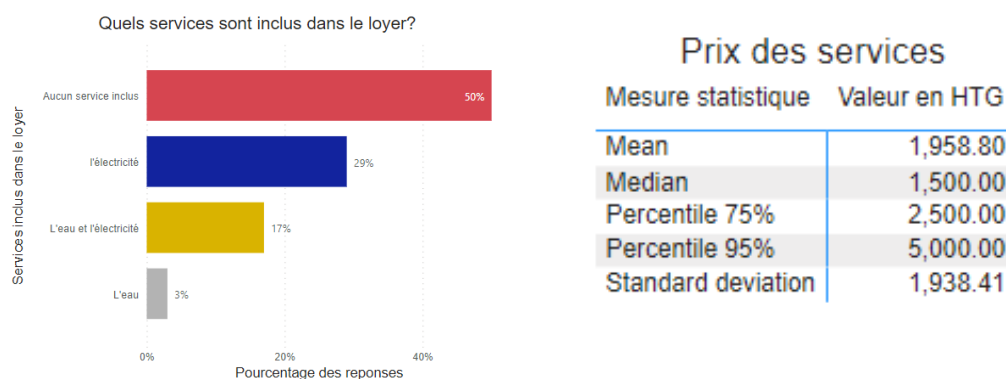
Prix moyens par maison et matériau - Delmas

Commune	Maison	Total
Delmas	75,000.00	75,000.00
Béton	86,363.64	86,363.64
2	61,666.67	61,666.67
4	80,000.00	80,000.00
5	200,000.00	200,000.00
6	110,000.00	110,000.00
Béton Métal -tôle	40,000.00	40,000.00
8	40,000.00	40,000.00
Métal -tôle	57,000.00	57,000.00
3	50,000.00	50,000.00
4	61,666.67	61,666.67
Total	75,000.00	75,000.00

5. Combien les locataires paient-ils en moyenne pour les services publics, et comment cela impacte-t-il leurs dépenses globales ?

Jusqu'à 50% des répondants ont déclaré que les services publics ne sont pas inclus dans le prix final du loyer, 29% ont répondu que seule l'électricité est incluse, 17% ont indiqué que l'eau et l'électricité sont incluses, tandis que les derniers 3% ont mentionné que seule l'eau était incluse.

Le montant moyen payé par les répondants pour les frais non inclus s'élève à 1958.80 HTG par mois, avec une médiane de 1500 HTG par mois. Le 75e percentile est estimé à 2500 HTG et le 95e percentile à 5000 HTG. Avec ces données, nous pouvons estimer que 50% de la population paie plus de 1500 HTG par mois et que 25% paie entre 1500 HTG et jusqu'à 2500 HTG par mois en frais de services publics. Cela suggère que le coût mensuel des services publics est un facteur important que les locataires doivent prendre en compte lorsqu'ils louent un logement, car cela peut avoir un impact significatif sur les coûts de location globaux, avec une augmentation d'environ 50% du prix de location initial.



6. Autres conclusions clés pertinentes

- Variation des prix de location : Environ 32% des locataires ont signalé une augmentation des prix de location par rapport à leur logement précédent. Les locataires qui louaient un logement avant de déménager dans leur résidence actuelle paient en moyenne 200% de plus par an pour le loyer, ce qui indique une charge économique plus lourde pour les familles. Les données collectées auprès des propriétaires suggèrent également une augmentation de 29% des prix des logements depuis janvier 2023 et une augmentation totale de 35% depuis octobre 2022. Ces résultats indiquent une tendance à la hausse continue des prix de location dans la région. Environ 61% des propriétaires prévoient une augmentation continue des prix de location à l'avenir. Cela peut avoir un impact significatif sur la capacité des locataires à se permettre un logement adéquat dans la région.
- Retards de paiement : L'enquête a identifié des cas où les répondants ont connu des retards de paiement de loyer au cours des 12 derniers mois. Cela indique que certains locataires peuvent rencontrer des difficultés financières, ce qui les empêche de respecter leurs obligations de paiement du loyer en temps voulu.
- Besoins de base et loyer : Environ 25% des répondants ont déclaré devoir renoncer à certains besoins pour payer leur loyer, ce qui implique que certains locataires doivent faire des

sacrifices pour se permettre un logement. Cela souligne l'importance de disposer d'options de logement abordables dans la région.

- Ratio loyer-revenu : Il a été constaté que 29% des répondants indiquaient que le loyer représentait entre 30% et 70% de leur revenu familial. Cela suggère qu'une part importante du revenu des locataires est consacrée au paiement du loyer. La résolution de la question du logement abordable devrait être une priorité compte tenu de cette situation.
- Occupation : En moyenne, quatre personnes vivent dans la même pièce en tant que locataires. Cependant, il a été observé que dans certains cas, ce nombre peut atteindre neuf personnes, tandis que dans d'autres cas, il peut être aussi faible que deux personnes.

Ces résultats supplémentaires mettent en évidence les défis auxquels sont confrontés les locataires dans la région, notamment l'augmentation des prix de location, les retards de paiement, les besoins compromis, les ratios élevés de loyer par rapport au revenu et les conditions de vie surpeuplées. Il est essentiel de résoudre ces problèmes et de fournir des options de logement abordables pour garantir le bien-être et la stabilité des locataires dans la communauté.

Analyse et conclusions

Sur la base des résultats, plusieurs enseignements clés peuvent être tirés sur le marché locatif des quelques communes concernées à Port-au-Prince. Premièrement, il est évident que la location d'une chambre est un choix plus courant à la fois pour les locataires et les propriétaires interviewés à Port-au-Prince, tandis que les maisons et les appartements sont moins fréquentes. Deuxièmement, des facteurs tels que l'emplacement, le type de logement et les matériaux de construction de la toiture influencent considérablement les prix des loyers dans la région. Les données collectées révèlent qu'au cours de la première semaine de mai 2023, les répondants ont constaté une augmentation des prix des loyers de 29% depuis janvier 2023 et de 35% depuis octobre 2022. Cette tendance à la hausse devrait se poursuivre, car 61% des propriétaires ont indiqué leur intention d'augmenter les loyers.

Le coût des services publics est un élément important à prendre en compte pour les locataires lorsqu'ils louent un logement, car cela peut avoir un impact significatif sur leurs dépenses globales. De plus, certains locataires peuvent rencontrer des difficultés financières, comme en témoignent les retards de paiement signalés. Les résultats mettent également en évidence le problème crucial du logement abordable dans la région, avec 29% des locataires déclarant que leur loyer représente entre 30% et 70% de leur revenu familial. De plus, de nombreux locataires qui louent une chambre, avec une occupation moyenne de quatre personnes, soulignent le fait que les options de logement qu'ils peuvent se permettre ne répondent pas aux normes adéquates pour une famille.

Les facteurs macroéconomiques tels que l'augmentation de l'indice des prix à la consommation (IPC) pour le logement, l'eau, le gaz, l'électricité, de 36% de mars 2022 à mars 2023¹, peuvent également affecter la capacité de la population à se loger adéquatement. Les 50 000 HTG que les ménages recevaient par an valent aujourd'hui environ un tiers de moins qu'en mars 2022. Cette hausse substantielle des prix a rendu plus difficile pour les individus et les familles de se permettre un logement.

De plus, la dévaluation de la gourde haïtienne (HTG) par rapport au dollar américain a encore exacerbé la valeur monétaire que la population reçoit. Le 16 mai 2022, 50 000 HTG valaient 454,95 USD, tandis que le 16 mai 2023, ce montant a chuté à 350,06 USD, soit près de 100 USD de moins par an.

¹ <https://www.brh.ht/variation-de-lindice-des-prix-a-la-consomation-par-groupe-de-depenses-mars-2023/>

En conclusion, les résultats suggèrent que le marché locatif dans la région est caractérisé par une tendance à la hausse des prix des loyers, où le coût des services publics joue un rôle significatif dans les dépenses globales des locataires. Le manque de logements abordables est un problème urgent, car les locataires sont contraints de faire des sacrifices et d'allouer une part importante de leurs revenus au loyer. Il est donc essentiel de donner la priorité à des actions visant à garantir des logements abordables, en particulier à la lumière des intentions des propriétaires d'augmenter les prix des loyers à l'avenir.

Recommandations

- Examiner le prix annuel du loyer : Le prix moyen d'une chambre est de 44 363 HTG par an et les services moyens s'élèvent à 1 958,80 HTG par mois (soit 23 505,6 HTG par an). Cela signifie que le prix recommandé pour couvrir le loyer et les services afin de maintenir les conditions actuelles devrait être d'au moins 68 000 HTG par an. Cela représente une augmentation d'environ 36 % par rapport au montant actuel établi à 50 000 HTG par an, ce qui est également conforme aux taux d'inflation mentionnés ci-dessus. Pour avoir un impact plus important, l'augmentation de l'aide pourrait dépasser les 36 %.
- Examiner les prix sur une base annuelle afin de garantir des ajustements en temps voulu pour permettre aux personnes de se loger.
- Sur la base des données collectées lors de l'exercice de suivi après distribution mentionné ci-dessus, une proportion significative de la population préfère recevoir directement de l'argent liquide, au moins en partie. Envisager de réévaluer la pratique des transferts de paiement de loyer directement aux propriétaires en fonction des préférences de la population.
- Élargir la taille de l'échantillon et utiliser un échantillonnage raisonné dans les études futures pour cibler des zones géographiques spécifiques, permettant ainsi une analyse plus détaillée au niveau du quartier.
- Mener des recherches supplémentaires pour collecter davantage de données permettant une meilleure segmentation des prix au niveau de la "Section Communal" et du "quartier".
- Accroître l'accès aux services publics : Des mesures doivent être prises pour accroître l'accès à des services publics abordables tels que l'eau, l'électricité et le gaz. Cela peut être réalisé par le biais d'investissements publics dans les infrastructures et par le biais d'incitations destinées aux entreprises privées pour investir dans les infrastructures de services publics.

Annexe 1.

Delmas - Prix moyens par zone

Commune/section communal/quartier Prix moyens en HTG par année

Delmas	44,801.59
1re Section St Martin	44,801.59
	51,538.46
Bernard mez	40,000.00
Cité militaire	40,000.00
Delmas	39,000.00
Delmas 17	30,000.00
Delmas 19	36,666.67
Delmas 29	40,000.00
Delmas 30	40,000.00
Delmas 31	38,750.00
Delmas 32	40,000.00
Delmas 33	47,500.00
Delmas 40 b	50,000.00
Delmas 73	35,000.00
Dumorney	70,000.00
Jacket	100,000.00
Maï Gaté	40,000.00
Mais Gaite	40,000.00
Mais Gaté	42,500.00
Maïs Gate	45,000.00
Maïs Gaté	42,500.00
Maïs Gâté	40,000.00
Nazon	50,000.00
Petite PPlace Cazeau	35,000.00
Rue Des Rosiers	40,000.00
Silo	30,000.00
Total	44,801.59

Tabarre et Cité Soleil - Prix moyens par zone

Commune/section communal/quartier Prix moyens en HTG par année

☐ Cité Soleil	45,277.78
☐ 1re Section des Varreux	45,833.33
Brooklyne	50,000.00
Drouillard bois neuf	40,000.00
Duval	47,500.00
☐ 2e Section des Varreux	45,000.00
Cazeau	35,000.00
Drouillard	46,250.00
Ruelle Ecclesiaste	50,000.00
☐ Tabarre	42,000.00
☐ 3e Section Bellevue	41,666.67
	42,500.00
Claircine	40,000.00
Mais Gaté	40,000.00
Maïs Gaté	40,000.00
Marin	40,000.00
Tabarre	42,500.00
Tabarre 48	45,000.00
Toutier	40,000.00
☐ 4e Section Bellevue	43,333.33
Sarthe	43,333.33
Total	43,229.17

Annexe 2

Delmas - Prix moyens par zone

Commune/section communal/quartier	Appartement	Chambre	Maison
Delmas	51,250.00	44,797.30	73,055.56
1re Section St Martin	51,250.00	44,797.30	73,055.56
camp zamor		50,000.00	
Cite gerard		50,000.00	
cite militaire			50,000.00
Cité Militaire	40,000.00	50,000.00	91,250.00
Delmas		40,000.00	
Delmas 18		30,000.00	120,000.00
Delmas 19		40,000.00	
Delmas 21		50,000.00	
Delmas 24		50,000.00	40,000.00
delmas 24 ruelle St-Lot		40,000.00	
Delmas 3			35,000.00
delmas 3 impasse dare		75,000.00	
delmas 3 rue menelas	40,000.00		
Delmas 31	70,000.00	51,250.00	115,000.00
delmas 32		40,000.00	
delmas 32 rue 34			110,000.00
delmas 32 rue louverture	125,000.00	52,500.00	
delmas 33		43,750.00	60,000.00
delmas 33 rue charbonniere	30,000.00		40,000.00
delmas 33 rue jacques 1er	75,000.00		
delmas 33, rue charbonniere		50,000.00	
Delmas 4			25,000.00
delmas 40		40,000.00	
delmas 40 a, rue Legros	40,000.00		
delmas 42			40,000.00
delmas 49	50,000.00		
delmas 7 rue fontier	50,000.00		
Delmas31		30,000.00	
Delmas33		50,000.00	
Delmas75	35,000.00	45,000.00	
Gérald Bataille		50,000.00	
Mais gaté		40,000.00	
Total	51,250.00	44,797.30	73,055.56

Tabarre et Cite Soleil - Prix moyens par zone

Commune/section communal/quartier	Appartement	Chambre	Maison
☐ Cite Soleil	41,000.00	93,750.00	
☐ 1re Section des Varreux	45,000.00	115,000.00	0
Booklin	35,000.00		
Boston		125,000.00	
Drouillard	25,000.00		
Route Neuf		150,000.00	
Sarthe	75,000.00	70,000.00	
☐ 2e Section des Varreux	35,000.00	30,000.00	
Cite soleil	40,000.00		
Fourgy	30,000.00		
La plaine			30,000.00
☐ Tabarre	42,500.00	33,750.00	
☐ 3e Section Bellevue	31,666.67	35,000.00	
Butte Boyer	20,000.00		
Cara 2	40,000.00		
Croix des mission		30,000.00	
mais gate		40,000.00	
Petite place cazeau		35,000.00	
Tabarre 41	35,000.00		
☐ 4e Section Bellevue	75,000.00	30,000.00	
croix-des-missions	75,000.00	30,000.00	
Total	42,500.00	37,777.78	93,750.00